752/06

Den 10. juli 2006 blev i sag nr. 67.614:

xxxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 ejerskifteforsikring med Ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt anmeldt ustabilt gulv på 1. sal som dækningsberettigende, men fastholdt afvisningen af øvrige anmeldte skader. Vedrørende ulovlige el-skader har selskabet henvist til, at dette forhold ikke er anmeldt til selskabet forud for indbringelsen for nævnet og derfor ikke er realitetsbehandlet af selskabet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1908, og at førstesalen i 1987 er indrettet til beboelse. Klageren overtog ejendommen pr. 1/3 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/11 2004.

Klageren anmeldte diverse skader den 28/3 2005 og ejendommen blev besigtiget af en taksator fra selskabet den 30/5 2005.

Ad manglende brandsikring

Det fremgår af sagen, at der mangler brandsikring i skunkrum og tagrum mod skillerum. Parterne er enige om, at dette er i strid med bygningslovgivningen.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 5/9 2005 anført, at der er fare for brandskade. Klageren har i skrivelse af 30/8 2005 ti selskabet anført:

> "Det drejer sig om manglende brandsikring i tagfladerne 1 m ud fra brandskillevæggen i et dobbelthus, som skulle have været der fra udbygningen af tagetagen i 1987, i h.t. bygningsreglementet. Der har ikke kunnet ses, at brandskillevæg i skunk er faldet ned - da der slet ingen brandsikring er i skunkene under tagfladerne.
>
> Det der er faldet ned er en for tynd brandsikring, som er forsøgt udført i tagrummet over hanebåndsloftet.
>
> Forholdene må derfor betegnes som en manglende bygningsdel som kan være årsag til skade, i dette tilfælde brandskade, i h.t. forsikringsbetingelser 0405."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 18/10 2005 til nævnet anført, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere anført, at Ekstrasikringen dækker visse ulovlige installationer, med ikke ulovlige bygningsindretninger.

Ad fejlmonterede tagplader

I skrivelse af 24/8 2005 har selskabet efter en besigtigelse beskrevet forholdet således:

> "Ved besigtigelsen kunne det ses, at ejendommen er tækket af Eternit plader. Det kunne ses, at pladerne er monteret med 1 skrue enkelte steder.
>
> Det kunne ses, at pladerne enkelte steder er afskåret med en lidt for stor afskæring."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klageren har fremlagt en oplægningsanvisning og har i tilknytning hertil i skrivelse af 1/11 2005 til nævnet anført:

"Hermed fremsendes kopi af oplægningsanvisning fra Eternit, der viser at der skal tilstræbes 4-5 mm afstand mellem de afskårne hjørner. I dette tilfælde er afstanden op til 60 mm. Der skal 2 skruer i pr. plade, når taghældningen er over 30 grader.
I dette tilfælde er taghældningen 45 grader og der er kun 1 skrue pr. plade."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 18/10 2005 til nævnet anført:

"På vores taksators forespørgsel, oplyste vores forsikringstager, at der var trængt vand ind som følge af ovennævnte forhold, men vores forsikringstager kunne ikke vise vores taksator, hvor vandindtrængningen havde fundet sted.

På ovenstående baggrund er det vores opfattelse, at der ikke som følge af forholdet er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, i hvilken forbindelse det bemærkes, at tagpladerne har ligget på ejendommen igennem en årrække uden nogle skader.

Ejerskifteforsikringen udløber først den 1. maj 2015. Såfremt vores forsikringstager i forsikringsperioden dokumenterer, at der som følge af forholdet trænger vand ind, og at der derved er risiko for skade, vil vi naturligvis foretage en fornyet vurdering af sagen.

Vi kan i øvrigt henvise til kendelse nr. 56.910, 63.499 og 63.684 fra Ankenævnet for Forsikring. Kendelse nr. 56.910 vedrører blandt andet en tagkonstruktion, der er underdimensioneret, og hvor nævnet fandt, at selvom der var tale om en fejlkonstruktion, var der ikke nærliggende risiko for skade. l kendelse nr. 63.499 mangler det ca. 4 år gamle tag afstandslister og muligvis også bindere. Nævnet fandt ikke, at der var en dækningsberettiget skade. l kendelse nr. 63.684 var tagstenene vendt forkert på den ene side, hvilket ikke udgjorde en skade."

Ad råd i tagvindue

Af tilstandsrapport dateret 8/11 2004 fremgår:

"Registrering af bygningens tilstand

4. 67.614

Bygn:	Karakter:	Registrering og note:
…		
4. Vinduer og døre		
4.2 Vinduer	K0	Fugtskjolder ved ovenlys efter kondens og lign."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 5/9 2005 anført, at der i tilstandsrapporten kun er nævnt fugtskjolder, ikke råd.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 18/10 2005 til nævnet anført:

"For så vidt angår det anmeldte forhold vedrørende råd i et vindue, blev der ved vores taksators besigtigelse forevist tre ovenlysvinduer af fabrikatet Velux. I de nederste hjørner på disse vinduer var der mørke fugtpletter efter kondens. På et af vinduerne kunne der konstateres meget lidt råd i bunden af vinduet. Vinduets funktion og bæreevne var ikke nedsat som følge af det konstaterede forhold.

På baggrund heraf er det vores opfattelse, at det nævnte forhold ikke udgør en skade eller giver nærliggende risiko for skade, jf. betingelsernes pkt. 3.

Vi har ved denne vurdering tillagt det betydning, at forholdet ikke findes at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Endvidere skal vi henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, hvoraf fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Af tilstandsrapportens oplysninger fremgår på side 6, pkt. 4.2, vedrørende vinduer, at der er konstateret fugtskjolder ved ovenlys efter kondens og lignende.

Idet forholdet findes beskrevet i tilstandsrapporten, og idet der ikke er konstateret en skade eller risiko for skade, skal vi fastholde vores afvisning af forholdet på ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Af betingelserne for Ekstrasikringen fremgår bl.a.:

"**5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)**

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at den tegnede forsikring ikke dækker ulovlig bygningsindretning. Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at dække den anmeldte manglende brandsikring.

Vedrørende tagpladerne finder nævnet det efter det oplyste ikke godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende tagvindue finder nævnet på det foreliggende grundlag, at henset til omfanget af rådskaden sammenholdt med, at det i tilstandsrapporten er oplyst, at der er fugtskjolder, ikke at kunne pålægge selskabet at anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør