746/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 66.977:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring med EDC-tillæg i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde erstatning for en anmeldt råd/svampeskade i den forsikrede ejendoms vinduer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Efter indbringelse af sagen for nævnet er klageren udvidet til også at omfattet selskabets afvisning af at anerkende, at træk fra bryggers- og hoveddør udgør en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 8/9 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1987. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 3/12 2003, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet den 23/3 2005.

Det fremgår af sagen, at råd/svampeskaden i vinduerne tillige er anmeldt til klagerens husejerforsikring, der er tegnet i Trekroner Forsikring A/S. Da dette selskab afviste at anerkende skaden som en dækningsberettigende svampeskade, blev sagen indbragt for

Ankenævnet for Forsikring, som i kendelse nr. 66.981 afgjorde sagen til selskabets fordel med følgende begrundelse:

"Ifølge erklæringen fra DTI - som nævnet ikke har grundlag for at anfægte rigtigheden af - skyldes de anmeldte skader i huset råd, hvilket er undtaget fra dækning ifølge de gældende forsikringsbetingelser."

Det fremgår af sagen, at klageren ved sin advokat den 23/3 2005 anmeldte, at der var konstateret omfattende svampe- og rådangreb i ejendommens vinduer og døre. Udbedringsudgifterne var af klageren vurderet til at udgøre 100.000 kr.

Forholdet blev den 6/5 2005 besigtiget af selskabets skadekonsulent, som på baggrund af sine iagttagelser ved skrivelse af 6/5 2005 meddelte, at der var tale om et partielt rådangreb i vinduer og vinduespartier, som efter konsulentens vurdering var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**4.0 Vinduer og døre**			
	4.2 Vinduer	K2		Der er råd i varierende grad i såvel vinduer, som i vinduespartier i stue.

…

Karakterskala:

,,,

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader"

Af EDC-tillægget/sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"**3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen**

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en normalt vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder:

	Under middel	
… 4. Vinduer og døre	…	… X

…

3. 66.977

4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-tillæg til tilstandsrapport

De nedenfor angivne anslåede priser er alene skønnede beløb og de angivne reparationer er alene forslag baseret på den bygningssagkyndiges overordnede visuelle gennemgang uden brug af destruktive indgreb. Den bygningssagkyndiges overordnede visuelle gennemgang uden brug af destruktive indgreb. Ønskes der en højre grad af sikkerhed, opfordres modtageren af EDC-tillægget derfor til selv at indhente nærmere oplysninger og foretage eller lade foretage en mere tilbundsgående undersøgelse af de anførte forhold.

Det forhold, at den bygningssagkyndiges gennemgang alene er visuel indebærer eksempelvis, at der i forbindelse med reparationer muligvis kan vise sig yderligere fejl og mangler i en bygningsdel eller lignende, som ikke umiddelbart kunne konstateres ved en visuel gennemgang uden brug af destruktive indgreb.

Reparationsforslagene og de skønnede udbedringsomkostninger vedrører alene de forhold, der er omfattet af den udarbejdede tilstandsrapport. …

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
… A 4.0	… 2 Vinduer	… Reparation af vinduer.	… 12000,00

"

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende rådskaden som dækningsberettigende. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 6/6 2005 bl.a.:

"Det gøres gældende, at ejerskifteforsikringen bør dække skaden delvist, henset til at tilstandsrapporten alene indikerer et mindre problem, jf. at det i tillægget er anslået, at der er udbedringsomkostninger på kr. 12.000,00. Udbedringsomkostningerne skønnes nu snarere at være på kr. 100.000,00.

…

Det er endvidere klagers opfattelse, at der ikke har været nogen mulighed for at hindre nedbrydningen, idet der efter klagers opfattelse er tale om et problem med træet,

efter klagers oplysninger har samtlige andre ejendomme i bebyggelsen samme problem og der har været anvendt samme træ. Efter det oplyste, skulle træet stamme fra et skib i havsnød, hvor træet havde fået vandskade."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 30/6 2005 bl.a.:

"Først og fremmest skal vi påpege, at 'Sundhedsattesten' ikke er en del af tilstandsrapporten, men et tillæg, som er tænkt som et supplement til tilstandsrapporten. Meningen med tillægget er at give den interesserede køber en overordnet ide om beboelsens og bygningskonstruktionernes tilstand henholdsvis som en samlet enhed og hver for sig. Herudover er det meningen, at sælger afgiver supplerende sælgeroplysninger om bl.a. el- og vvs-installationer med henblik på udvidelse af ejerskifteforsikringen med ulovlighedsdækning.

…

Som sagen ligger oplyst for os, har forsikringstageren udelukkende forladt sig på oplysningen i 'Sundhedsattesten', hvoraf det også fremgår, at beboelsen samlet set er under middel set i forhold til normalt vedligeholdte ejendomme af samme type og alder. Vinduer og døre er som selvstændige bygningsdele også vurderet til under middel, hvilket er ensbetydende med, at en køber skal påregne større reparations- og vedligeholdelsesarbejder.

Tilstandsrapport og 'Sundhedsattest' er begge udarbejdet på baggrund af den bygningssagkyndiges gennemgang af bygningen den 8. september 2003. Det er mere end 1 1/2 år før forsikringstagerens anmeldelse af forholdet til ejerskifteforsikringen. Forsikringstageren har i forbindelse med vores besigtigelse ved skadekonsulent H.K. oplyst, at vinduerne ikke er repareret eller vedligeholdt siden overtagelsen.

…

Forholdet har [i tilstandsrapporten] fået karakteren K2, som er udtryk for en alvorlig skade. Skaden vil inden for overskuelig tid medføre, at bygningsdelens funktion svigter. Det er netop, hvad der er sket her. Forsikringstageren har på trods af bemærkningen om risiko for forværring af den allerede registrerede skade på vinduer ladet stå til, både hvad angår nødvendig reparation og almindelig vedligehold. Derfor er

det vores påstand, at skaden har udviklet sig fra at være en skade, der kunne udbedres for ca. 15.000 kr. til at være en væsentlig værre skade, hvor en partiel reparation ikke længere er mulig.

…

Advokat J.L. anfører sidst i klagen, at forsikringstageren ikke har haft mulighed for at hindre nedbrydningen, idet det til vinduerne anvendte træ har været uegnet til formålet grundet vandskade. Vi skal ikke afvise, at det forholder sig sådan, men det må omvendt tolkes derhen, at vinduerne har holdt den tid, som det kan forventes af den pågældende type vinduer udført af den aktuelle kvalitet træ. Der er f.eks. væsentlig forskel på, om et vindue er udført af kernetræ (det ved, der er omkring marven i et træ) eller splintved (vedlaget mellem barken og marven i et træ), idet kernetræet er væsentligt hårdere end vedet og dermed også mere modstandsdygtigt med deraf længere holdbarhed under forudsætning af en korrekt vedligeholdelse.

I relation til dette faktum kan det diskuteres, om forholdet i det hele taget opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, har haft samme skavanker og problemer med vinduerne."

Heroverfor bemærker klagerens advokat, at store dele af ejendommens træværk var blevet pletmalet af sælgerens søn umiddelbart før klagerens overtagelse af ejendommen.

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 12/8 2005 bl.a.:

"Den omstændighed, at sælger forud for salget har pletmalet store dele af bygningens træværk, ændrer ikke ved det forhold, at den bygningssagkyndige har registreret et alvorligt forhold ved bygningens vinduer. Hvis sælger med sin pletvise malerbehandling har haft til hensigt at forbedre tilstandsrapporten, burde den bygningssagkyndige være kontaktet med henblik på en ny gennemgang af bygningen. Den bygningssagkyndige er, så vidt vi er orienteret, ikke anmodet om at foretage en sådan ny gennemgang, idet dette ville have afstedkommet en allonge til tilstandsrapporten."

Ved skrivelse af 20/10 2005 meddelte klagerens advokat, at der var konstateret yderligere råd/svampeproblemer på ejendommen, og at klageren - henset til angrebets omfang - havde foranlediget en tømrer til at foretage udbedring af de angrebne dele. Sammen med skrivelsen havde advokaten fremlagt udtalelse fra den tømrermester, der havde forestået arbejdet, samt en fotoserie der viste udbedring af rådskade i vinduesparti.

Af udtalelsen af 9/10 2005 fra tømrermesteren fremgår bl.a., at der var konstateret svampeangreb i bundrem og lodrette flader i karnappen i stuen samt i fire vestvendte vinduer, et gavlvindue og i de østvendte vinduer. Derudover havde tømrermesteren anført, at hoved- og bryggersdør ikke sluttede tæt, idet de formentlig var blevet skæve, da fundamentet/gulvet havde sat sig.

Ved skrivelse af 30/11 2005 meddelte selskabet, at det ville foranledige en besigtigelse af det anmeldte forhold vedrørende hoved- og bryggersdør. I relation til de råd- og svampeskader i bygningen, som var omtalt i tømrermesterens udtalelse, anførte selskabet bl.a.:

> "Firmaet anfører i overskriften, at der er tale om en vurdering af diverse **svampeskader** på den forsikrede ejendom. Så vidt vi er bekendt, er der tidligere redegjort for, at nedbrydningen har karakter af råd. Hvorvidt der er udtaget nye repræsentative prøver for nedbrydningen, som har vist et andet resultat, er vi ikke vidende om.
>
> …
>
> Når vi sammenholder R. A/S opremsning af registrerede svampeskader på vinduer og vinduesparti i stuen med den bygningssagkyndiges bemærkning, skal vi konkludere, at der er fin overensstemmelse mellem de faktiske skader og de ved huseftersynet konstaterede skader specielt under hensyntagen til den periode, der er mellem huseftersynet og udtalelsen fra R. A/S."

Ved skrivelse af 30/12 2005 meddelte selskabet, at det anmeldte forhold vedrørende hoved- og bryggersdør var blevet besigtiget af selskabets skadekonsulent, og at selskabet på baggrund af besigtigelsen ikke kunne anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anførte selskabet bl.a.:

"Forholdet består i, at dørene ikke slutter tæt, hvilket Deres klients håndværker formoder er en følge af sætninger i fundament og gulv. Vores skadekonsulent kan ikke bekræfte dette formodede sammenhæng.

Vores skadekonsulent har registreret følgende ved besigtigelsen.

Bryggersdøren har fuldt anslag mod karmen hele vejen rundt. Dog forekommer der en mindre åbning mellem dørens siderammestykke og karmtræet. Åbningen er i størrelsesordenen 2 til 3 mm.

En tilsvarende åbning forekommer mellem hoveddørens siderammestykke og karmtræet. Herudover er selve dørpladen skæv, således at den øverst gaber 3 til 4 mm i forhold til selve karmen.

Endeligt er der udvendigt monteret tætningslister på begge døre, hvorfor dørene fandtes tætte på besigtigelsestidspunktet.

Det er vores opfattelse, at de ved dørene registrerede forhold ikke kan være affødt af de sætninger, som forefindes i fundament og gulv. Der er heller ikke tale om forhold, som i sig selv opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. … På baggrund af skadekonsulentens specifikke oplysninger om forholdet ved dørene sammenholdt med deres alder, er det vores vurdering, at bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nævneværdigt nedsat."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 6/1 2006 bl.a.:

"Vi har selv for nylig været nødsaget til at tætte af med tætningslister, hvor der da ellers stod en sus gennem hele huset, selvfølgelig hjælper det, men er langt fra optimalt.

Vi bor to voksne og to hunde i huset, vi lider begge af en alvorlig gigtsygdom, hvor træk er yderst usundt både for vores gigt og så sandelig også for hunde.

…

Skadekonsulenten har besigtiget dørene efter vi har tættet disse, samt efter vi har fået lavet gulvene."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 24/1 2006 supplerende anført, at den udførte tætning af dørene ikke kan karakteriseres som "vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger", der kan medføre, at forholdet bliver omfattet af forsikringens skadebegreb.

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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioner eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er råd i varierende grad i vinduer og vinduespartier i stuen. Forholdet har fået karakteren K2, hvilket i tilstandsrapporten betegnes som en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Henset hertil, og da klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at øvrigt træværk i den forsikrede ejendom er nedbrudt i en sådan grad, at det udgør dækningsberettigende skader, finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at udbetalte erstatning som sket. Nævnet har herved lagt særlig vægt på, at de anmeldte rådskader i vinduerne er anmeldt ca. halvandet år efter udarbejdelse af tilstandsrapporten, og at skaderne ikke kan anses for at gå ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. At udbedringsomkostningerne nu muligt væsentligt overstiger det beløb, der i september 2003 blev anslået af den bygningssagkyndige i EDC-tillægget, kan herefter ikke føre til et andet resultat.

Herefter, og da nævnet er enig med selskabet i, at det anmeldte forhold vedrørende manglende tætning af hoved- og bryggersdør ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen