832/09

Den 30. november 2009 blev i sag nr. 75.800:

xxxxxxxxx xx xxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxx x

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 ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en manglende rem.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at klagerne overtog ejendommen pr. 15/11 2001 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 14/8 2001. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
B	**Udhus**			
…				
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2		Begyndende nedbrydning i rem."

Klagerne modtog den 28/4 2008 et påbud fra ejendommens grundejerforening om reetablering af en rem, der før klagerens overtagelse af ejendommen var fjernet af sælger.

Af grundejerforeningens skrivelse af 28/4 2008 fremgår bl.a.:

2. 75.800

"Grundejerforeningen har observeret, at den oprindelige rem fra udhus og over til halvmuren er fjernet.

Alle ændringer i facader o.l. skal godkendes af Grundejerforeningen …, jf. vedtægternes § 9.

Ovenstående fjernelse af remmen kan ikke godkendes af grundejerforeningen, hvorfor De snarest og inden den 1/7 2008 bedes reetablere remmen i sin oprindelige form."

Selskabet har ved skrivelse af 8/4 2009 til nævnet fastholdt sin afvisning af at dække klagernes udgifter til opfyldelse af påbuddet. I skrivelsen anfører selskabet bl.a.:

"Vores kunder har modtaget et påbud fra grundejerforeningen om at reetablere remmen/bjælken, der mangler. Ifølge oplysningerne i sagen er remmen fjernet af sælger.

Der er tegnet både almindelig dækning og ulovlighedsdækning på vores kunders ejerskifteforsikring.

Ved taksators besigtigelse af ejendommen kunne det konstateres, at remmen er fjernet. Ifølge vores kunders oplysning er remmen fjernet før deres overtagelse af ejendommen for mere end 7 år siden. Der kunne ikke ses tegn på skader som følge af fjernelsen af remmen. Henset hertil finder vi det ikke sandsynliggjort, at den manglende rem udgør en nærliggende risiko for skade.

Manglende bygningsdele kan udgøre en skade i henhold til betingelserne. Det kræver imidlertid, at de øvrige betingelser i afsnit 2, punkt 9 er opfyldt. Det er vores vurdering, at der alene er tale om et forhold af kosmetisk karakter, der ikke har nogen konstruktionsmæssig betydning for ejendommen. Bjælken har ingen funktion udover, at den medvirker til at give et ensartet udseende på bebyggelsen. På baggrund heraf er der således ifølge vores vurdering tale om et æstetisk, arkitektonisk forhold, der er undtaget for dækning i medfør af betingelsernes afsnit 2 punkt 10, såfremt der ikke er skade/nærliggende risiko for skade.

Ud fra oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9, idet der ikke er tale om skade eller nærliggende risiko for skade. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9 og 10 fastholder vi således vores afgørelse, fordi det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kunder har tegnet ulovlighedsdækning, idet der er udarbejdet et EDC-tillæg i forbindelse med tilstandsrapporten. Det fremgår imidlertid af betingelsernes afsnit 3, at ulovlighedsdækningen alene omfatter hovedhuset. Det anmeldte forhold befinder sig i litra b, udhus og er derfor ikke medtaget under ulovlighedsdækningen. Vi må også af denne grund afvise dækning for det anmeldte forhold.

Såfremt der havde været tale om en bygning omfattet af ulovlighedsdækningen, er det endvidere vores vurdering, at der ikke er tale om en ulovlighed. Der er alene tale om et påbud givet af grundejerforeningen. Et påbud fra en grundejerforening er ikke at betragte som hverken småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrift. Idet der ikke er tale om en ulovlighed ville forholdet således heller ikke af denne grund være omfattet af ulovlighedsdækningen.

3. 75.800

Vi beder endvidere nævnet bemærke, at remmen er omtalt i tilstandsrapporten under punkt B 8.5, hvor det med karakteren K2 bliver oplyst, at der er begyndende nedbrydning i rem.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet heller ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Ved skrivelse modtaget i nævnet den 22/4 har klagerne hertil bl.a. bemærket:

"Den skadestekniske rådgiver / ekspert som repræsenterer Alm. Brand, skriver i sin argumentation udelukkende omkring forholdet, hvorvidt fjernelse af remmen udgør en risiko for fysisk skade!?
Dette er vi umiddelbart enige i, men da dette er afsporende og irrelevant for sagens kerne vil vi ikke kommentere det.

Sagens kerne:

- Der refereres til det forhold i betingelserne, som omhandler definitionen af skader, hvoraf følgende fremgår:

  Ved skader forstås (Uddrag) andre fysiske forhold der nedsætter bygningernes værdi - i forhold til intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da der i dette tilfælde netop er tale om fysiske forhold (Fjernelse af en rem) der nedsætter bygningernes værdi, sammenlignet med områdets ens huse, må der naturligvis være tale om en dækningsberettiget skade i henhold til betingelser og i øvrigt formål med forsikringen.

Tænk venligst på hvorledes vi ville være stillet såfremt vi på nuværende tidspunkt skulle sælge vores hus - Det vil utvivlsomt skabe en situation hvor bygningens værdi vil være forringet væsentligt.
…
Lovlighed:
Alm. Brand kommer tillige ind på lovlighedsdækningen forsikringen er udvidet til at indeholde.

Hvorvidt der er lovligt eller ikke lovligt skal vi ikke gøre os kloge på, men en ting er sikkert - Grundejerforeningen kan gå rettens vej og kræve at vi genopretter manglerne ved huset.

Med udgangspunkt i det som Alm. Brand skriver omkring lovliggørelse, sidder vi med en oplevelse af stor utryghed over det, som eksperten beskriver, eftersom den mur hvorpå remmen er fastgjort er en mur som er en forlængelse af husets mur!
Derfor må udvidede dækning dække. Specielt set i lyset af, at muren er den del af hovedbygningen, sammenholdt med det faktum, at vi ikke fik oplyst, at der skulle være nogen begrænsning for, at noget af ejendommen ikke skulle være dækket af forsikringen eller udvidelsen ud over det beskrevet i tilstandsrapporten.

Ovenstående er efter vores begrænsede viden om sådanne ting ikke relevant for sagen på nuværende tidspunkt, men dog vigtige at nævne for at klarlægge eventuelle misfortolkninger af svarskriftet fra Alm. Brand."

Selskabet har ved skrivelse af 12/5 2009 hertil bl.a. anført:

4. 75.800

"Vores kunder oplyser i deres svar til nævnet, at der er tale om et andet fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I dette tilfælde er der tale om en manglende bygningsdel. Ud fra vores vurdering er forholdet derfor ikke at betragte som et 'andet fysisk forhold'. Efter sædvanlig praksis er et 'andet fysisk forhold' fx massiv skimmelsvamp, lugtgener, støjgener og lignende.

Ved en vurdering af hvorvidt der er tale om et dækningsberettiget forhold er det en betingelse for dækning, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi er ikke uenige i, at der er fjernet en rem, som findes på de andre tilsvarende bygninger i området, og at denne ifølge grundejerforeningen skal reetableres. Vores kunders ejendom afviger således fra de andre bygninger i området som følge af den manglende rem. Den manglende bygningsdel har imidlertid ikke medført eller vil medføre risiko for skader. Dette underbygges af, at der 7 år efter vores kunders overtagelse af ejendommen ikke kan konstateres tegn på skader.

Nedsættelse af værdi eller brugbarhed er en vurdering af, hvorvidt ejendommen kan bruges efter dens formål. Det forhold, at prisen i en eventuel salgssituation kan være påvirket, mener vi ikke indgår i en vurdering heraf, idet en salgspris er et konjunkturbestemt forhold, der afhænger af udbud og efterspørgsel. Vi er således ikke uenige i, at vores kunder er blevet mødt med et krav om at reetablere remmen, men vi finder det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kunder anfører i deres allonge til svarskriftet, at vi insinuerer, at remmen var til stede på overtagelsestidspunktet. Vi beklager, hvis vores kunder har fået denne opfattelse. Vi har blot skrevet, at remmen ifølge vores kunders oplysning er fjernet før deres overtagelse af ejendommen, samt at sælger har fjernet denne. Meningen med udsagnet var blot at gengive vores kunders oplysning om, at remmen var fjernet før deres overtagelse og at dette var gjort af sælger.

Vi har noteret os indholdet af påbuddet fra grundejerforeningen, men mener fortsat ikke, at der er tale om et sådan forhold, at der er tale om ulovlighed i henhold til gældende småhusreglement/bygningsreglement på udførelsestidspunktet. Vi fastholder derfor i det hele, at der ikke er tale om et forhold dækket af ulovlighedsdækningen."

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 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5. 75.800

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

10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. 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.

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende 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. punkt 9.1.

…
Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af
- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

- at forholdet konstateres i forsikringstiden.

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at den manglende rem ikke udgør en skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade i henhold til ovennævnte skadesbegreb i ejerskifteforsikringens basisdækning.

Hvad angår ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den manglende bygningsdel ikke er ulovlig i henhold det på opførelsestidspunktet gældende småhus-/bygnings-

reglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter, idet det ifølge de gengivne betingelser er en betingelse for dækning, at ulovligheden følger af disse regelsæt.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen