Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. november 2019 blev i sag nr. 94040:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet huskøberforsikring. Den forsikrede ejendom er en del af en rækkehusbebyggelse opført i 2007. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/7 2015. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 8/8 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Der er en formodning om, at der mangler brandskel i vores hus. Formodningen kommer qua andre lignende rækkehuse i området, hvor det er konstateret at der mangler brandskel. Frida har i andre sammenhænge dækket brandskel, men mener ikke at en udbedring af manglende brandskel er del af den forsikring vi har tegnet.
>
> Jeg mener at brandskellet er en mangel og at det bør dækkes af den tegnede forsikring.
>
> Vi skal have lavet vores kviste, som dækkes af Frida forsikring. I forbindelse med udbedring af kvisten vil man kunne konstatere om der mangler brandskel.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At de dækker udgiften til at få dækket udbedring af evt. manglende brandskel ved vores hus."

Selskabet har i brev af 28/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring Agentur A/S har modtaget klagen over Qudos Insurance A/S (under konkurs). Vi besvarer klagen, da vi administrerer Qudos' bestand af huskøberforsikringer på vegne af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber.

På vegne af Frida Forsikring Agentur A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage, som vi modtog den 14. august 2019.

Sagsfremstilling
Vores kunde (herefter kaldet 'klager') overtog den forsikrede ejendom den 1. september 2015. Han tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring ved Gable Insurance v/ Husejernes Forsikring Agentur. I forbindelse med Gables konkurs har klager med ikrafttræden 1. april 2017 tegnet Huskøberforsikring hos Qudos Insurance v/ Frida Forsikring Agentur. Police og vilkår er fremlagt af klager. Forsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 3. juli 2015 (vedlagt som bilag A).

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 2007 som led i et større rækkehusbyggeri i området. En del af ejendommene er ejerskifteforsikrede hos os. Som led i undersøgelsen af en anmeldt skade på en kvist på en anden ejendom i grundejerforeningen, som vi har forsikret, blev det konstateret, at der manglede brandskel omkring denne anden ejendom. I grundejerforeningsregi er der herefter blev taget stikprøver på visse ejendomme i grundejerforeningen, og disse viser, at ukorrekt udførte brandskel tilsyneladende er et generelt problem i bebyggelsen. Vi henviser til de notater, som klager har fremlagt og kan supplere med bilag B og C, som anviser, hvordan brandskel skal udføres.

Den 13. december 2018 modtog vi en anmeldelse om et muligt manglende brandskel omkring klagers rækkehus. Anmeldelsen var vedlagt en skrivelse fra Grundejerforeningen (bilag B).

Vi afviste den anmeldte skade den 17. december 2018 med henvisning til, at huskøberforsikringen ikke dækkede ulovlige bygningsindretninger, der ikke opfyldte skadebegrebet.

Den 4. juni 2019 modtog vores kvalitets- og klageafdeling klagers indsigelse over afgørelsen. Kvalitetsafdelingen fastholdt afgørelsen (fremlagt af klager).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen
For fuldstændighedens skyld skal nævnes, at det ikke er undersøgt, om der mangler brandskel omkring klagers ejendom, og at en sådan undersøgelse kun kan foretages ved et destruktivt indgreb i taget. Et sådant destruktivt indgreb ligger ud over vores forpligtelse, hvorfor vi ikke har fundet anledning til at besigtige klagers ejendom.

Uanset om det måtte forholde sig således, at der ikke er udført korrekt brandskel / brandkamserstatning omkring klagers ejendom, fastholder vi, at dette forhold ikke er dækningsberettigende.

Huskøberforsikringen svarer med visse begrænsninger, som fremgår af policens s. 2, til en ejerskifteforsikring med basisdækning. Huskøberforsikringen omfatter skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Der er ikke konstateret nogen skader som følge af den – formentligt – fejlagtigt udførte brandkamserstatning.

