632/01

Den 12. november 2001 blev i sag nr. 55.309:

xxxx xx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Trenwick v/F.A. Meyendorff A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt skade.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2, stk. 1, 2. punktum, i nævnets vedtægter besluttet at afgive udtalelse.

Klageren overtog den 1/12 2000 en landbygning fra 1850. Efter overtagelsen konstaterede klageren fugtskade på gulvet og væggene i køkkenet, hvilket han anmeldte til selskabet.

Selskabet har afvist skaden med henvisning til forsikringsbetingelserne punkt 4, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapport af 5/8 2000 fremgår bl.a.:

"Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	*10.0 VVS-installationer*			
	10.1 Vandindstallationer	UN		Installationen er uregulær og skal undersøges af autoriseret installatør.
	10.2 Varmeinstallationer	UN		Installationen er uregulær og skal undersøges af autoriseret installatør."

Af overslag af 13/1 2001 fra klagerens murermester fremgår: "… reparation af fugtskade i køkken. Vægge ødelagt på grund af opstigende fugt. Isoleringspap mangler og skal ilægges. Skadet vægpuds afhugges og ompudses. Køkkengulv er fugtskadet. Der mangler et kapilarbrydende lag. Køkkengulvet skal ophugges og omlægges. Pris 19.800,- kr. + moms."

I skrivelse af 26/1 2001 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.: "Det fremgår af sagen, at det er fugt, der stammer fra køkkenets vandinstallation, der er årsag til skaden. I parentes bemærket er funktion og lovlighed af installationer grundlæggende ikke omfattet af forsikringen, se betingelsernes pkt. 4. Af tilstandsrapportens side 4 og 7 er anført karakteren UN samt understreget, at dette forhold bør undersøges nærmere. Af betingelsernes pkt. 4, 1. forhold fremgår det, at der ikke er dækning for forhold, der er nævnt i rapporten. Alt i alt ser vi os desværre nødsaget til at afvise dækning for dette forhold. Vi kan påpege, at sælger principielt ikke er ansvarsfri for installationer, specielt ikke, hvis sælger har et uoplyst kendskab til disse forhold."

I skrivelse af 21/2 2001 fra klageren til nævnet hedder det: "Det er min påstand på baggrund af de konstaterede forhold og murermester/kloakmesters vurdering, at skaderne er en følge af fugtpåvirkning fra opstigende kloakvand i kloak/køkkenafløb. … Det er korrekt, at forholdet vedr. den ureglemæssige vandinstallation i køkkenet er anført i tilstandsrapporten med karakteren UN. Forholdet angående kloaksystemets (kloakafløb fra køkken) udformning og funktion er imidlertid ikke omhandlet af tilstandsrapporten for ejendommen, ej heller følgeskaderne, udover at sælger oplyser, at der ham bekendt ikke er problemer eller mangler ved kloakken."

Selskabet fastholder sin afgørelse over for nævnet og henviser til, at huset er en landbygning fra 1850.

Selskabet har ikke foretaget besigtigelse af skaden, og klagerens murermester har den 2/4 2001 erklæret, at selskabet ikke har været i kontakt med ham.

Der er fremlagt billeder for nævnet.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**2. Hvilke forhold er dækket** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre 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. *Forsikringen dækker endvidere skader efter ulovlige installationer.* … **4. Forsikringen dækker ikke** - forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold er 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 forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, - bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:
Der er anmeldt en fugtskade på bygningen, der er fra 1850.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke i tilstrækkelig grad har sandsynliggjort, at der er tale om en erstatningsberettigende forsikringsbegivenhed, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2. Det skal bemærkes, at det af tilstandsrapporten fremgår, at vvs-installationerne har fået to karakterer ”UN”, undersøges nærmere, og at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, som udgangspunkt ikke dækkes, jf. punkt 4, 1. pind.

Jørgen Nørgaard