889/12

Den 10. april 2012 blev i sag nr. 80.697:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. Han klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1958, blev overtaget af klageren den 1/8 2006. Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 28/2 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er skade ved vinduesoverliggere mod syd. Facader har partielt skader i overfladen og ikke overalt helt fyldte fuger. Note: Der gøres blot opmærksom på, at facade mod vest er vandskuret.
…		

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger K2: Alvorlige skader

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader."

K3 Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

Af klagerens skadeanmeldelse af 10/3 2011 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**

Hvornår opdagede De skaden: *Ca. 3 uger siden*

Hvordan opdagede De skaden: *Fugt i kælder, loft skaller, gavlen revner, malingen skaller, pudsen skaller af.*

Udførlig beskrivelse af skaden: *Fuger imellem mursten slipper derved kommer der vand igennem når det regner.*

Har bygningsskaden betydning for bygningernes brugbarhed ☒ Ja ☐ Nej
Hvis ja, - hvorfor: *Meget vand i kældre, høj fugtighed.*
…
Hvor i bygningen er skaden sket: *Gavlen (stuegulv/kælderloft)*

Hvilken bygningsdel er beskadiget (f.eks. fundamenter, ydervægge, indvendige vægge)
Ydervægge, loft, gulv."

Den 18/3 2011 blev ejendommen besigtiget af selskabets skadekonsulent (HouseCenter A/S). På baggrund heraf blev der udarbejdet en rapport af 31/3 2011, som blev sendt til klageren. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Det anmeldte forhold blev besigtiget sammen med dig og din murer. Forholdet er registreret som følger:

1. Fugt og afskalling på gavlmur mod have.
…
Punkt 1
Ved besigtigelsen og gennemgangen kunne det konstateres, at det var revner i studsfuger. Det var også tydeligt at der var fugt i hulmur, dette havde gjort udslag i at murstenene var frostsprængte.
Det blev oplyst, at der havde været en stormskade i 1999, hvorefter gavltrekant er ommuret.
Afskallingerne er blevet kendt i 2010 og derved mener jeg at der ikke er nogen sammenhæng, fordi det er ikke sandsynligt at fugten først viser sig 10 år efter, som følgeskade.

Skaden er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, da fugtskaden ikke var tilstede ved overtagelsen.
...
Skadeudbetaling
Sagen afsluttes uden udbetaling."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, men hans indvendinger førte ikke til ændring heraf.

Den 10/6 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
…
Revner i gavl mellem mursten. Vand kommer ind når det regner.
Vi mener at skader sker pga. byggesjusk, da gavlen + tag røg af i 1999 og kun gavltrekant er muret om, hvor det var hele gavlen der skulle have været det + der skulle lægges en ny overligger i ved dør + vindueshul.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Vi vil have dem til at betale for udbedring af skaden, da vi mener det er den forsikring vi har betalt for.
Det er en skade, der først kan ses nogle år efter hvis det ikke er lavet ordentligt, har vi fået at vide af en murer."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 24/6 2011 bl.a. anført:

"Vi afviser forholdet, da fugtskaden ikke var tilstede ved overtagelsen af ejendommen. Vi mener ikke, at det er sandsynliggjort, at skaden stammer fra stormskaden i 1999, da den først viser sig 11 år efter.

Huset er, os bekendt, blevet behandlet af forsikringstageren efter overtagelsen og skaden konstateres først efter denne behandling. Hvorfor denne behandling muligvis kan være årsag til den anmeldte skade."

Herefter har klageren i brev af 13/7 2011 til nævnet anført:

"Vi er stadig uforstående overfor den manglende dækning da vi mener det er en klar forsikringssag. Vi tegner en ejerskifteforsikring i den tro at vi så er dækket hvis der skulle opstå skader på vores hus, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten som der står skrevet i policen.

Vi konstaterer for nogen tid siden at der begynder at komme fugt på soveværelsesloftet i kælderen, vand på gulvet i stuen og i vinduerne. Ved et kig på gavlen kan man se at den er begyndt at revne og malingen skaller af. Vi kontakter en murer som vurderer at det er byggesjusk i forbindelse med ommuringen af gavlen efter stormen. Han vurderer at der skal mures en ny gavl op fra stuegulvet og en ny overlægger i over vinduet da den ikke er skiftet ved ommuringen og den er ved at arbejde sig ud.

Vi er derfor uforstående overfor at vi ikke kan være forsikret mod sådanne skader, men skal stå med en gavl der skal mures om. Vi er samtidigt uforstående over at der i svaret fra Concordia er nævnt at vi har behandlet muren efter overtagelse. Som vi også nævnte da taksator var på besøg, var netop den gavl vandskuret og malet rød. Vi har netop derfor ikke behandlet muren andet end den har fået grå maling som resten af huset da det senere efter vi har overtaget huset er blevet vandskuret."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder taksatorens fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Forsikringen dækker:

- skade/skaderisici som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som

- konstateres og anmeldes i forsikringstiden

4. Undtagelser fra dækning

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet 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."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler sikrede at sandsynliggøre, at han har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand, allerede fordi klageren ikke nærmere har konkretiseret, hvori fejlen ved

huset består. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen