733/05

Den 10. oktober 2005 blev i sag nr. 65.916:

xxxxxx xx xxxxx xxx
xxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede ejendoms facadebeklædning.

Selskabet har afvist at dække forholdet med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1983. Klagerne købte ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport dateret 7/8 2002 og fik rådighed over ejendommen 12/10 2002.

Det anmeldte forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten eller i EDC-tillægget til tilstandsrapporten. I tillægget er om den overordnede vurdering af bygningerne afkrydset, at "Husets tilstand er meget god." Som forklaring på denne karakter er anført: "Der kan være behov for enkelte mindre reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse."

Efter en genbesigtigelse af ejendommen den 28/10 2004 har en taksator fra selskabet i skrivelse af 2/12 2004 til klagerne beskrevet forholdet således:

2. 65.916

"Der kunne registreres, at de lodrette beklædningsbrædder med fer og not visse steder havde sluppet hinanden, således at underliggende vindpap var synlig. Der er tale om brædder i dim. 19 eller 21 x 115 mm, feren er ca. 20 mm og noten er 10 mm dyb. Brædderne er tilsyneladende kun sømmet i notsiden. Største fri sprække var ca. 3 mm for de længste brædder ca. midt for over en længde på max 110 cm.
Omfanget kunne bestemmes til:
Hovedhuset
Østfacade: 6 brædder med højden ca. 225 cm og 3 brædder med højden ca. 100 cm.
Sydfacade: 5 brædder med højden ca. 225 cm.
Vestfacade: 1 bræt med højden 225 cm.
Nordfacade: Ingen.
Udhus
Østfacade: 2 brædder med længden ca. 100 cm og 2 med længden ca. 180 cm.
Sydfacade: 2 brædder med længden 180 cm."

Tømrermester K.B. har i skrivelse af 26/8 2004 til klageren redegjort således for forholdet:

"Jeg har i dag den 25/08-2004 besigtiget beklædning på ovennævnte sommerhus.
Der er 4 grunde til at beklædning er gået fra hinanden.

1. Beklædningen overlapper kun hinanden med 1 cm.
2. Beklædningen er kun sømmet i not-side.
3. Beklædningen har været våd ved opsætning.
4. Dårlig vedligeholdelse af beklædningen.

Vedr.: Pris på udskiftning af beklædningen skal man vide omfanget."

Tømrermester har lavet et overslag dateret 7/4 2005 på udskiftning af facadebeklædningen:

"I prisen er indregnet optagelse af terrasse på øst og syd side, mod vest er regnet med optagelse af 3 brædder.

3. 65.916

Af beklædningen er regnet med udskiftning på to facader samt sydgavl, der monteres ny vindpap.

Alt beklædning leveres trykimprægneret, grundet og malet som eksisterende beklædning."

Overslagsprisen er 57.934,50 kr.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade. Klagerne har i skrivelse af 16/1 2005 til nævnet anført:

"• anvendelse af fugtige brædder med for lille fer/not-overlap kombineret med sømning kun i not-siden udgør en konstruktionsfejl.

• denne konstruktionsfejl har ledt til permanente deformeringer og revner i klimaskærmen, som før eller senere vil lede til fugtskader på den bagvedliggende konstruktion, hvis klimaskærmen ikke bliver repareret,

• huset på grund af denne fejl er væsentligt mindre værd end en tilsvarende intakt bygning af samme alder.

• ejerskifteforsikringen skal dække skjulte skader eller andre skader, som ikke blev fundet ved bygningsgennemgangen (tilstandsrapporten), og som derfor er ukendt for køber på købstidspunktet."

Klagerne har i skrivelse af 6/7 2004 til selskabet anført:

"Vi har nu observeret husets facadebeklædning gennem et år og må konstatere, at der er tale om et permanent problem. Der er således ikke kun tale om, 'at der hen over året vil ske bevægelser, der medfører, at fer og not ind imellem vil blive blotlagt.' På de tre ramte facader er der permanente åbninger i klimaskærmen, som udsætter den underliggende konstruktion for regn. Det er muligt, at problemet er kendt fra tilsvarende huse af samme alder, men det afgørende er,

- at der findes tilsvarende intakte huse af samme alder (som vil være betydeligt mere værd i en handel)

- at der ikke er tale om et bagatelagtigt forhold (en brudt klimaskærm vil føre til skader på den underliggende konstruktion, hvis der ikke foretages en udbedring)
- skaden er ikke opdaget og påtalt ved bygningsgennemgangen (der i øvrigt betegner husets almindelige vedligeholdelsesstand som god)."

