800/08

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 72.910:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
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 i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at revnerne i muren er opdaget næsten fire år efter klagerens overtagelse af ejendommen, hvorfor selskabet ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsesdagen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 15/9 2003 på baggrund af tilstandsrapport dateret 8/7 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Enkelt skal er faldet af. Revne i fuge mellem de enkelte elementer i gavl.
	3.3 Læmure	K1		Mindre rep er udført på læmur."

Den 2/7 2007 anmeldte klageren, at der sivede vand ind gennem væggen. Selskabet afviste ved skrivelse af 11/7 2007 at erstatte skaden.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, og selskabets skadekonsulent besigtigede herefter ejendommen den 14/8 2007. Af skadekonsulentens rapport dateret 24/8 2007 fremgår bl.a.:

> "**Beskrivelse af forhold**
> Ved besigtigelse af kælderydervæg sås vandig gennemtrængning i forbindelse med revne i betonelementsamling bag vandmåler.
>
> Videre sås vandgennemtrængning ved anden elementsamling i forbindelse med tidligere udført reparation af hul.
>
> Revner i/på ydervæggene sås i begge tilfælde, at følge elementsamlingerne fra gulv til loft.
>
> Udvendig besigtigelse var ikke mulig, idet forholdene er under jord, der langs ejendommens to af tre frie sider, yderligere er befæstede med belægningssten.
>
> Forsikringstager oplyste ved besigtigelsen, han havde hørt om lignende forhold i andre huse af rækkehusbyggeriets beboere.
> Ejendommene ses opført i 1970."

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 11/9 2007, at forholdet ikke var omfattet af forsikringen, og sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte den anmeldte skade i henhold til et overslag fra en murer på 20.000 kr. + moms. Klageren har i skrivelse af 13/11 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi konstaterede d. 16. juni, at der siver vand igennem en revne i væggen. Revnen er i kælderen ca. 2 meter under jordniveau og ovenpå står der et skur. Vi fik en murer ud som sagde, at revnen var et sted hvor to betonelementer var samlet. Samtidig skønner han, at en sådan revne ikke kan være opstået på kort tid. Forsikringsselskabet mener, at forsikringen vil dække råd i træ. I vores forståelse svarer det her til råd, da vandet har tæret igennem fugen over en årrække. Topdanmark afslår med henvisning til manglende vedligeholdelse, men da det er udvendigt, 2 meter under jorden, er det svært at vedligeholde. Desuden er revnen ikke beskrevet i tilstandsrapporten fra vores overdragelse af huset."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 10/12 2007 bl.a. anført:

> "Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen.
>
> I klagers tilfælde er ejendommen overtaget 15. september 2003. Skaden er først konstateret 16. juni 2007 og anmeldt hertil den 2. juli 2007. Det er næsten 4 år efter, at klager har overtaget ejendommen.

Da forholdet derfor ikke har været til stede ved overtagelse af ejendommen, har vi afvist det med henvisning til vilkårenes pkt. 6A.

At vilkårenes pkt. 7 G fremgår det endvidere, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og da det er vores opfattelse, at forholdet er opstået som følge heraf, har vi også af den grund afvist dette.

Vi henviser til tidligere kendelser fra Nævnet nr. 65.836 og 68.085 vedrørende skader opstået efter købers overtagelse af ejendommen."

Hertil har klageren i skrivelse af 19/12 2007 til nævnet anført:

"Vi afviser påstand om, at det er en indvendig fuge, og slitage/manglende vedligeholdelse er årsag til skaden. Skaden skyldes alene manglende/mangelfuld membran på soklen.

Det fremgår således heller ikke af tilstandsrapporten, at der er synlig slitage på udvendige fuger.

Med hensyn til de vedlagte kopier af kendelser, kan ingen af dem sammenlignes med en skade i en sokkel."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 14/1 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vedligeholdelse af fugerne og den tidligere reparation af hullet i samlingen kan udbedres og holdes løbende tæt ved almindelig vedligeholdelse indefra.
…
Vores skadekonsulent har ved besigtigelsen ikke kunne konstatere andre skader på betonelementerne, og er enig med klager i, at tilstandsrapporten ikke har nogen bemærkninger til de indvendige fuger, bortset fra pkt. 3.1, hvor det i øvrigt er oplyst, at der er en revne i fuge mellem de enkelte elementer i gavl."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke
…

G Forhold, der alene består i særligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden."

Nævnet udtaler:

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsesdagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann