814/09

Den 2. marts 2009 blev i sag nr. 74.325:

xxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på husets gulv- og tagkonstruktion.

Klagerne har anmeldt blankt vand og skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i husets soveværelse og overhængende nedstyrtningsfare i husets tagkonstruktion, idet spærene lå yderligt på de bærende søjler. Klagerne har udbedret skaderne og kræver deres udbedringsomkostninger på 86.250,00 kr. - hvoraf 22.500,00 kr. vedrører gulvskaden og 66.750,00 kr. vedrører tagskaden - dækket.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende skader på gulvkonstruktionen i soveværelset, da forholdet var udbedret, inden selskabet fik lejlighed til at foretage besigtigelse, samt at forholdet vedrørende tagkonstruktion ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvilket er en betingelse for dækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den forsikrede ejendom er opført i 1917, at bygningen siden opførelsen er blevet ombygget, og at der er foretaget tilbygning til den oprin-

delige bygning. Ejerskifteforsikringen, der var udfærdiget på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 25/9 2007, trådte i kraft den 4/1 2008.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3.6 Indvendig vægge	UN	Der er fugtopstigning i vægge i køkken. Note: Der er fugtopstigning i indvendige vægge i et sådant omfang, at det kan give skade på tilstødende bygningsdele samt risiko for skimmeldannelse.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Bølgeeternittagplader er af asbestfri type og har nedbrydning i kanter og overflader. Note: Asbestfri tagplader af denne type nedbrydes hurtigere og må påregnes at have kortere levetid.
…		

Vedrørende gulvskaden har selskabet ved skrivelse til nævnet af 5/9 2008 bl.a. anført:

"Som sagen ligger oplyst for os, har forsikringstagerne ikke undersøgt fugtforekomsten og årsagen hertil nærmere. Dermed har forsikringstagerne selv påtaget sig risikoen for, hvad der kunne ligge bag fugtforekomsten og eventuelle konsekvenser heraf, f.eks. et behov for ændring af både gulv- og vægkonstruktionen.

I henhold til de gældende *betingelser* (bilag …), *afsnit 2. Ejerskifte forsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 1. pind,* er forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, undtaget fra dækningen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Som tidligere nævnt har vores skadekonsulent ikke fået mulighed for at besigtige og forholde sig konkret til det anmeldte forhold, idet forholdet var udbedret på besigtigelsestidspunktet. Det er således vanskeligt at afgøre, om vi har belæg for at gøre undtagelsesbestemmelsen gældende, men det forekommer nærliggende at antage, at et eventuelt fugtproblem ved indvendige vægge, også ville have afdækket et eventuelt problem ved gulvkonstruktionen. Vi finder også anledning til at henvise til *punkt 12. Redning, bevaring og oprydning,* hvor det fremgår:

> Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede rester og genstande må dog ikke finde sted, før Alm. Brand har givet samtykke hertil.

Alm. Brand har ikke givet samtykke til, at forsikringstagerne kunne udbedre og fjerne det ifølge forsikringstagernes håndværker beskadigede gulv af den simple grund, at vi ikke havde kendskab til forholdet, inden det blev udbedret."

Klagernes arkitekt har i notat af 7/4 2008 bl.a. bemærket:

> "B. Gulvkonstruktion i soveværelse og værelse
> Som det fremgår af Huseftersyn af 25.09.2007 ved fundamenter/sokler, ydervægge og indervægge at der er revner som iøvrigt giver risiko for vandindtrængning og skimmeldannelse.
> Dette er konstateret ved byggesagen af (PS) som derfor har udbedret gulvkonstruktion i soveværelset til i alt kr. 18.000,00 excl. Moms i henhold til tilbud af 25.03.2008 fra (PS).
> Punkt B skal efter min vurdering betales af Alm. Brand Odense i henhold til ejerskifteforsikring."

Vedrørende tagskaden har selskabet ved skrivelse til nævnet af 5/9 2008 bl.a. bemærket:

> "Vi skal ikke afvise, at den valgte tagkonstruktion herunder dimension og oplægning ikke er håndværksmæssig korrekt eller for den sags skyld forsvarlig. Det er imidlertid ikke det samme, som at forholdet er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Som vores skadekonsulent også har anført i *brevene til henholdsvis forsikringstagerne og advokat J.B.* (bilag …) kan denne del af bygningen dateres tilbage til 1942. På baggrund af skadekonsulentens seneste gennemgang af sagen vurderer han, at bygningen meget vel kan være en del af den oprindelige bygning - det vil sige fra 1917 og dermed endnu ældre.
>
> Uanset dette har vores skadekonsulent taget udgangspunkt i, at tagkonstruktionen er af samme alder, som den underliggende konstruktion. Dette betyder, at den pågældende tagkonstruktion til trods for udførelse og oplægning har vist sin holdbarhed i minimum 66 år måske mere end 100 år.
>
> Ved skadekonsulentens besigtigelse og gennemgang af konstruktionen blev der heller ikke fundet tegn på skader eller nærliggende risiko herfor, som direkte kunne spores til tagkonstruktionen.
>
> Alt i alt har vores skadekonsulent vurderet, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold ved tagkonstruktion har afstedkommet konstaterbare skader eller giver nærliggende risiko herfor. Tagkonstruktionen har således også været i stand til at modstå påvirkninger fra mange storme og andet vejrlig. Ligeledes skal vi bemærke, at vores kendskab til den pågældende konstruktion, ikke har fået indflydelse på dækningsomfanget under den tegnede husforsikring, og vi har heller ikke haft intentioner om at indsætte forbehold herom, hvis forsikringstageren havde valgt at bibeholde konstruktionen, som den var.
>
> Samlet set har vores skadekonsulent konkluderet, at forholdet ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Vores skadekonsulent har ved sin besigtigelse tilbage i februar 2008 også noteret sig, at forsikringstagerne havde iværksat en kraftig renovering af bygningen. Bl.a. var facaden forberedt til påsætning af udvendig træbeklædning, *se bilag ...* Det færdige resultat kan ses på *bilag ...* Som det også kan udledes af *bilag …* har den oprindelige tagkonstruktion ikke tilstrækkelig bredde til at nå ud over den nye facadebeklædning. Derfor må forsikringstagerne under alle omstændigheder have regnet med en ændring af tagkonstruktionen.

Samtidig skal vi henvise til *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag …), hvor den bygningssagkyndige på *side 8 af 14, Registrering af bygningens tilstand,* har anført under:

8 Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Bølgeeternittagplader er af asbestfri type og har nedbrydning i kanter og overflader. Note: Asbestfri tagplader af denne type nedbrydes hurtigere og må påregnes at have kortere levetid.

Bølgeeternittagplader er af asbestfri type og har nedbrydning i kanter og overflader.
Note: Asbestfri tagplader af denne type nedbrydes hurtigere og må påregnes at have kortere levetid.

Vi er derfor af den opfattelse, at forsikringstagernes krav knytter sig til arbejder, som de allerede havde kalkuleret med, hvorfor forsikringstagerne alene af den grund ikke har noget krav mod ejerskifteforsikringen."

I udtalelse fra R.D. A/S af 4/4 2008 om tagskaden indhentet på klagernes foranledning hedder det bl.a.:

"Vurdering af understøtning af spær på tilbygning.

Vurderingsgrundlag: Skitse af eksisterende forhold og afhjælpning samt foto nr. …

Ud fra skitsen af de eksisterende forhold må jeg give tømreren ret i, at spærrets vederlag på remmen hverken er en håndværksmæssig korrekt løsning eller i det hele taget en forsvarlig løsning. Det vil nemlig ikke være muligt beregningsmæssigt at eftervise, at den viste konstruktion kan holde.

Hvad angår nedstyrtningsfare er det straks sværere at vurdere. Der kan i bygningen være sekundære konstruktioner, der uden det egentligt var tænkt sådan, deltager i understøtningen af spærrene. Her tænker jeg specielt på evt. indvendige skillevægge.

Jeg vil dog pointere, at min vurdering udelukkende er baseret på det fremsendte materiale. Jeg har ikke været ude at besigtige konstruktionen."

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.

9.2
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Ad gulvskaden:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet har gennemgået sagen og finder - navnlig med henvisning til, at forholdet var udbedret, inden selskabet havde mulighed for at foretage besigtigelse - at klagerne ikke har sandsynliggjort, at den anmeldte skade på gulvet udgør en dækningsberettiget skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad tagskaden:

Efter det oplyste, har tagkonstruktionen - på trods af den konstaterede uhensigtsmæssige konstruktion - fungeret upåklageligt og har til dato ikke resulteret i nogen skade.

På dette grundlag og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at forholdene på overtagelsestidspunktet indebar nærliggende risiko for skader. Med henvisning til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen