808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 73.469:

xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet alene har givet tilsagn om delvis dækning af en anmeldt skade (råd i ejendommens fundamentstolper).

Selskabet har givet tilsagn om at dække udskiftning af to piller i vestfacaden. Selskabet har herudover afvist klagerens krav med henvisning til, at det ikke i henhold til de gældende forsikringsbetingelser er forpligtet til at dække mere end allerede tilbudt.

Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 14/8 2007, hvoraf det bl.a. fremgår, at den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1950. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Sokler er udført varierende, i beton, sokkelsten med eternitplader eller brædder, sokkelsten med løse lecablokke. Flere steder med mangelfuld lukning/mangelfuld rottesikring.

...

2.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.6 Ventilation	K3	I henhold til bygningsreglementer, skal der etableres ventiler for ventilation af gulvkonstruktioner, opbygget i organisk materiale.

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere"

Efter overtagelsen af ejendommen den 15/9 2007 konstaterede klageren nedbrydning i form af råd i ejendommens fundamentstolper. Ifølge det oplyste blev dette konstateret, da han i forbindelse med etablering af ny terrasse valgte at skifte ejendommens sokkelbeklædning. Forholdet blev anmeldt til selskabet ved skrivelse af 20/11 2007.

Det anmeldte forhold blev den 18/12 2007 besigtiget af selskabets skadekonsulent, som herefter skrev til klageren. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"**Du har anmeldt følgende forhold**
Forhold 1: Råd i bærende pæle

Ad forhold 1: I fløj mod syd er der i vestfacade 2 telefonpæle som bærer bundrem for ydervægge, her er begge nedbrudt og der er svigt i bæreevne. Afstand mellem pæle er ca. 1,5 m. I østfacade er der ligeledes 2 pæle, på den ene kunne ikke umiddelbart ses skader og den anden var mindre nedbrudt i jordniveau, her er der ikke tale om svigt i bæreevne.
Udvendig beklædning af sokkel er brædder på klink, brædder er stærkt nedbrudte, specielt under terræn. Gulvbrædder var skåret op ca. 40 cm fra ydervæg i hele længden ca. 6 meter. Der var ikke synlige skader eller svigt i bæreevne på bundrem.
...
Det er Alm. Brands vurdering, at der er en klar sammenhæng mellem det i tilstandsrapporten registrerede forhold og det konstaterede og anmeldte forhold.
Det er ligeledes vores opfattelse, at det registrerede forhold er korrekt beskrevet af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten.
Efter praksis ved Ankenævnet for Forsikring er det afgørende for, hvorvidt et forhold er undtaget forsikringsdækningen, om forholdet på baggrund af det i tilstandsrapporten anførte, er påregneligt eller forventeligt.
Alm. Brand kan på grundlag af ovennævnte ikke anerkende, at gulvbrædder udskiftes, da det er muligt at udskifte pælene udefra. Beklædningen i form af brædder og eternitplader er heller ikke omfattet af forsikringen, da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Skadeårsag
Intet organisk nedgravet i jord kan forventes at have en levetid på mere end ca. 30 og kun såfremt at træet er trykimprægneret. Ventilationsforholdene og jordens nedsivnings evne har indflydelse på levetiden.

Erstattes forholdene?

Jeg har nu gennemgået de oplysninger, som jeg fik ved besigtigelsen og de oplysninger, som du har sendt til mig.

På baggrund af de samlede oplysninger, konkluderer jeg følgende:

Det anmeldte forhold vedrørende udskiftning af 2 stk. pæle kan anerkendes, som værende dækket på din ejerskifteforsikring."

I klagerens mail af 21/12 2007 til selskabets skadekonsulent hedder det:

"Jeg har modtaget din vurdering af skaden på ejendommen ... og er ikke tilfreds med din beslutning. Dels er det tydeligt for enhver, at der i modsat side af hvor de to piller står, du vil erstatte, er to tilsvarende piller, der måske ikke er helt på angrebet som dem der er blotlagt, men dog medtaget.

Forsikringen er tegnet for 10 år. Og vi vil under ingen omstændigheder senere konstatere, at de to andre piller som du ikke mener skal laves, skal laves nu. Det ender jo bare med, at de rådner efter nogle år, og så skal vi gennem møllen igen. Ud fra din vurdering (selskabet, indebærer det vel, at vi skal betale selvrisiko igen).

Jeg er uenig i, at I valget om ikke at erstatte gulvet. For mig at se, kan pillerne ikke laves uden at gulvet fjernes og det er samtidig årsagen til, at vi kan se omfanget af skaden. Du foretrak jo også selv at se skaderne indefra - idet det var (er) svært at få overblikket udefra.

Jeg mener, at forsikringen burde erstatte de 15-20.000 kr. der blev nævnt ved besigtigelsen i tirsdags.

Du skriver i brevet, at det er jeres vurdering, at der er en klar sammenhæng mellem tilstandsrapporten og jeres vurdering. Deri er jeg helt uenig. Tilstandsrapporten nævner, at der mangler 'rottesikring' af sokkel inddækningen og at de skader der ses på sokkelinddækningen. Det var netop da vi anmodede tømreren om at lave en ny sokkelinddækning, at skaden ses. Dog nævner tilstandsrapporten intet om råd i fundamentet - så hvordan du kommer frem til, at der er overensstemmelse med tilstandsrapporten og skaden må du forklare noget nærmere.

Genvurder venligst sagen igen på baggrund af nævnte forhold."

Af skrivelse af 2/1 2008 fra skadekonsulenten til klageren fremgår bl.a.:

"Her er der sket en skade på 2 af de nedgravede stolper, men på de 2 andre er der ingen bæreevnesvigt og kun overfladisk råd og med den rette vedligeholdelse kan de holde i mange år fremover.
Træ er et organisk materiale, der uanset hvor godt det er behandlet, vil blive nedbrudt af svampe, bakterier og insekter over en kortere eller længere årrække, hvis det bliver udsat for fugt, normalt skønner man levetiden for trykimprægneret træ til ca. 30-35 år.
...
Det er ikke min vurdering at de nedgravede stolper endnu har udløb af levetid.

Der er efter min vurdering, en klar sammenhæng mellem det i tilstandsrapporten registrerede forhold og det konstaterede og anmeldte forhold.

Når der ikke er tilstrækkelig ventilation til en trækonstruktion og her oven i købet også med nedgravede stolper, som også modtager jordfugt, vil temperaturforholdene blive optimale for nedbrydning, hvis den ligger mellem 20-35 grader og der samtidig er en fugt % på 20-60 %.

Når temperatur og fugtforhold ikke er optimale sker nedbrydningen bare langsommere, går i dvale eller dør helt hen under ekstremt tørre forhold. Så derfor skal fugten fjernes og det gøres nemmest og billigst ved at få en god ventilation.

Derfor mener jeg at det i tilstandsrapporten anførte, er påregneligt og forventeligt.

Jeg kan ikke anerkende, at gulvbrædder udskiftes, da det er muligt at udskifte pælene udefra. Beklædningen i form af brædder og eternitplader kan forholdsvis nemt fjernes og reparationen kan udføres udefra.

Du skal også være opmærksom på dine betingelser afsnit 2 pkt. 12. 'Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede rester og genstande må dog ikke finde sted, før Alm. Brand har givet samtykke hertil'.

Det er klart at jeg foretrak at se på pælene indefra, da gulvet jo var taget op og samtidig var beklædningspladerne jo ikke fjernet udefra, så der var ligesom ikke andre muligheder for at se på forholdet.

Der betales ikke 2 gange selvrisiko hvis årsag og bygningsadel er den samme.

Du gøres også opmærksom på at da du har set de 2 mindre nedbrudte pæle, har du en vedligeholdelses pligt og skal sørge for at udbedre forholdet.

Jeg må derfor fastholde min afgørelse jf. mit brev af 18. december 2007.

Ønsker du at klage over min afgørelse kan det ske til cheftaksator S.V. ..."

Af en herefter af klageren til cheftaksatoren fremsendt udateret skrivelse fremgår bl.a.:

"Idet jeg henviser til brev fra M.B., vil jeg gerne klage over vurderingen.

Han argumenterer bl.a. ud fra ejerskiftebetingelsernes 5045, afsnit 2, pkt. 10 om undtagelser for dækning, der tilsyneladende omfatter 'sædvanlig slid eller bygningernes manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen'.

Jeg forstår ikke argumentet. Jeg synes det er i orden, at forsikringen ikke dækker sædvanligt slid og også manglende vedligeholdelse. Men det kræver at man kan se tingene. Og det fremgår ikke af tilstandsrapporten. Det er jo netop sådanne forhold vi ønskede at forsikre os imod. Dertil kommer, at undtagelse forsætter med følgende tekst 'medmindre der som følge af det pågældende er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen'. Det læser jeg som en undtagelse til det der står indledningsvis. At hvis sidstnævnte situation er gældende, så dækker forsikringen.

Efter min opfattelse er det jo netop situationen. Hvis ikke tømreren, da han ville skifte sokkelinddækningen, som følge af, at tilstandsrapporten gjorde opmærksom på, at rottedækningen var mangelfuld, havde opserveret problemet, ville soklen være faldet sammen. Tilsvarende med den modsatte sokkelpille. Altså der var en nærliggende risiko for, at der var

sket skade på bygningen. Jeg tør slet ikke tænke på, hvad der var sket, hvis ikke problemet med soklen var sket: Det bærende element ville være forsvundet med en betydelig større skade som resultat.

Derfor forstår jeg overhovedet ikke jeres argumentation. Og da slet ikke det andet argument i fremfører: Følgende er undtaget fra forsikringsdækningen - forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

M.B. anfører jo netop, (den første rapport) at de øvrige piller er ok og kan bestå i mange år. Der kan altså ikke være tale om, at skaden er en følge af sædvanlig levetid.

Der blev også diskuteret, da B. var på besigtigelse, om gulvet skulle tages op. Eller pille nr. 2, kunne laves udefra. Her anfører tømreren, at det kan ikke lade sig gøre, idet pille nr. 2 står inden for den udvendige trappe, der er lavet i beton. Det er derfor hans vurdering, at den konstaterede skade på den 2 piller, som også er erkendt af Binderup, kun kan laves indefra. I modsat fald skulle trappen reves ned, og en ny efterfølgende bygges op.

B.s beslutning om ikke at erstatte gulvet, har vi skrevet vi er uenige i. Årsagen er bl.a. den anførte argumentation, at pille nr. 2 ikke kan laves udefra på grund af den udvendige trappe.

Jeg ser frem til en ændret opfattelse af situationen og vedlægger tømrerens pris for arbejdet Hans udgangspunkt er, at når skaden kun kan repareres indefra og noget af gulvet skal op, kræves det et nyt gulv."

Ved skrivelse af 5/2 2008 til klageren fastholdt selskabets cheftaksator den tidligere meddelte afgørelse.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at yde fuld dækning for det anmeldte forhold. Til støtte herfor har han i den til nævnet fremsendte klageskrivelse af 12/2 2008 henvist til de i sagen foreliggende bilag, herunder særligt den til selskabets cheftaksator fremsendte skrivelse.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 10/4 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Udskiftning af de 2 pæle, som bærer ydervæggen mod vest er blevet accepteret som omfattet af forsikringsdækningen, idet disse er nedbrudte af råd og fremstår med bæreevnesvigt. Udskiftningen af disse kan foretages udefra.

I de tilsvarende pæle mod øst er der alene konstateret overfladeråd. Pælene fremstår således ikke med bæreevnesvigt. Overfladeråd i det pågældende omfang er ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet organisk materiale selv i behandlet tilstand med tiden vil blive nedbrudt, som følge af den naturlige forældelse. Den registrerede overfladeråd kan heller ikke tages til indtægt for, at der er nærliggende risiko for skade, idet pælene ved løbende vedligeholdelse må forventes at kunne fungere efter formålet i mange år fremover.

Som nævnt i afsnittet oven for har stolperne en teoretisk levetid, som kan variere afhængig af forholdene, de er placeret under. For at opnå en gennemsnitlig levetid på stolperne er det naturligvis et krav, at konstruktionen bl.a. er tilstrækkeligt ventileret.

I tilstandsrapportens punkt 2.6 er vores forsikringstager blevet gjort bekendt med, at der mangler ventilation i konstruktionen. Med karakteren K3 har den bygningssagkyndige desuden gjort opmærksom på, at manglende udbedring vil kunne medføre skade på andre bygningsdele.

Der er ikke konstateret skade ved det optagne gulv langs østfacaden. Optagningen har ikke været nødvendig for konstateringen af det anerkendte forhold ved vestfacaden, hvorfor reetableringen heraf ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

På baggrund af ovenstående kan vi således ikke anerkende en yderligere erstatningspligt for det anmeldte forhold."

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 sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Ad pillerne

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at de 2 andre piller ikke er nedbrudt i et omfang, der gør, at bæreevnen er truet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at erstatte disse piller.

Ad Sokkelafdækning

Efter det oplyste er den del af sokkelafdækningen, der udgøres af brædder på klink, stærkt nedbrudt. Nævnet finder, at dette forhold i lighed med de nedbrudte dækningsberettigede piller udgør en skade, der skal dækkes. Oplysningen i tilstandsrapporten om den manglende rottesikring kan ikke føre til andet resultat.

Ad gulvet

Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag vurdere, om de piller, der er udskiftet, kunne være udskiftet uden at skære gulvet op som sket. Nævnet må derfor afstå fra at tage stilling til denne del af klagen med henvisning til, at dette kræver en nærmere bevisførelse, jf. nævnets vedtægters § 4.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende sokkelafdækningen bestående af brædder på klink er dækningsberettigende, og skal opgøre skaden. Klagen vedrørende de 2 øvrige piller kan ikke tages til følge.

Klagen vedrørende gulvet kan ikke afgøres af nævnet.

Poul Sørensen
formand