Klagerne har i skrivelse af 3/4 2005 til nævnet anført:

"• Der er efter vores opfattelse tale om et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. De rådgivere, som vi har talt med (senest Træbranchens Oplysningsråd) siger samstemmende, at permanente sprækker i klimaskærmen skal udbedres, da sollys og slagregn vil nedbryde vindpap, hvorefter fugt vil optræde i isoleringen og med stor sandsynlighed give anledning til råd eller svamp. Det skal bemærkes, at der i perioder er tale om flere sprækker end konstateret af Alm. Brands konsulenter, og at vi selv har målt de største sprækker til 5 mm. Dette er ikke nødvendigvis i uoverensstemmende med Alm. Brands observationer, da træet arbejder, men det væsentlige er, at der er et stort antal permanente sprækker, og at en del af disse er så store, at der er fri adgang for sollys og slagregn til den bagvedliggende konstruktion.

• Den nødvendige udbedring udgør efter vores opfattelse et **omfattende vedligeholdelsesarbejde eller anden forebyggende foranstaltning**. Det afgørende er ikke antallet af sprækker, men prisen for udbedringen. Den tømrer, som vi har været i kontakt med vil ikke kunne udføre reparationen for 10.000 kr. Han vurderer det nødvendigt at udskifte det meste af de tre ramte facader og at udskifte vindpap på disse. Det vil være besværligt og kræve specialtilpassede brædder at lave lokale reparationer. Desuden kræver konstruktionen, at en del af terrassen afmonteres for at skabe plads til at gennemføre arbejdet. Endelig skal den nye beklædning for- og eftermales med den træbeskyttelse, som huset senest er malet med. Vi har anmodet tømreren om et tilbud på den reparation, som han anbefaler. Dette tilbud vil blive eftersendt.

• At forsikringsselskabets konsulenter ikke har fundet skader på konstruktionen er ikke nogen garanti for, at skader ikke er ved at opstå - eller vil opstå. Følgeskaderne vil ske, når vindpappet bliver nedbrudt af sol og regn, så bagvedliggende

isolering og lægter bliver udsat for længerevarende fugt. Sådanne skader vil ikke umiddelbart kunne ses udefra.

- Bemærkningen om, at vi også har tegnet svamp- og insektforsikring i Alm. Brand uden forbehold er irrelevant. Denne tegning er sket, før der blev konstateret fejl på bygningen. Spørgsmålet er, om der på nuværende tidspunkt - f.eks. hvis Alm. Brand skulle vælge at opsige forsikringen - kan tegnes en ny forsikring, som ikke vil tage forbehold for skader, som opstår på grund af de nu konstaterede sprækker i træbeklædningen.
- Vi vil fastholde, at sprækkerne udgør **et forhold, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi i forhold til en tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand**, og at den endelige reparationsomkostning er et relevant mål for forskellen i værdi mellem den konkrete bygning og en tilsvarende intakt bygning."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 3/3 2005 til nævnet på baggrund af selskabets besigtigelser af ejendommen anført:

"Ved besigtigelserne har konsulenterne også afdækket antallet af revner, se bl.a. bilag ... Det drejer sig om ca. 21 sprækker af varierende størrelse op til ca. 3 mm. Sammenholdt med antallet af intakte samlinger er der tale om et forsvindende lille antal. Flere af sprækkerne forekommer i øvrigt på flere af hinanden følgende bræddder, og sprækkerne er heller ikke spredt over bygningens samtlige facader, men er koncentreret om øst- og sydfacader samt en enkelt facader mod vest.

Besigtigelserne har også haft til hensigt at afgøre, om forholdet har afstedkommet eller inden for overskuelig tid vil afstedkomme skader i konstruktionen. Konsulenterne har ikke fundet direkte konstaterbare skader eller tegn på at sprækkerne med tiden vil afstedkomme skader. Dette bekræftes også af husets alder. Der er ingen tvivl om, at hvis sprækkerne havde været et problem, ville det have afstedkommet konstaterbare skader, og det er som nævnt ikke tilfældet.

Samtidig skal vi bemærke, at forsikringstagerne også har tegnet fritidshusforsikring i Alm. Brand. Forsikringen er udstedt med svamp- og insektdækning uden forbehold.

Endelig skal vi oplyse, at en eventuel udskiftning af de berørte brædder formodes at kunne udføres for under 10.000 kr. alt inkl.

Sammenfattende skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ved beklædningsbræddderne ikke er en skade, der opfylder skadedefinitionen.

- Sprækkerne er ikke udtryk for et forhold, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
- Sprækkerne, som ikke er ualmindelige for byggeri, hvortil der er anvendt identiske brædder, giver ikke anledning til at frygte, at der vil opstå en skade på bræddderne eller den bagvedliggende konstruktion, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, f.eks. udskiftning af de berørte brædder."

Selskabet har i skrivelse af 18/5 2005 til nævnet supplerende anført:

"Det er korrekt, at specielt de ultraviolette stråler fra sollys over tid kan nedbryde det materiale, som vindpap består af. I det omfang vores skadekonsulent har haft mulighed for at undersøge vindpappet, er der ikke registreret nogen nedbrydning. Sammenholdt med husets opførelsestidspunkt - 1983 - finder vi ikke, at forsikringstagerne har godtgjort, at forholdet beklædningsbrædderne giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

I øvrigt er det vores opfattelse, at de permanente sprækker ikke kan overstige det antal, som vores skadekonsulent har registreret ved sin gennemgang af facader og gavle, dvs. 21 stk., hvilket stadig er et forsvindende lille antal i forhold til de intakte samlinger. Endelig skal vi påstå, at påvirkningen fra sol og især nedbør må anses for meget ringe, idet tagudhænget afskærmer en del, ligesom der kun vil være tilgang til

vindpappet fra nogle specifikke vinkler. Der ud over er vindpappet ofte bestandigt over for vandpåvirkning, hvorfor nedbør aldrig vil komme ind til den bagvedliggende trækonstruktion og isolering."

Selskabet har i relation til det indhentede overslag fra tømrermester K.B. i skrivelsen af 18/5 2005 anført:

"Først og fremmest skal vi fastholde, at det kan lade sig gøre at foretage en partiel reparation, hvorfor det også er overflødigt at udskifte vindpappet. Derimod skal vi medgive, at det er nødvendigt at optage en del af terrassen, men slet ikke i det omfang, som fremgår af tilbuddet fra tømrermesteren. I øvrigt er det oplagt, at reparatøren tager terrassebrædderne forsigtigt op, således at de kan genbruges i stort omfang.

I tilbuddet har tømrermesteren regnet med at skulle bruge ikke mindre end 430 meter terrassebrædder. Hvordan han kommer til det store omfang, har vi særdeles vanskeligt ved at forstå. Efter vores opfattelse skal der fjernes et maksimalt to bræddер ud fra facaderne og alle brædderne ud fra den ene gavl, hvis det vel at mærke er nødvendigt at udskifte størstedelen af begge facader og gavlen. Ved en partiel reparation er det kun aktuelt at fjerne de terrassebrædder, som hindrer en udskiftning af de udvalgte beklædningsbrædder.

Den omstændighed, at der kan foretages en partiel udskiftning af beklædningsbrædderne, vil sammen med genbrugen af terrassebrædder reducere behovet for nye terrassebrædder voldsomt.

Vi har også noteret, at tømrermesteren har taget udgangspunkt i prisen for beklædningsbrædder i dimensionen 25 x 125 mm (bredde x tykkelse), hvor de eksisterende brædder er i dimensionen 19 eller 21 x 115 mm.

…

Vi skal fastholde, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold ved beklædningsbrædderne er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og ikke mindst at en reparation, der ikke er absolut nødvendig for bygningsdelens

funktion og holdbarhed langt ud i fremtiden, kan udføres for et meget mindre beløb end erstatningskravet, der bygger på det fremlagte tilbud fra tømrermester K.B."

Klagerne har i relation til selskabets bemærkninger til overslaget i skrivelse af 14/6 2005 til nævnet anført:

"Vi vil ikke forholde os til fagmandens vurdering af, hvad det kan blive nødvendigt at bruge af materialer. Vi er naturligvis ikke interesserede i at gøre den nødvendige reparation mere besværlig eller dyr end nødvendigt. Men vi ønsker en tilfredsstillende løsning, som retablerer klimaskærmen til samme kvalitet som en tilsvarende, men intakt bygning - uden forringelse af øvrige eksisterende bygningsdele og uden negative æstetiske konsekvenser."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at de anmeldte forhold omkring facadebeklædningen ikke udgør en skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade i henhold til ovennævnte skadesbegreb.

Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand