684/03

Den 3. november 2003 blev i sag nr. 58.390:

xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets sagsbehandling i forbindelse med en række anmeldte skader.

Af tilstandsrapporten af 8/12 1999 fremgår det bl.a.:

"**Huseftersynet omfatter ...**

...

Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger.

...

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/Installation: **Vurdering:**

	IB	**KO**	**K1**	**K2**
...				
4. Vinduer og døre				*2*
...				
8. Tagkonstruktion/belægning/Skorsten			*1*	

...

2. 58.390

Karakter:

...

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

...

Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...		
4.3 Karm/ramme/dørblad	K2	Rådangreb i: Stuevindue mod øst Køkkenvindue mod vest. Kældervindue mod syd.
...		
8.1 Tagbelægning	K1	Alkalikiseludfældning på betonkant. (1)
...		
8.21 Skorsten, overflader	K2	Enkelte udfaldne fuger på/i skorsten/-skorstenspibe. (2)
8.24 Skorsten, inddækning	K3	Forskalling ved skorsten er udført med mørtel, som generelt ikke kan udføres tætsluttende. (3)

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

11. El-installationer **JA** ...

11.A Er der eller har der været problemer med el-installationen? ☒

Overalt fornyet"

Klageren er utilfreds med selskabets behandling af følgende anmeldte skader:

1. Råd i kældervinduer, dørtrin og dørstolper.

3. 58.390

2. Revner i betonlag i kælder under havestue.
3. Elinstallationer er ikke fornyet overalt.
4. Tagrender der drypper.
5. Beskadiget nedløbsrør.
6. Lugtgener fra kloak.
7. Flagermus på loftet.

Under punkt 2 ”Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?” i klageskrivelsen har klageren anført:

"

1) Fuld dækning for råd = 3375, det burde tilstandsrapport have set.
2) dækning af nyt slidunderlag = 5200 + moms.
3) reparation af tagrender.
4) dækning af en revne i kant på terrasse = 1250 kr. + moms"

Endvidere har klageren påpeget over for nævnet, at der ifølge tilstandsrapporten skal være 3 lag glas i alle vinduer i havestuen. Klageren har konstateret, at der kun er 2 lag.

Selskabet har ved skrivelse af 13/5 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"Indledningsvis skal vi oplyse, at vi alene har fundet det muligt, at tage stilling til de fire forhold, som medlemmet har anført under pkt. 2 (Hvad vil de konkret opnå hos selskabet) i klageskemaet til ankenævnet.

I det omfang medlemmet klager også over punkterne 3-7 anført under klageskemaets pkt. 1., bedes disse konkretiseret nærmere.

For så vidt angår de fire forhold angivet under klageskemaets pkt. 2., nemlig vores opkrævning af selvrisiko i relation til en anmeldt rådskade, det samme i relation til en anmeldt revne i kælderens betonlag, vores afvisning af at erstatte en udskiftning af medlemmets tagrender, samt endelig vores afvisning af at erstatte udgiften til dækning af en revne i kant på terrasse, kan vi oplyse følgende.

For så vidt angår det første forhold er det således, at denne skade ikke behandles over medlemmets ejerskifteforsikring, idet der er dækning for skaden på medlemmets husforsikring under dækningen for rådskader. Der gælder dog her en selvrisiko i henhold til forsikringsbetingelserne, dækningsskemaet, på 1.230,00 kr. Vi har imidlertid i vores brev af den 14.03.02. skrevet at skaden er dækket uden fradrag af selvrisiko, hvorfor vi naturligvis skal være indstillet på ikke at opkræve denne.

Med hensyn til den anmeldte revne i kælderens betonlag er denne skade anerkendt fuldt ud på medlemmets ejerskifteforsikring, dog med forbehold for indsendelse af et reparationsoverslag. I henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, pkt. 5.00., gælder der imidlertid en selvrisiko pr. skade på 5.000,00 kr.

Det er her vores opfattelse, at vi, uanset indholdet af tilstandsrapporten, ikke kan være forpligtet til at dække udover denne ganske klare policebestemmelse, således at selvrisikoen ikke opkræves.

For så vidt angår de angivne problemer vedrørende tagrenderne, har vores taksator efter sine besigtigelser hhv. 21.12.00. og 5.03.01, oplyst der er tale om to problemer.

For det første er der sket en ændring af et tagnedløbsrør, som tidligere har været ført til en regnvejrstønde. Dette har medført, at nedløbsrørene har skullet fastgøres på ny.

Det er vores opfattelse, at dette ikke udgør en skade, således som dette er defineret i forsikringsbetingelsernes § 3.10. Det fremgår heraf, at der skal være tale om et fysisk forhold, der nedsætter enten bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, førend dette udgør en skade.

Vi mener ikke, at der i dette tilfælde har været tale om nogen nævneværdig nedsættelse af hverken brugbarhed eller værdi, hvorfor vi har afvist dækning af denne skade.

Ligeledes vedrørende tagrenderne har vores medlem oplyst, at tagrendesamlingerne drypper, hvilket vores taksator imidlertid ikke kunne konstatere ved besigtigelsen. Allerede fordi der ikke er dokumenteret nogen skade på tagrenderne, kan vi ikke tilbyde dækning af dette forhold. I det omfang en skade sandsynliggøres, vil vi naturligvis tage dette spørgsmål op på ny.

Endelig har vor medlem klaget over, at vi ikke over ejerskifteforsikringen dækker revner i kant på terrasse. Ifølge vores taksator er der tale om en forvitring af betondæk på udestue.

Dette forhold er imidlertid omtalt i den udarbejdede tilstandsrapport under dennes pkt. 8.1. Da vi forstår, at vores medlem mener, at der er tale om to revner, vil vi nu bede vores taksator besigtige forholdene på ny.

For god ordens skyld gør vi dog opmærksom på at der for en evt. dækningsberettiget skade vil gælde en selvrisiko på 5.000,00 kr., jf. betingelserne.

Vi har således gennemgået de anmeldte forhold på ny, men finder på det foreliggende grundlag, at afgørelsen vedrørende disse - med ovenstående bemærkninger - har været korrekt."

Endvidere har selskabet ved skrivelse af 24/2 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed vender vi tilbage til denne sag og vedlægger de aftalte fotos, samt kopi af vores taksators rapport af 04.02.03.

Som det fremgår af sidstnævnte har det ikke været muligt, at bese yderligere revner udover den, som er omtalt i tilstandsrapporten under pkt. 8.1.

Allerede fordi der dermed ikke er påvist forhold, som ligger udover det i tilstandsrapporten beskrevne, må vi fastholde vores afslag af 13.05.02. vedrørende dette forhold.

Vedrørende samlingerne i plasttagrender og nedløbsrør kan vi oplyse, at det vores opfattelse, at sådanne utætheder har en så beskeden indvirkning på husets funktion,

at det ikke kan betragtes som en nævneværdig nedsættelse af hverken bygningens værdi eller brugbarhed.

Dette er, jvf. vilkårenes pkt. 3.10, en forudsætning for at der ydes erstatning, hvilket vi derfor må afvise i dette tilfælde.

Endelig skal vi vedrørende de to sidste forhold, porøse fuger i mur, samt løbesod, henvise til vilkårenes pkt. 4.00, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold omtalt i tilstandsrapporten eller årsager til og følger heraf.

Da begge forhold er omtalt i tilstandsrapporten under henholdsvis pkt. 3.1. og 8.21/8.24., kan vi således heller ikke tilbyde erstatning for disse ..."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3.00 Hvilke forhold er dækket**

3.10 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 i 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.

...

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse.

...

5.00 Selvrisiko

Selvrisikoen udgør 5.000 kr. pr. anmeldt skade, men kan ikke overstige 30.000 kr. i alt i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Nævnet har gennemgået sagens akter og finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at klageren har krav på yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand