614/01

Den 5. marts 2001 blev i sag nr. 51.877:

xxxxxx xxxxxx xxxxx xx
xxx xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Klagernes advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført: "Ad 1 - Hæveskydedør i stuen. Hæveskydedøren fra stuen til baghaven er defekt efter tidligere indbrud. Låsen virker ikke, så døren kan ikke aflåses korrekt. Den er utæt og kører dårligt i skinnen. Udbedringsomkostninger som disse er skitseret af A & L Sikkerhedscenter ved tilbud af 11. august d.å. udgør kr. 9.229,50. ... Ad 2 - afløbsrør i soveværelse. Afløbsrør ender blindt under fast tæppe i soveværelse. Det gøres gældende, at der er tale om en mangel ved gulvet, ligesom der er lugtgener, idet røret har forbindelse til hovedkloakken. Endvidere kan det ikke udelukkes, at der kan forekomme opstuvning. ... Vedrørende begge mangler skal det oplyses, at disse ikke er omtalt i tilstandsrapporten."

Selskabet har i skrivelse af 11/1 2000 til nævnet bl.a. anført: "**Ad 1 - hæveskydedør i stue.** Selskabet har umiddelbart afvist at erstatte skaden på hæveskydedøren i stue, idet den dårlige kørefunktion må betegnes som et forhold, der er udtryk for slid, ælde og

dårlig vedligeholdelse, jf. nærmere forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 11, 5. pkt. For så vidt angår den dårlige låsemekanisme har klagerne selv oplyst, at de bemærkede dette forhold ved besigtigelse af ejendommen, idet klagerne kommenterede et beslag og en træpind ved døren. ... Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet, jf. nærmere forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 11, 3. pkt. Udgangspunktet er herefter, at skaden på døren ikke er omfattet af forsikringen. ... **Ad 2 - Afløbsrør under gulv i soveværelse.** ... Selskabet har afvist forholdet, idet ejerskifteforsikringen som udgangspunkt ikke omfatter forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for skade. Der henvises i denne forbindelse til forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 11, 2. pkt. Den omstændighed, at kloakinstallationen er konstrueret på den pågældende måde, kan ikke sidestilles med en indtrådt skade, ligesom selskabet ikke vurderer, at der er nærliggende risiko for skade. Der er ved vurderingen lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1984. Det skal for en god ordens skyld bemærkes, at klagerne ikke tidligere over for selskabet har givet udtryk for, at der er et lugtproblem i soveværelset."

Klagerne har heroverfor i skrivelse af 19/1 2000 bl.a. anført: "**Ad 1 Hæveskydedør i stue.** Den dårlige kørefunktion på skydedøren skyldes en fejlkonstruktion af bundskinne, som er for spinkel til den tunge dør. Hovedklagen fra os går imidlertid på den manglende låse/lukkefunktion. Vi har på intet tidspunkt udtalt, at vi kendte til manglen ved besigtigelse af ejendommen. Ved besigtigelse forklarede EDC-ejendomsmægleren, at pinden på gulvet inden for døren, var en ekstra sikring imod indbrudstyve, der let kunne løfte hæveskydedøre udefra og derved byrde ind på bagsiden af huset i fred og ro. Vi opdagede først den defekte lukkemekanisme efter udlevering af nøglen, og dermed indflytning i boligen. ... Forudsætningen for opfyldelse af skadedefinitionen er, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Dette må i høj grad siges at være tilfældet, da den defekte dør ikke kan låses forsvarligt, er særdeles utæt og yderligere er svær at håndtere. **Ad 2 - afløbsrør under gulv i soveværelse.** Vi har fra kloakmesteren fået følgende forklaring. Et hus med det aktuelle antal af afløb, skal have en eller anden form for udluftning, fordi der ellers dannes vakuum, vandlåsene bliver tømt og der opstår luftgener. Det blinde afløbsrør i soveværelset, skulle have været en sådan udluftning, men er ikke lavet fagligt korrekt iflg. afløbsnormen. ... Ved Alm. Brands be-

sigtigelse af skaderne ved T.J., udtalte denne til P.H. [den ene af klagerne] (hvilket også fremgår af Alm. Brands skrivelse side 2 af 24. september ...), at forsikringen ville dække skaderne."

Selskabet er herefter i skrivelse af 28/3 2000 fremkommet med følgende bemærkninger: "**Ad 2. - Afløbsrør under gulv i soveværelse** ... Uanset ovennævnte skal vi bekræfte, at der i første omgang er givet dækningstilsagn for forholdet, idet vores taksator ved en fejltagelse har anerkendt forholdet, fordi det fandtes inden for husets fundament. Han har ikke været opmærksom på, at der var tale om en kloakinstallation og ikke en VVS-installation. Forsikringstagerne gør os imidlertid opmærksom på, at installationen er en kloakinstallation og ikke en VVS-installation, samt at selvrisikoen på 10.000 ikke kan accepteres. Vi resonerer derfor, at forsikringstagerne ikke kan acceptere, at skaden fejlagtigt er anerkendt dækningsberettiget under udvidelsen ulovlighedsdækning. Derfor vurderer vi også forholdet i forhold til dækningen under afsnit 2. Ejerskifteforsikring. Med henvisning til ovenstående samt vores tidligere argumenter skal vi fastholde, at skaden ikke berettiger til erstatning under den tegnede Ejerskifteforsikring. I øvrigt er det vores opfattelse, at den pågældende installation uden videre kan anvendes som udluftning for kloakken enten gennem en vakuumventil (placeres over det øverste installationssted, som er tilsluttet ledningen f.eks. på loftet) eller gennem hætte over tag. En sådan løsning vil formentlig kunne udføres for ca. kr. 5.000,-."

Heroverfor har klagerne i skrivelse af 16/4 2000 bl.a. anført: "**Ad. 2. - Afløbsrør u. gulv i soveværelse. ...** Alm. Brands foreslåede løsning af problemet, kan ikke lade sig gøre. For det første er den ø 110 muffe i soveværelset defekt, for det andet er den forsøgt fyldt med beton. Her er problemet (se kloakmesterens rapport - tidligere fremsendt), da man ikke uden videre kan skære hul i betonkonstruktionen og udskifte muffen. For øvrigt er der fastmonteret et skab, der hvor muffen stikker op."

Selskabet har efterfølgende i skrivelse af 17/5 2000 bl.a. anført: "**Ad. 2. - Afløbsrør under gulv i soveværelse.** Vi er principielt uenig i, at soveværelsesgulvet på overtagelsestidspunktet var behæftet med en skade, som opfyldte skadedefinitionen, *forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.1.* Det samme er tilfældet, hvad angår risikoen for lugtgener, vandskade ved opstuv-

ning og forekomst af rotter. At der skulle være sket skader af sådan karakter, er heller ikke dokumenteret, og installationen har trods alt fungeret siden 1984. I øvrigt skal en skade ikke blot opfylde skadedefinitionen. Den skal også være til stede ved købers overtagelse af ejendommen og konstateres samt anmeldes i forsikringstiden, *forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.2.* Forsikringstagerne har også afvist, at den af Alm. Brand foreslåede løsning med anvendelse af eksisterende afløb lader sig udføre, fordi der er monteret et fast skab over installationen. Vi tillader os derfor at antage, at forsikringstagerne selv har åbnet til installationen enten ved fjernelse af bund i skab og/eller delvis åbning af gulv. Om muffen har lidt overlagt ved det arbejde, skal være usagt, men det er efter vores opfattelse ikke utænkeligt, og den skade har derfor heller ikke været til stede ved ejendommens overtagelse, *se 3. afsnit under ad. 2.* I øvrigt kan vi ikke se problemet i, at fjerne den eksisterende muffe og erstatte den med en ny. Er der konstruktive problemer i den løsning, vil det måske være mere hensigtsmæssigt at afproppe ledningen i overensstemmelse med DS 432 (Dansk Standard). Det vil sige afpropning så tæt på den benyttede ledning som muligt. Med den ordlyd mener vi godt, at det kan forsvares af afproppe ved muffe i soveværelsesgulv. Den påkrævede udluftning af afløbssystemet kan herefter udføres ved udskiftning af det toilet, som er installeret sidst på systemet, med en type, hvor vacumventilen indgår som en del af toilettet. Med henvisning til vores tidligere brev skal vi fastholde, at der alene kan argumenteres for, at vi har anerkendt forholdet under Ulovlighedsdækningen, *forsikringsbetingelserne, afsnit 3.* Derfor gælder der en selvrisiko på 10.000 kr. ved forholdet."

Heroverfor har klagerne i skrivelse af 5/6 2000 bl.a. anført: "**Ad. 2. - Afløbsrør u. gulv i soveværelse. ...** Da vi skulle lægge parketgulv ovenpå det eksisterende spånpladegulv i soveværelset, løftede vi et klædeskab af en 11 cm sokkel, der var placeret oven på spånpladen. Derved konstaterede vi, at der var et stort hul i gulvet, samt at et defekt afløbsrør stak op af gulvet. ... Vi har ikke rørt spånpladegulvet og muffen i soveværelset!! ... Iflg. udtalelser fra kloakmesteren er det ulovligt at afproppe muffen i soveværelset. Afpropningen skal ske i afgreningen (formodentligt i jorden under badeværelsesgulvet), dette for at forhindre rottereder m.m."

5. 51.877

Selskabet har ved skrivelse af 11/7 2000 stillet følgende spørgsmål til A & L Sikkerhedscenter vedrørende hæveskydedøren:

"- er der nogen mekanisk funktion mellem stanglås og bundskinne?
- er det sandsynligt, at bundskinnen har taget skade som følge af 'uautoriseret' åbning ud for låsemekanismen (karm/ramme) i bekræftende tilfælde, hvordan?
- kan defekten i henholdsvis stanglås og/eller bundskinne tilskrives slitage?
- er dørgreb defekt eller forudsættes det udskiftet ved udskiftning af stanglås?"

Af besvarelsen fra A & L Sikkerhedscenter af 24/9 2000 fremgår:

"Pkt. 01 Alle funktionerne/delene i hæve-skydedøren er sammenhængende - se vedlagte skitse. Som det vil fremgå af denne fungerer døren ikke, såfremt den ene af delene beskadiges/ødelægges, som det er konstateret med hensyn til denne dør.

Pkt. 02 Trækstangen i stanglåsen er ude af funktion og bundskinnen er defekt, hvilket skyldes at dørens låsemekanisme har været udsat for vold (uautoriseret åbning)."

Selskabet har herefter i skrivelse af 4/10 2000 anført: "Indholdet af skrivelsen er noteret. Imidlertid er vi ikke overbevist om, at skaden på bundskinnen skyldes den uautoriserede indgriben i låsefunktionen. Vores anbringende er, at en bundskinne udelukkende styrer døren forneden, som en topskinne styrer døren foroven. D.v.s. at døren skal rykkes ud af eller trykkes ind af på tværs af køreretningen, hvis skinnerne skal tage skade. Sammenholdt med forsikringstagerens første oplysning, om at bundskinnen var fejlkonstrueret og utilstrækkelig til den tunge skydedør, skal vi fastholde, at det ikke i tilstrækkelig grad er sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettiget skade i forsikringsbetingelsernes forstand - underforstået skadedefinitionen er ikke opfyldt. I øvrigt skal vi bemærke, at A & L Sikkerhedscenter, ... ikke svaret på samtlige vores spørgsmål."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring ... 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. **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke ... - forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold, eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå. - forhold som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet. ... - bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for sid og ælde og dårlig vedligeholdelse. ... **Afsnit 3. Ulovlighedsdækning** Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset). ... **1. Installationernes funktion ... 1.2** VVS-installation. Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres at VVS-installationen ikke virker."

Nævnet udtaler:

Ad. Hæveskydedør i stue:

Nævnet finder, at forholdene vedrørende hæveskydedøren må anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. På det foreliggende grundlag findes det ikke godtgjort, at klagerne havde kendskab til disse forhold på overtagelsestidspunktet, eller at forholdene alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse. Selskabet har således uberettiget afvist at yde forsikringsdækning.

Ad. Afløbsrør under gulv i soveværelse:

Nævnet lægger til grund, at der er tale om en ulovlig kloakinstallation. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at dette forhold havde medført skade eller nærliggende risiko for skade forud for klagernes arbejde med ændring af gulvbe-

lægningen i soveværelset. Nævnet finder herefter, at klagerne alene har krav på erstatning i overensstemmelse med ulovlighedsdækningen. Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere selskabets udbedringsforslag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal anerkende, at forholdene vedrørende hæveskydedøren er dækningsberettigende.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Jørgen Nørgaard