Brandkamserstatningens formål er at hindre spredning af brand. Eneste potentielle skade ved en manglende brandkamserstatning er, at en brand spredes fra en ejendom til naboejendommen. Risikoen for brand er lille, og risikoen for, at en brand udvikler sig til en sådan størrelse, at den når at sprede sig til naboen, inden bliver slukket, er endnu mindre. Vi finder det derfor ikke bevist, at der som følge af den – måske – ukorrekt udførte brandkamserstatning på overtagelsestidspunktet bestod en nærliggende risiko for skade i huskøberforsikringens forstand, jf. punkt 4 A-C.

Vi skal endvidere tilføje, at forhold om bygningens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter er undtaget forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 5 D.

Som følge af ovenstående fastholder vi vores afvisning af det anmeldte forhold. Vi henviser til ankenævnets kendelser 67.614 og 69.750."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af notat af 21/11 2018 fra grundejerforeningen fremgår bl.a.:

"**Information fra bestyrelsen om potentielt manglende brandskel**
I forbindelse med kvistrenovering af … har en skønsmand udpeget af … konstateret, at der manglede den lovpligtige brandadskillelse under taget ind til begge naboer. Manglende brandadskillelse betyder ikke, at husene med et er blevet mere brandfarlige – men det betyder, at hvis der skulle udbryde brand i et af husene, så er der større fare for, at det kan brede sig fra hus til hus, end hvis der var den krævede brandadskillelse. Men der er ikke med dette opstået en akut fare.

Hvad vi ved
[Brand- og sikringsvirksomhed], der har været inddraget som ekspertbistand, beskriver det således:
'Med udgangspunkt i vores besigtigelse af adressen på …, ses at det udførte arbejde ikke er i overensstemmelse med gældende brandregler for sammenbyggede enfamiliehuse. I overensstemmelse med gældende brandregler skal lejlighedsskellet føres frem til yderste tagdækning, hvilket i dette tilfælde er skifferstenene. I byggeriet ses at der ikke er lukket mellem det betonelement der er lejlighedsskellet og tagdækningen, og det ses at der er en åben fuge mellem betonelementet og den præaccepterede kvist der er monteret herpå'.

[Brand- og sikringsvirksomhed] har konstateret, at det eksisterende udførte arbejde ikke er i overensstemmelse med de gældende brandregler for sammenbyggede enfamilieshuse, og at forholdet har eksisteret siden 2007, hvor husene er opført.
Der er så vidt [brand- og sikringsvirksomhed] har været i stand til at finde frem til, ikke givet dispensation fra reglerne ved husenes opførelse.

Nogle vil måske erindre, at [bygge- og anlægsvirksomhed] i forbindelse med kvistrenoveringen i 2014 konstaterede, at der ved kvistene ikke var udført brandsikring. [Bygge- og anlægsvirksomhed] forsøgte dengang at udbedre forholdet langs kvistene men så ikke på, om der manglede brandsikring oven for kvistene. Den udbedring, som [bygge- og anlægsvirksomhed] foretog i 2014 var iflg. [brand- og sikringsvirksomhed] heller ikke tilfredsstillende.

Hvad vi ikke ved

[Rådgivende ingeniørvirksomhed], som har forestået undersøgelsen, vurderer, at problemet sandsynligvis går igen i brandskellene mellem alle huse i rækken. Det er det sandsynlige, men vi ved ikke med sikkerhed, om det forholder sig sådan.

Hvad vi gør
Brandadskillelsen er placeret i skellet, hvilket betyder, at to huse deles om brandadskillelsen. Så hvis det ene hus har et problem, har nabohuset det også, osv. Derfor vil det give rigtig god mening at man går sammen om at få udbedret brandsikringen. Bestyrelsen anbefaler, at vi i fællesskab får undersøgt, hvor omfattende problemet er, og hvilke handlingsmuligheder vi har.

Bestyrelsen vil i første omgang tage kontakt til [rådgivende ingeniørvirksomhed], der har stået for undersøgelsen af … for at få et bud på, hvordan vi kan undersøge omfanget på den mindst indgribende måde.

Vi vil også tage kontakt til en advokat, der allerede kender til sagen for at afdække, om vi kollektivt kan foretage os noget i forhold til de individuelle ejerskifteforsikringer.

Når vi har mere viden, vil vi indkalde til et informationsmøde eller en ekstraordinær generalforsamling.

Hvad skal husejerne gøre?
De enkelte husejere kan selv tage initiativ til at undersøge deres hus, hvis de ikke ønsker at afvente et eventuelt fælles initiativ. Det er også op til den enkelte at vurdere, hvad der skal ske i forhold til deres forsikringsselskaber og andre relevante parter.

Vi beklager at måtte gå ud med en så usikker viden som dette er udtryk for, men stillet over for den kvalificerede antagelse at problemet er udbredt – som minimum formentlig til rækken, hvor huset ligger, mener vi, at vi har en pligt til at dele den viden, vi har, med beboerne.

Vi vil også informere bestyrelserne i grundejerforeningerne i K2 og K3, således at de kan træffe deres forholdsregler."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen ved beboelsesbygningen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede beboelsesbygning eller bygningsdele/- konstruktioner.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke forhold dækkes ikke ved beboelsesbygningen
…
D Beboelsesbygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller Vvs samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til Forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden. "

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er en del af en rækkehusbebyggelse opført i 2007. Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udbedring af et muligt manglende brandskel omkring hans rækkehus, da det ifølge ham er en mangel.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade i huskøberforsikringens forstand som følge af den – måske – fejlagtigt udførte brandkamserstatning. Selskabet har endvidere anført, at forhold om bygningens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter er undtaget forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 5 D.

Selskabet har oplyst, at der i forbindelse med undersøgelsen af en anmeldt skade på en kvist på en anden ejendom i grundejerforeningen blev konstateret, at der manglede brandskel omkring denne anden ejendom. Der blev herefter taget stikprøver på visse ejendomme i grundejerforeningen, der viste, at ukorrekt udførte brandskel tilsyneladende er et generelt problem i bebyggelsen.

Af notat af 21/11 2018 fra grundejerforeningen fremgår det blandt andet, at "i forbindelse med kvistrenovering af … har en skønsmand udpeget af … konstateret, at der manglede den lovpligtige brandadskillelse under taget ind til begge naboer. Manglende brandadskillelse betyder ik-

ke, at husene med et er blevet mere brandfarlige – men det betyder, at hvis der skulle udbryde brand i et af husene, så er der større fare for, at det kan brede sig fra hus til hus, end hvis der var den krævede brandadskillelse. Men der er ikke med dette opstået en akut fare. … [Brand- og sikringsvirksomhed] der har været inddraget som ekspertbistand, beskriver det således: 'Med udgangspunkt i vores besigtigelse af adressen på …, ses at det udførte arbejde ikke er i overensstemmelse med gældende brandregler for sammenbyggede enfamiliehuse. I overensstemmelse med gældende brandregler skal lejlighedsskellet føres frem til yderste tagdækning, hvilket i dette tilfælde er skifferstenene. I byggeriet ses at der ikke er lukket mellem det betonelement der er lejlighedsskellet og tagdækningen, og det ses at der er en åben fuge mellem betonelementet og den præaccepterede kvist der er monteret herpå'. [Brand- og sikringsvirksomhed] har konstateret, at det eksisterende udførte arbejde ikke er i overensstemmelse med de gældende brandregler for sammenbyggede enfamilieshuse, og at forholdet har eksisteret siden 2007, hvor husene er opført". Det fremgår endvidere, at "[rådgivende ingeniørvirksomhed], som har forestået undersøgelsen, vurderer, at problemet sandsynligvis går igen i brandskellene mellem alle huse i rækken. Det er det sandsynlige, men vi ved ikke med sikkerhed, om det forholder sig sådan".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at manglende brandskel ikke i sig selv udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger, således at huskøberforsikringens skadesbegreb er opfyldt. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. Da brandrisikoen er en hypotetisk risiko, der med stor sandsynlighed ikke indtræffer, er der efter nævnets opfattelse ikke tale om en skade, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig.

7. 94040

På baggrund heraf, og da forsikringen ikke dækker forhold vedrørende ejendommens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.D, kan selskabet ikke pålægges at yde dækning til udbedring af manglende brandskel.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen