Ankenævnet for Forsikring

903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 82.071:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde erstatning for anmeldte skader på en ydervæg.

I forbindelse med renoveringsarbejde på den forsikrede ejendom var klageren nødsaget til at rekonstruere facaden på den ene side af den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning bortset fra reparation af de øverste sten i ejendommens tværskillevægge med henvisning til, at skaderne på huset ikke ville være sket, hvis klageren ikke havde foretaget renoveringsarbejderne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klageren overtog ejendommen pr. 15/7 2011 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 17/3 2011. Der er ikke oplysninger i tilstandsrapporten af betydning for sagen.

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Vi begyndte renovationsarbejdet d. 15. august 2011. Da vi fjernede dækpladerne ud for endemurene mellem vinduerne i facaden så vi at de øverste sten var knust (billede 1-a/b). Da vi afmonterede vinduerne mhp. udskiftning, begyndte facaden at synke sammen og knuse endemurene yderligere. Da der således var fare for sammenstyrtning understøttede vi den bærende rem med stålsøjler. Herefter var det tydeligt at den bærende tagrem mod haven kun

var understøttet af de knuste endemurene og to stykker 45 x 95 mm træsøjle (billede 2-a), en i stuen og en i et værelse. Herefter måtte vi rekonstruere hele facaden (billede 2-b).

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Topdanmark bør dække udgiften til reparation af tværskillevæggene og reetablering af bærende elementer langs hele denne facade for en anslået pris på DKK 50.000,-."

Ved brev af 16/3 2012 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket:

"Konstruktionen ses at være sædvanlig for byggeri fra 1971, hvor større vinduespartier i sig selv indgik som en del af den bærende konstruktion.

Vi har dækket en reparation af de øverste sten i tværskillevæggene, som ses mellem hvert vinduesparti, da der ikke var mørtlet tilstrækkeligt i mellem stenene, hvorfor disse var gået fra hinanden.

Der er ikke herudover sandsynliggjort, at der er skader, som har været til stede ved overtagelsen, som adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der skal være en skade ved overtagelsen
Det er en forudsætning for dækning af en skade, at denne har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 6.

I forbindelse med vores kundes egen renovering og tilbygning hæves tagkonstruktionen og vinduerne udskiftes.

Det er i forbindelse med dette arbejde, at der sker skade på facaden, da man ikke kan fjerne vinduer og hæve tagkonstruktionen uden at facaden understøttes.

Vores taksator gør allerede i vores første brev til vores kunde opmærksom på, at vores kundes egne ændringer kan få betydning for stabiliteten.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at de opståede skader i forbindelse med renoveringen udgør en skade, der har været til stede ved overtagelsen.

Ændringer af konstruktionen er ikke en forsikringsbegivenhed
Vores kunder er i gang med en større renovering af ejendommen med en tilbygning.

At disse arbejder, herunder udskiftning af vinduer, bevirker, at der må foretages ændringer i konstruktionen, er ikke et forhold, som vi kan være vores kunder behjælpelige med.

Det er velkendt, at udskiftning af større vinduespartier i ejendomme med den pågældende alder kan kræve forstærkning af konstruktionen ved montering af nye vinduer, som ikke skal indgå som en del af den bærende konstruktion, som de oprindelige.

At vores kunder ikke har medtaget dette i betragtningen ved deres planlagte renovering ændrer desværre ikke ved, at den konstruktion, som ejendommen er overtaget med, og som har fungeret siden opførslen i 1971 er helt sædvanlig.

Vi anser det derfor ikke sandsynliggjort, at stabilitetsproblemerne realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb ved overtagelsen af ejendommen, men har deres årsag i vores kunders egen renovering og ændring af konstruktionen.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan dække en forstærkning af konstruktionen og kan alene tilbyde at dække en reparation af de løse sten i tværskillevæggene, som allerede meddelt."

Af taksatorrapport af 19/8 2011 fremgår bl.a.:

"2. Vederlag af bærende bjælke på tværvægge
På facaden mod sydvest er bærende bjælke over vinduespartierne til underlag for bjælkespær i tagkonstruktionen. Bjælken understøttes af træsøjle i stuen mellem vinduespartier og murede tværvægge ved værelserne.
I forbindelse med fjernelse af dækplader udvendigt konstateres, at de øverste cellesten er knust ved vederlaget. Medvirkende årsag er anvendelse af smal træopklodsning og de to øverste sten ikke er muret op med mørtelfuger.
Du har valgt, at ændre den lette brystning under vinduerne samt udskiftning af vinduerne. Den nye træskellet kommer til at bære remmen eller du monterer stålsøjle.
Ejerskifteforsikringen dækker svarende til udskiftning af de knuste sten. Ny malebehandling var planlagt i forbindelse med hævning af taget.
…
Et godt råd
Jeg er følgende kommet til at tænke husets stabilitet efter hjemkomst. Tidligere har tværstabiliteten været sikret ved opmuring mellem forskallingen i loftet. Ved hævningen er der ikke længere denne kraftoverførende forbindelse. Det kan være nødvendigt med tiltag, som sikrer stabiliteten af bygningen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Hvad er dækningen betinget af?**
Dækningen er betinget af:
1) at skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede* overtog ejendommen, og
2) at skaden/skaderisikoen bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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."

4. 82.071

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at skaderne, selskabet har afvist at dække, ikke ville være opstået, hvis klageren ikke havde foretaget renoveringen af ejendommen, herunder udskiftningen af vinduerne.

Da nævnet herefter ikke finder, at skaden eller skaderisikoen var til stede, da klageren overtog ejendommen, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at yde dækning for de påklagede forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson