Ankenævnet for Forsikring

894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 81.325:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for trækgener som følge af ukorrekt isolering, manglende vindpap i overetage samt sporadisk opsat dampspærre.

I forbindelse med sagens indbringelse for nævnet har selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er forældet. Selskabet har endvidere henvist til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at det ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1990. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 1998 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/8 1998. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klageren anmeldte den 23/9 2008, at der var konstateret trækgener på grund af manglende vindpap og forkert isolering. Forholdet var opdaget i forbindelse med renovering af vindue i overetagen og udskiftning af en varmtvandsbeholder. Selskabet anmodede ved brev af 23/9 2008 klageren om yderligere oplysninger, som selskabet modtog den 30/9 2008.

2. 81.325

Selskabet besigtigede ejendommen den 7/10 2008 og afviste ved brev af 10/10 2008 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Afgørelsen blev efterfølgende fastholdt ved selskabets brev af 30/10 2008.

Sagen er indbragt for nævnet den 29/9 2011. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Ved renovering er det konstateret af isoleringen ikke er foretaget korrekt, der er ikke opsat vindpap i overetagen, hvilket er vist på tegning, bilag … I underetagen, hvor der er opsat vindpap, er der udsigt til ydermur gennem brede revner. Dampspærre er sporadisk opsat, blæst omkring alle vinduer og døre. Som følge heraf er husets anvendelighed betydelig nedsat udenfor sommerperioden, i forbindelse med blæst er der konstateret tydelig øget luftpassage op af trappen til overetagen, trods lukkede vinduer og døre.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Udbedring af de konstaterede forhold.

Der henvises desuden til nævnets tidligere afgørelser: 70.142 og 65.518."

Selskab har i brev af 14/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde overtager ejendommen den 1. oktober 1998. Først ca. 10 år senere den 23. september 2008 modtager vi en anmeldelse om, at der i forbindelse med renovering er konstateret manglende vindpap samt fejlagtig isolering.

Det er vores vurdering, at det anmeldte forhold er forældet i henhold til forsikringsaftalelovens § 29, idet der er forløbet mere end 3 år fra vores kunde fik kendskab til kravet (forud for anmeldelse 23. september 2008) til sagen indbringes for nævnet (28. september 2011). 1 års fristen, der løber fra afvisningen af kravet, vurderes ligeledes at være sprunget.

På baggrund af ovenstående er det således vores vurdering, at sagen bør afvises med henvisning til, at kravet er forældet.

Såfremt nævnet ikke måtte være enig med os i, at kravet er forældet, skal vi i det følgende redegøre for, at det anmeldte forhold ikke vurderes at være en dækningsberettiget skade.

Vores kunde anmelder først forholdet til os kort før udløbet af den 10-årige forsikringsperiode. Ejendommen har således været anvendt som sommerhus af vores kunde i næsten 10 år, før det anmeldte forhold opdages - en opdagelse der sker i forbindelse med destruktive indgreb ved renovering af ejendommen. Fordi der er gået så mange år, før der sker anmeldelse til forsikringen, finder vi det ikke sandsynliggjort, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt set i forhold til et tilsvarende intakt sommerhus af samme alder og vedligeholdelsesstand, ligesom det heller ikke er godtgjort, at der er sket skader som følge af konstruktionens opbygning. På baggrund heraf finder vi ikke, at vores kunde har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Der er tegnet ulovlighedsdækning på ejerskifteforsikringen. Ulovlighedsdækningen dækker ulovlige bygninger og bygningsindretninger, såfremt disse var i strid med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter på opførelsestidspunktet. Sommerhuset er ifølge oplysningerne i sagen opført i 1990. På opførelsestidspunktet var det gældende bygningsreglement BR85. Dette bygningsreglement stiller ikke krav om tæthed eller etablering af dampspærre i vægge og loftskonstruktioner. Fordi der ikke var nogen krav til de anmeldte konstruktioner på tidspunktet for ejendommens opførelse, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold over den tegnede ulovlighedsdækning.

Vores kunde henviser til to kendelser fra Ankenævnet. Vi mener ikke, at de fremsendte kendelser er sammenlignelige med den aktuelle sag. Vi begrunder dette nedenfor:

I kendelse 70.142 anmeldes der om nedskreden isolering meget kort tid efter overtagelsen, nævnet finder det derfor sandsynliggjort, at isoleringen er skredet inden overtagelsen. I denne aktuelle sag er der forløbet næsten 10 år fra tidspunktet for overtagelsen, hvorfor vi ikke finder det sandsynliggjort, at isoleringen var skredet allerede på overtagelsestidspunktet.

Kendelse 65.518 omhandler et helårshus, hvor kravene er væsentligt anderledes end et sommerhus, som har sit eget kapitel i bygningsreglementet. Endvidere har nævnet i kendelsen alene bedt selskabet om at genoptage sagsbehandlingen for så vidt angår vindtrækhætte, sokkel, dampspærre og isolering, men har ikke taget stilling til om og hvordan disse forhold i givet fald skulle dækkes, idet de alene har taget stilling til, at den af selskabet påberåbte sælgergaranti ikke kunne gøres gældende, hvorefter kravet skulle behandles, og den erstatning som måtte tilkomme klageren skulle udbetales.

Det er således på baggrund af ovenstående vores vurdering, at vores kundes klage til nævnet ikke indeholder nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele vores afvisning og påberåber os endvidere, at der er indtrådt forældelse."

Hertil har klageren i brev af 19/10 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det må antages at forældelsen er i forhold til selskabets afvisning af forsikringsdækning og Policens ophør pr. 30. september 2008, hvorfor den del ikke er forældet.

I det medsendte bilag med endelig afvisning, hvor der henvises til muligheden for anke, er der ingen oplysninger om den nævnte 1 års frist. Oplysning herom må påhvile selskabet da den afviger fra de almindelige regler for forældelse.

Der er ikke tale om destruktive indgreb, blot nødvendige vedligeholdelse, en knækket vindueskarm, i overetagen, skulle limes, i den forbindelse konstateredes manglende vindpap. Denne opdagelse er fra august 2008.

Om vinteren har huset ikke kunnet bruges i frostvejr og blæst, som følge af de påklagede forhold, elvarmen har ikke kunnet følge med, der har også været uforholdsmæssig store udgifter til opvarmning for - og efterår, hvorfor anvendeligheden er væsentlig nedsat.

I underetagen er der kun foretaget udskiftning at varmtvandsbeholder, i den forbindelse blev den særdeles mangelfulde isolering og forklaring på frosne vandrør, trods gulvvarme, afsløret og afhjulpet.

Det er min opfattelse at der er tale om en væsentlig nedsættelse af husets værdi og anvendelighed og at isoleringen ikke er foretaget, som vist på den medsendte tegning vedr. isoleringsforhold."

Herefter har selskabet i brev af 24/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Forældelsen løber i henhold til reglerne i Forsikringsaftaleloven og Forældelsesloven fra det øjeblik, hvor vores kunde har kendskab til forholdet. Forældelsen er således 3 år fra kendskab. Fra tidspunktet, hvor vi har afvist dækning, har vores kunde en 1 års frist. Det er på baggrund heraf vores vurdering, at der er indtrådt forældelse for vores kundes krav.

Såfremt vores kunde har oplevet så væsentlige gener, som han beskriver i brevet til nævnet, mener vi, at der burde være sket anmeldelse heraf allerede på tidspunktet for den første konstatering af disse. Da vores kunde har brugt sommerhuset i 10 år, før han anmelder forholdet til forsikringen, finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at sommerhusets værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler vores kunde i medfør af forsikringsaftalelovens § 22. På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, ligesom vi fastholder, at vores kundes eventuelle krav imod os måtte være forældet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Forsikringens varighed og opsigelse**
Forsikringen ophører uden opsigelse på den i policen nævnte ophørsdato eller ved ejerskifte forinden.
…
10. Hvilke forhold er dækket

10.1.
Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

10.2.
Dækningen er betinget af
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og ulovlighed 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:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at det er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Nævnet bemærker i øvrigt på den givne foranledning, at selv om klageren måtte antages at have et krav mod selskabet, ville kravet være forældet ved indgivelsen af klagen til nævnet.

Nævnet kan herefter 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