633/01

Den 26. november 2001 blev i sag nr. 55.502:

xxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Forsikringsselskabet
Frederiksborg Brand A/S
Falkevej 12
3400 Hillerød

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

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

Forsikringen trådte i kraft den 15/3 2000. Af skadeanmeldelse af 2/8 2000 fremgår bl.a.: "Altan v. soveværelse har forkert hældning hvilket medfører at regnvand siver ned ad ydermur på eget og nabo hus. "

I skrivelse af 21/9 2000 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"• altanen (ophængt betonplade) har en helt glat overflade uden vandrille eller lignende og er oplagt ca. 2 cm ude af vater, således at denne kan afvande ud mod forkant - væk fra huset. Dette bevirker at vand fra altan drypper/løber ned på trappe til nabo-hus. For at lede vandet den anden vej, er der monteret skinner/gummikanter, hvor-ved husvægge bliver opfugtede.

Da altanen er oplagt som projekteret, er der ikke sket en dækningsberettiget skade, hvorfor der ikke kan ydes erstatning for dette.

- vandindtrængen mod øst i stue ved underside af altan skyldes ændrede afløbsforhold på altanen samt eventuelt manglende fugtning.

Den skønnede omkostning til fugning udgør kr. ca. 1.500 incl. moms. Selvrisikoen på kr. 7.500 overstiger således reparationsprisen."

Klageren er efterfølgende kommet i besiddelse af en syns- og skønsrapport af 24/1 1996. Det fremgår, at der på naboens foranledning var blevet afholdt syn og skøn vedrørende altanen. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1** *Det bedes oplyst, hvorledes regnvand fra altanpladen på ejendommen B… 14, afledes.*

Svar ad spørgsmål 1 Altanpladen på ejendommen B… 14 er udført med et svagt fald udefter, således at regnvand, der opsamles på altanpladen, afledes gennem afdrypning over altanpladens forkant ned på det underliggende terræn.

…

Spørgsmål 3 *Det bedes oplyst, hvorvidt regnvandsafledningen fra altanpladen finder sted i overensstemmelse med gældende byggeforskrifter, og såfremt spørgsmålet besvares benægtende, bedes oplyst på hvilke punkter regnvandsafledningen fraviger fra gældende byggeforskrifter, og hvilke foranstaltninger der skal foretages for at bringe afløbsforholdene i overensstemmelse med gældende byggeforskrifter, ligesom omkostningerne i forbindelse hermed bedes oplyst.*

Svar ad spørgsmål 3 … På baggrund af det ovenfor refererede materiale er det skønsmandens opfattelse, at den i 1979 udførte altankonstruktion strider mod en række af de forskrifter, som var gældende på daværende tidspunkt. Skønsmanden kan ikke vurdere, om den lokale bygningsmyndighed har været berettiget til - blandt andet af arkitektoniske hensyn - at fravige gældende bestemmelser og tillade udførelsen af de supplerende altaner mage til de tidligere udførte uden afløbsinstallation. …

Spørgsmål 4 *Det bedes oplyst, om den nuværende afledning af spildevand kan påføre naboejendommen B… 16, gener eller beskadige denne, herunder i form af nedrydning af murværk, opfugtning af mur og kældervæg.*

Svar ad spørgsmål 4 Afledningen af regnvand fra altanen på ejendommen B… 14, som befinder sig i 1. sals højde, finder sted gennem afdrypning over altanens forkant ned på det underliggende terræn. På grund af en formentlig utilsigtet hældning af altanforkanten finder afdrypningen i overvejende grad sted ved den ende af altanforkanten,

som befinder sig umiddelbart ved gavlen af B… 16. Resultatet er, at denne gavlvæg og den nedenunder liggende kælderydervæg modtager en vandbelastning, som går ud over, hvad en ydervægskonstruktion af mursten med hulmur og et betonfundament er beregnet til at modstå. Vandbelastningen opstår, dels fordi vind vil kunne blæse det afdryppende vand ind på væggen, dels fordi der umiddelbart under altanforkanten står et rækværk, som vanddryppet rammer, hvorved regnvandet kastes ind mod gavlvæggen i dette område. Endvidere vil drypperiet fra altanen øge fugten i terrænet ved kælderydervæggen ud over det acceptable. …

Spørgsmål 5 *Det bedes oplyst, om der kan konstateres nedbrydning af murværket mellem ejendommen B… 14 og B… 16, herunder om der kan konstateres opfugtning af vægareal.*

Svar ad spørgsmål 5 Skønsmanden har konstateret, at murværket på gavlvæggen til B… er stærkt misfarvet på grund af vandsprøjt, men at murværket ikke i sig selv er nedbrudt i den forstand, at teglstenene udviser tegn på afskalning eller nedbrydning. For fuldstændighedens skyld gør skønsmanden opmærksom på, at en afrensning af misfarvningen næppe vil være mulig, idet de rensemetoder, som kunne komme på tale, alle med stor sandsynlighed vil medføre partielle skader på teglsten og fuger. På den indvendige side af gavlvæg og kælderydervæg har skønsmanden kunnet konstatere skader i overfladebehandlingen, som utvivlsomt kan henføres til et forhøjet fugtindhold i ydervæg og kælderydervæg."

Selskabet fastholder, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I skrivelse af 16/4 2001 fra klageren til nævnet hedder det: "Med hensyn til forsikringsbetingelserne pkt. 3.1. bemærkes det, at det forhold, at der ofte er vandansamling i altanens sydøstlige hjørne kan medføre skade bl.a. på altankonstruktionen der delvis er af træ. Desuden siver vand fra altanen ned af nabohusets væg der misfarves. Herudover vil vi, hvis vi skal sælge ejendommen være nødt til at gøre en køber opmærksom på manglen. Det forhold at omkostning til udbedring af mangelen i 1996 blev skønnet til i alt DKK 25.000 må i denne forbindelse antages at have en ikke uvæsentlig, negativ indvirkning på salgsprisen - og dermed på ejendommens værdi."

Hertil har selskabet i skrivelse af 18/5 2001 til nævnet bl.a. anført: "Forsikringstager fremlægger en gammel syn- og skønsrapport fra 1995, der konkluderer nogle tekniske betragtninger, som ligger udenfor byggetekniske normer og tilladelser fra diverse instanser. Dette kommer ikke ejerskifteforsikringen ved, da der ikke er nogle bevislige byggetekniske fejl og mangler og altanpladen er udført jævnfør et godkendt projekt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse: "**3 HVILKE FORHOLD ER DÆKKET** 3.1 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. - 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. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder på det foreliggende grundlag, at det ikke er godtgjort, at det omhandlede forhold ved altanen er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand