Ankenævnet for Forsikring

893/12

Den 29. maj 2012 blev i sag nr. 81.145:

xxxxx xxxxx xx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold vedrørende tærede fjernvarmerør og manglende fundament.

Selskabet henviser til, at klagerne ikke har godtgjort, at de anmeldte forhold er omfattet af enten ejerskifteforsikringens basisdækning eller forsikringens udvidede dækningsområde.

Den omhandlede ejendom blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/1 2011. Kontantprisen udgjorde 5,95 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/6 2010. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et enfamilieshus. I tilstandsrapporten omtales følgende 4 bygninger: bygning A (beboelse), bygning B (carport), bygning C (drivhus), og bygning D (halvtag). Bygning A og B er begge opført i 1977. Der er ikke angivet årstal for opførelsen af bygning C og D. Under tilstandsrapportens sælgeroplysninger har sælgeren sat kryds i rubrikken "Ja" ud for spørgsmål 2.9: "Er der dræn langs husets fundament?". Tilstandsrapporten ses ikke at indeholde andre oplysninger af betydning for sagen.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klagerne desuden et tillæg til tilstandsrapporten. Heri vurderes beboelsesdelens tilstand overordnet som værende "over middel", hvorved forstås, at "[d]er kan forventes enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse".

Det fremgår af sagen, at klagerne i begyndelsen af april 2011 anmeldte til selskabet, at gulvet i stueplan var brudt op, og at der i forbindelse hermed var konstateret vand forskellige steder.

Sagen blev overgivet til selskabets skadekonsulent, som besigtigede ejendommen den 8/4 2011. Efterfølgende sendte konsulenten brev af 21/4 2011 til klagerne. Af dette brev fremgår bl.a.:

"**Jeres anmeldelse**

1. Efter at gulvet i stueplan er brudt op, har det vist sig, at der er fundet vand forskellige steder. Ifølge håndværkerne var vandrørene som makaroni, og man fandt grønt vand. (fjernvarmevand).

   Herudover blev følgende forhold oplyst af jeres arkitekt ... og tømrermester ... som værende skader eller ulovligheder ved beboelsen:

2. Høj grundvandsstand.
3. Manglende fundament under bærende skillevæg.
4. Manglende fundament under udestuen (ca. 50 cm under terræn).
5. Manglende isoleringstykkelse og kapillarbrydende lag i terrændæk.

...

Min vurdering af anmeldte forhold

I jeres anmeldelse skriver I, at jeres håndværker kunne give en mere fyldestgørende beskrivelse af de anmeldte forhold. Med baggrund heri kontaktede jeg jeres tømrermester ... pr. telefon. ... kunne bl.a. oplyse, at grundvandsproblemet og den grønne fjernvarmevand var konstateret i forbindelse med, at stueplanens terrændækskonstruktion inkl. samtlige vand- og fjernvarmeinstallationer var ophugget og fjernet, da I bl.a. havde besluttet at udskifte stueplanens eksisterende radiatoranlæg ud til gulvvarmeanlæg.

Ved min ankomst til ejendommen kunne konstateres fuld aktivitet i forbindelse med jeres planlagte ombygning. Samtlige gulve i stueetagen var ophugget og udgravet til en dybde af ca. 0,4 meter til forberedelse af ny kapillardrænende lag, gulvisolering og betongulv med indstøbt gulvvarmeinstallation. Det var ved dette arbejde, der blev problemer med grundvandet med grønt sporestof fra fjernvarmevandet.

...

Ad 1 - *Efter at gulvet i stueplan er brudt op, har det vist sig, at der er konstateret grundvand forskellige steder. Ifølge håndværkerne var vandrørene som makaroni, og man fandt grønt vand i grundvandet (grønt sporestof tilsat fjernvarmevand).*

Udgravningen af terrændækket i stueplanen er foretaget til under grundvandsspejlet. Ejendommen er placeret ned til ... sø. Jordarealet mellem søen og ejendommen er udlagt som vådområde.

Samtlige vandrør til brugsvand og fjernvarmeinstallationen indstøbt i terrændækket var afskåret ved rørgennemføringer i fundamenter og henlagt i depot som byggeaffald sammen med øvrige bygningsmaterialer uden for huset. Eksisterende terrændækskonstruktion herunder gulvklinker, slidlag/grovbeton, terrænisolering og kapillardrænende lag var ophugget/udgravet og fjernet fra byggepladsen.

I tilstandsrapporten er oplyst, at der er dræn langs husets fundamenter. Jeres arkitekt kunne oplyse, at drænet langs husets ene side ikke virkede. Det blev ikke præciseret, på hvilken side af huset omfangsdræn ikke virkede. Der var ikke indlagt dræn i terrændækket under beboelsen.
...
Det anmeldte forhold er ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring.

Enhver skade, der kan være dækket af forsikringen, skal hurtigst muligt anmeldes til Alm. Brand. Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af beskadigede rester og genstande må ikke finde sted før Alm. Brand skriftligt har accepteret dette.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici jf. forsikringsbetingelse afsnit 2, som var til stede, da I overtog ejendommen.

Med baggrund i jeres planlagte renoveringsarbejde af ejendommen, har I fjernet ethvert dokumenteret bevis for at jeres beboelse havde skader pga. anmeldte fugt/grundvandsproblem, inden Alm Brand har haft mulighed for at besigtige forholdet.

Det er således min vurdering, at I ikke har godtgjort, at grundvandet havde eller ville have forvoldt skade på ejendommens konstruktioner, der kunne nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Med hensyn til oplysningen om en defekt drænledning dækker ejerskifteforsikringen ikke anlæg uden for bygningen jf. bekendtgørelsen om huseftersynsordningen (indretninger uden for bygninger, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen).

Det grønne sporevand stammer sandsynligvis fra fjernvarmevandet, som har stået i varmerørene, der nu er fjernet. Der er således tale om forhold, som ikke har været til stede, da I overtog ejendommen.

Jeres håndværker ... afleverede et overslag fra ... murer forretning a/s på tillæg til gulve og udenomsfacilitet på i alt 187.500 kr. Overslaget indeholder udgiften til etablering af nyt udvendigt dræn med div. rensebrønde, sandfangsbrønd og pumpebrønd. Samtidig opbrydes betonterrassen for etablering af dræn, ligesom der påregnes at udføre netdræn indvendig i hele huset inkl. en ekstra udgravning til yderligere 20 cm. kapillarbrydende stenlag. Afvanding af regnvand etableres i nye faste regnvandsrør.

Overslaget indeholder ikke ydelser til udbedring af skader, som jeres ejerskifteforsikring kan tilbyde erstatning til.

Ad 2
Høj grundvandsstand.

Forholdet er medtaget under Ad 1.
...
Ad 3
Manglende fundament under bærende skillevæg.

Ved besigtigelsen påtalte jeres arkitekt, at en bærende skillevæg var opstillet uden fundament. Skillevæggen havde fået større sætningsrevner i forbindelse med at terrændækket var ophugget og udgravet.

Der er ikke registreret skader på skillevæggen i tilstandsrapporten. Der er således ikke dokumenteret skader på grund af manglende fundament, der var til stede, da I overtog ejendommen.

Jf. oplysning fra bygningsinspektoratet, er der meddelt godkendelse til byggeriet den 2. juni 1976. Der er således givet tilladelse efter bygningsreglementet 1972.

Ifølge reglementets kap. 5 Konstruktive bestemmelser - afsnit 5.1.1. Almene krav - stk. 1 skal byggearbejde udføres af gode og til formålet holdbare og velegnede materialer og på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde.

Afsnit 5.4.3 Fundamenter og kældergulve - stk. 6 beskriver, at belastede indervægge kan opstilles på et 30 cm. bredt fundament, når grunden har en beskaffenhed, der tillader tryk af mindst 0,3 MN/m2.

Det anmeldte forhold er ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring.

Med hensyn til forsikringens ulovlighedsdækning, er det ikke dokumenteret, at fundamentet under skillevæggen ikke er udført som beskrevet i bygningsreglementet.

Ad 4
Manglende fundament under udestuen (ca. 50 cm under terræn).

Jeres håndværker anmeldte ved besigtigelsen, at udestuens fundament ikke var ført til frostfri dybde. Med en tommestok målte ... fra terræn ned i en mindre udgravning, at fundamentet var støbt ca. 50 cm. i jorden.

Den omtalte udestue var fjernet og kørt bort. Det eneste sted der kunne ses en form for udestue, er på billedet, som byggesagkyndig har brugt som forside på tillæg til tilstandsrapporten. Her kan ses en mindre glasbygning på det sydvestlige hushjørne.

I tilstandsrapporten er der oplyst, at ejendommen har et drivhus på 27 m2. Dette kan muligvis være det, som jeres håndværker betegner som en udestue.

For at kunne behandle sagen i forhold til forsikringsbetingelsen 5047, som er gældende for jeres ejerskifteforsikring, må jeg bede jer fremsende følgende dokumentation:

1. at det nu anmeldte forhold enten udgør en skade der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller er et ulovligt forhold i henhold til gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet.
2. at der er tale om et fundament, som er en del af den bygning, som ifølge den på tidspunktet for den udarbejdede tilstandsrapport gældende BBR-ejermeddelelse, var indrettet til beboelse (jf. tilstandsrapporten 128 m2 bebygget areal).

...

Ad 5

Manglende isoleringstykkelse og kapillarbrydende lag i terrændæk.

Jeres håndværker anmeldte ved besigtigelsen, at den udgravede og bortkørte terrændækskonstruktion ikke var udført med tilstrækkelig kapillarbrydende lag, som lovgivningen på udførelsestidspunktet krævede. Det samme var gældende for isoleringstykkelsen i terrændækket, som jeres håndværker oplyste til at være ca. 50 mm..

Som tidligere beskrevet, var gulvkonstruktionen i stueetagen ophugget og fjernet. Det var således ikke muligt at kontrollere isoleringstykkelsen, bortset fra et mindre område under trappen til 1. sal.

Her kunne ses et sammenfaldet isoleringsmateriale på ca. 50 mm over et stenmateriale som kapillardrænende lag.

For at kunne behandle sagen i forhold til forsikringsbetingelsen 5047, som er gældende for jeres ejerskifteforsikring, må jeg bede jer fremsende følgende dokumentation:

1. at den eksisterende gulvkonstruktion var udført med det mangelfulde kapillarbrydende lag af uorganisk materiale.
2. at isoleringen i terrændækket ikke havde den på udførelsestidspunktet lovlige tykkelse.

Såfremt det kan dokumenteres, at gulvkonstruktionen var opbygget ulovligt jf. bygningsreglementet 1972, vil der kunne opnås erstatning til den merudgift den ekstra materialepris måtte være, for at kunne overholde dagældende lovkrav. Erstatningen vil være inklusiv arbejdslønnen med at udlægge hhv. 15 cm. kapillarbrydende lag af uorganisk materiale som singels, samt den lovmæssige tykkelse af støbebatts på 80 mm.

Dækningen er betinget af, at der ikke kan opnås dispensation hos bygningsmyndighederne.

Da ophugning af eksisterende gulve, fjernelse af samme, udgravning og reetablering af ny terrændækskonstruktion inkl. færdig gulvbelægning, er udgifter som var planlagt og delvis udført i forbindelse med ombygningen, vil disse udgifter ikke kunne blive erstattet på jeres ejerskifteforsikring."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvilket de meddelte selskabets skadekonsulent ved bl.a. brev af 21/5 2011. Af dette brev, der er underskrevet af både klagerne og deres arkitekt og tømrer, fremgår:

"I forlængelse af korrespondance vedr. erstatning i forbindelse med mangler, skader og nærliggende risiko for afledte skader på vores nyerhvervede ejendom skal der rettes et par misforståelser:

I forbindelse med de af os igangsatte bygningsændringer, hvor de aktuelle mangler, skader og risici afsløredes, skriver du til os, at det måske været hensigtsmæssigt, hvis besigtigelse fra forsikringsselskabet var arrangeret tidligere og løbende. Men i forløbet har deltaget kompetent arkitekt og entreprenør/tømrer, der begge erklærede, at deres vurdering og iagttagelser normalt tages til troende. De pågældendes sagkyndige underskrifter medsendes.

Desuden henligger en del af det berørte materiale, bl.a. forskellige rør, stadig på matriklen. Ydermere er der under hele forløbet taget et utal af fotos, der naturligvis står til selskabets disposition. Et udvalg vedlægges.

Ifølge arkitektens beskrivelse er der en misforståelse, hvad angår placering af fundament under nederste del af huset. Dette fundament, der ikke var korrekt placeret i forhold til terræn/grundvand, var ikke beliggende under den fjernede udestue/drivhus, men under en integreret del af beboelsen.

Ved opbrydning af gulvet i nederste plan er det konstateret, at der ikke forefindes isolering. Det kapilarbrydende lag er udført i utilstrækkeligt omfang og af uhensigtsmæssigt materiale og der er ikke stikdræn.

Disse forhold har betydet, at der har været fugt og vand i et sådant omfang, at rørinstallationerne var i meget dårlig forfatning - med nærliggende risiko for brud.
-I den sammenhæng er det jo en fordel for forsikringen, at en del af arbejdet nu er udført i anden sammenhæng (ombygningen).

Hvad angår manglende fundament under bærende skillevæg fremføres det, at der ikke er iagttaget skader i væggen i forbindelse med tilstandsrapporten. Men sagen er jo den, at det manglende fundament har betydet nærliggende risiko for følgeskader, fx som nu ved den aktuelle, i øvrigt ukomplicerede bygningsændring.

Overslag fra entreprenør og arkitekt viser en merudgift i forbindelse med de aktuelle skader og mangler på ca. 180.000 kr.

Som bekendt er vi i gang med ombygning. Derfor vil vi bede om et hurtigt svar og et forslag til, hvordan vi får bragt sagen til en fair slutning, så vi undgår langvarig ankenævnsbehandling og evt. retssag."

Skadekonsulenten overgav herefter sagen til selskabets hovedkontor, som fastholdt afgørelsen ved brev af 1/6 2011 til klagerne.

Klagerne var fortsat utilfredse med afgørelse, hvorfor de den 16/6 2011 sendte endnu en klage til selskabet.

Ved brev af 23/6 2011 til klagerne fastholdt selskabet på ny afgørelsen.

Den 30/8 2011 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

7. 81.145

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

I forbindelse med påbegyndt ombygning af vores nykøbte hus afsløres nogle væsentlige mangler:

Fjernvarmerør i gulvet var stærkt tærede, bl.a. på grund af utilstrækkelig isoleringstykkelse og uhensigtsmæssig opbygning af kapillarbrydende lag i terrændæk. Der konstateredes udsivet fjernvarmevand inden nedbrydning af rørene fandt sted, ligesom der fandtes flere bekymrende rester af reparationer, som burde have medført orientering fra tidligere ejer

Manglende fundament under bærende skillevæg.

Manglende fundament under yderste del af nederste stueniveau, - ikke udestuen, som forsikringsselskabet fejlagtigt har angivet.

Der er klart tale om mangler i form af brud, svækkelse, manglende bygningsdele (fundamenter) og utilstrækkelig etablering af terrændæk.

Forsikringsselskabet fremfører, at vi ikke burde have fortsat ombygning/renovering efter anmeldelse af skade. Efterfølgende kan vi medgive, at det måske havde lettet sagen, hvis vi var stoppet. På den anden side ville det have forsinket og fordyret vores projekt, og dertil kommer, at der er troværdige håndværkere og arkitekt, som bekræfter de anførte forhold, og at der er et utal af dokumenterende fotos.

Der vedlægges kopi af selskabets afgørelser og af vore indsigelser, herunder en af entreprenør og arkitekt bekræftet indsigelse.

Arkitekt og håndværker/entreprenør står til rådighed med yderligere oplysninger, ligesom yderligere fotos kan rekvireres, hvis det ønskes

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Vi ønsker kompensation for de udgifter, som de anførte mangler har medført - hvad angår selve huset."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 12/9 2011 bl.a. anført:

"**Argumentation**
Tærede rør og høj grundvandsstand
Vores skadekonsulent har besigtiget vores kunders ejendom. Ved besigtigelsen var samtlige gulve hugget op og udgravet til en dybde på 0.4 meter. Årsagen til, at vores kunder havde gravet op var deres arbejde med etablering af et nyt kapillarbrydende lag, gulvisolering og betongulv med indstøbt gulvvarme.

Vores kunders tømrermester har fortalt vores skadekonsulent, at grundvandsproblemet og det grønne fjernvarmevand er konstateret i forbindelse med, at stueplanets terrændækskonstruktion inklusiv samtlige vand- og fjernvarmeinstallationer var ophugget og fjernet i forbindelse med den planlagte renovering.

Den udførte opgravning går helt til under grundvandsspejlet. Ifølge oplysningerne i sagen ligger grundvandsspejlet meget højt på vores kunders ejendom, hvilket blandt andet underbygges af oplysningen fra salgsopstillingen om, at ejendommen er beliggende kun 140 meter fra ... Sø. Arealet imellem huset og søen er udlagt som vådområde. Dette mener vi ikke, er at betragte som en skade i sig selv, idet huset ikke afviger fra et tilsvarende intakt hus beliggende i et område, der er udlagt som vådområde.

Der var fjernet så meget ved terrændækskonstruktionen, da vores skadekonsulent besigtigede ejendommen, at der ikke var nogen tegn på skader på denne. Fordi hverken sælger eller bygningssagkyndig oplyser om fugtproblemer på ejendommen, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der har været fugtproblemer på ejendommen forud for vores kunders renoveringsarbejder. De fotos, som vi har modtaget, er ikke tilstrækkelige til at tjene som bevis for, at der skulle være tale om et dækningsberettiget forhold.

Ved besigtigelsen var der alene gemt nogle tærede rør. Disse rør skulle imidlertid have været udskiftet i forbindelse med vores kunders planlagte arbejder på ejendommen. Vores kunder har således ikke lidt et tab i forbindelse hermed.

Det er vores vurdering, at vores kunder ved at fortsætte deres gennemgribende renovering har stillet sig selv i en bevismæssigt dårlig position, fordi forsikringen ikke dækker bygninger eller dele heraf, som var bestemt til nedrivning/udskiftning, og fordi vi ikke har givet accept på, at vores kunder kunne fortsætte udbedringen.

Vi skal endvidere for god ordens skyld henlede nævnets opmærksomhed på, at det fremsendte tilbud indeholder flere arbejder, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, som fx dræn, brønde etc.

Vi har meddelt vores kunder, at vi er indstillet på, at se på sagen igen, hvis vi modtager dokumentation, der påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, enten i form af en skade over den tegnede basisdækning eller at der er tale om en ulovlig bygningsindretning. På nuværende tidspunkt mener vi ikke, at vores kunder har løftet bevisbyrden herfor. Vi fastholder derfor i det hele vores tidligere argumentation og afventer nævnets stillingtagen.

<u>Manglende fundament under bærende skillevæg</u>
Vores kunder har oplyst til os, at det manglende fundament under den bærende skillevæg har betydet nærliggende risiko for skade i henhold til deres - ifølge deres egen udtalelse - ukomplicerede bygningsændring.

Ifølge betingelsernes afsnit 2, punkt 9 dækker ejerskifteforsikringen alene skader og nærliggende risiko for skader, som var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Det er vores vurdering, at der ikke har været nogen skaderisiko forud for vores kunders gennemgribende renovering af terrændækket. Det forhold, at vores kunder ikke kan lave en bygningsmæssig ændring, som de havde regnet med, udgør ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at det ikke er sandsynliggjort, at der foreligger en skade i basisdækningens forstand.

For så vidt angår den udvidede dækning, så fremgår det af oplysningerne i sagen, at byggeriet er godkendt den 2. juni 1976. Det gældende bygningsreglement var således BR1972. De krav, der skulle være opfyldt på ejendommens opførelsestidspunkt fremgår af punkt 5.1.1. og

5.4.3 i bygningsreglementet. Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunder, der påviser, at konstruktionen var udført i strid med reglerne i det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement eller et afslag på dispensation. Som sagen ligger oplyst p.t. fastholder vi således, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over den udvidede dækning.

Vores kunders klage til nævnet har således ikke tilført sagen nye oplysninger, som kan bevirke en ændring af vores afgørelse.

Manglende fundament under udestuen
For så vidt angår denne del af klagen gør vi samme argumentation gældende som ovenfor. Vi skal dog for god ordens skyld fortsat fastholde, at den udvidede dækning alene omfatter bygninger godkendt til beboelse. Det manglende fundament befinder sig her under udestuen, som i tilstandsrapporten er benævnt 'drivhus'. Der er således ifølge vores vurdering ikke tale om en bygning, der er indrettet til beboelse.

Vi har også for så vidt angår dette punkt tilbudt vores kunder, at vi vil se på sagen på ny, hvis vi modtager dokumentation, der påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Vi har dog på nuværende tidspunktet ikke modtaget sådan dokumentation.

Manglende isoleringstykkelse og kapilarbrydende lag i terrændæk
Vi har bedt vores kunder om at fremsende dokumentation, der påviser, at konstruktionen var udført med det mangelfulde kapilarbrydende lag af uorganisk materiale samt at isoleringen i terrændækket ikke havde den på udførelsestidspunktet lovpligtige tykkelse. Vi har samtidig orienteret vores kunder om, at såfremt de fremsender sådan dokumentation vil den merudgift, som måtte være aktuel for at overholde dagældende reglement være dækket af ejerskifteforsikringen under forudsætning af, at der gives afslag på dispensation fra bygningsmyndighederne.

Vi har på nuværende tidspunkt ikke modtaget dokumentation for ovenstående, og vi fastholder derfor i det hele vores tidligere afgørelse.

Vores kunders klage til nævnet har ikke indeholdt oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele denne og afventer nævnets stillingtagen."

Hertil har klagerne i brev af 17/9 2011 til nævnet bemærket:

"Vi har fortsat har en klar opfattelse af, at vi er blevet helt forkert behandlet, men vi vil gerne - i modsætning til Alm. Brand - efterkomme nævnets opfordring om ikke at gentage de oprindelige påstande og begrundelser.

Arkitekt, entreprenør og håndværkere vil gerne vidne, hvis det ønskes - ligesom vi har flere fotos der kan fremvises, hvis det kan hjælpe i arbejdet med at træffe afgørelsen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, der er vedlagt sagen, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afsnit 1. Fællesbestemmelser**
...
2. Ved skade

2.1.
Enhver skade, der kan være dækket af forsikringen, skal hurtigst muligt anmeldes til Alm. Brand.

2.2.
Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af beskadigede rester og genstande må ikke finde sted før Alm. Brand skriftligt har accepteret dette.

...

Afsnit 2. Ejerskifteforsikring

9. Forsikringens dækningsomfang

9.1.
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

...

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

...

10. Hvad er en skade?

10.1.
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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

11.1
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade 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 skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

14. Erstatning

...

14.3. Nedrivning/udskiftning
For bygninger eller dele heraf, som før konstatering af en skade var bestemt til nedrivning/udskiftning, betales ingen erstatning.

...

Afsnit 3. Udvidet dækning

...

15. Forsikringens dækningsomfang

15.1. Bygninger der er omfattet
Denne dækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for de bygninger, som ifølge den på tidspunktet for den udarbejdede tilstandsrapport gældende BBR-ejermeddelelse, var indrettet til beboelse.

...

15.2. Dækningsbetingelser
Dækningen er betinget af følgende:

- at forholdet var til stede ved købers overtagelse af ejendommen samt konstateres og anmeldes i forsikringstiden, og

- at der ikke kan opnås dispensation hos bygningsmyndighederne.

...

18. Bygningens lovlighed
18.1.
Dækningen omfatter ulovligt opførte bygninger samt ulovligt udførte bygningsindretninger, såfremt opførelsen/udførelsen er i strid med det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at forsikringen ikke dækker indretninger uden for selve bygningen. Forsikringen dækker heller ikke udgifter, som alligevel skulle have været afholdt i forbindelse med allerede planlagte arbejder, idet der ikke herved lides et tab.

Klagerne har ved at fortsætte renoveringen inden selskabets besigtigelse - og uden selskabets forudgående accept heraf - bragt sig i en bevismæssig dårlig situation. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at basisforsikringens skadebegreb er opfyldt. Det forhold, at klagernes bygningsændringer eventuelt medfører skade eller nærliggende risiko for skade, er ikke i sig selv dækningsberettigende, idet forsikringen alene dækker forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Klagerne findes heller ikke at have godtgjort, at de har et krav mod selskabet i henhold til forsikringens udvidede dækningsområde.

På baggrund af ovenstående finder nævnet således ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale erstatning.

12. 81.145

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson