682/03

Den 6. oktober 2003 blev i sag nr. 59.199:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxx
xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 med ulovligheds- og funktionsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning i forbindelse med en række anmeldte forhold vedrørende et genveksanlæg. Endvidere klager forsikringstagerne over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold på en kloak.

Klagerne har i forbindelse med tagrenovation konstateret og anmeldt følgende forhold:

1. Manglende skruer i rørsamlinger.
2. Udluftnings- / indsugningsrør sidder for tæt på hinanden.
3. Partielt manglende isolering af rør.
4. Manglende effekt på genveksanlægget.

Endvidere har klagerne anmeldt, at kloakledning under køkken og værelse har lunker og forkerte knæk.

Ejendommen er opført i 1827 og renoveret i løbet af 1990'erne.

Selskabet har ved skrivelse af 21/5 2002 til klagerne anerkendt forhold 1 i form af 2 utætte rørsamlinger og fastsat erstatningen til 5.000 kr. inkl. moms. De øvrige forhold har selskabet afvist under henvisning til, at der vedrørende forhold 2 og 4 ikke er tale om skader i henhold til den i forsikringsbetingelserne anførte skadedefinition, og at der vedrørende forhold 3 ikke er tale om forhold, der udgør en nærliggende risiko for fremtidige skader.

Angående kloakken har selskabet meddelt klagerne, at der ikke har kunnet konstateres nogen skade og at forholdet efter selskabets opfattelse ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Endvidere finder selskabet, at klagerne ikke har dokumenteret, at det er nødvendigt at spule kloakken mere end sædvanligt for en kloak af den pågældende alder.

Efter henvendelse til en genvekspert har klagerne ved skrivelse af 13/10 2002 til nævnet anført følgende:

> "En for lille luftmængde i genvekssystemet, betyder at varmepumpen forbruger for meget energi og falder ud (dvs. stopper) på sin indbyggede højtrykpressostat.
>
> …
>
> Konklusion: Da luftmængden beviseligt har været 65 m^3 /timen kan genvekssystemet ikke siges at fungere."

Endvidere har klagerne ved skrivelse af 6/2 2003 til nævnet bl.a. anført:

> "Alm. Brand anfører, at vi ikke har godtgjort, at det er nødvendigt at spule mere end almindeligt for en bygning af de pågældende alder. I den forbindelse gør vi opmærksom på, at kloakken ifølge overtagelsespapirerne ikke er mere end ca. 15 år. Yderligere henviser vi til en artikel i Dagbladet, sektion 4 'Boligmagasinet' d. 25/5-2002 på side 13 … hvor det angives at en spuling én gang årligt er skadeligt for en kloak, og kan halvere dens levetid. Således er det vores holdning, at dette vil nedsætte bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdigt omfang.
>
> Yderligere skal der henvises til kloakmesterens rapport af 17. juni 2002 … hvori det angives at kloakken ikke kan spules, grundet 'fejl-konstruktioner' og dårlig rørføring. Således kan kloakken ikke vedligeholdes ved en almindelig spuling."

I selskabets skrivelse af 20/5 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"AD Kloakken:

Uanset om prisen for en spuling/rensning er som af selskabets taksatorer anslået eller som af forsikringstager hævdet, er der ikke tale om en skade. Det fastholdes, at der er tale om en vedligeholdelsesudgift. Det bemærkes, at det af erklæring af 17. juni 2002 fra S.G. Byg ApS er anført, at der er en fedtprop i kloakledningen, som det er vanskeligt at fjerne p.g.a. angiveligt uhensigtsmæssig rørføring.

Forholdet bevirker dog ikke, at kloakken er uanvendelig, hvilket bekræftes af, at forsikringstagerne ikke har udbedret forholdet.

At det muligt vil være hensigtsmæssigt at omlægge rørene og placere dem uden for bygningen bevirker ej heller, at der er tale om en skade.

AD Genveksanlægget:

…

Pkt. 8:

Så vidt ses må forsikringstagers bemærkninger opfattes således, at det er forsikringstagers opfattelse, at i det omfang anlægget helt eller delvis ikke er funktionsdueligt, er der tale om en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand.

Selskabet er ikke enig i denne opfattelse. Det ses ikke godtgjort, at anlægget ikke har virket.

Uanset om dette er tilfældet, er det i øvrigt selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade, idet det ikke ses godtgjort, at hel eller delvis manglende funktionsduelighed nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

…

Den af selskabet anerkendte skade bestod i, at der dryppede vand ud af anlægget. Der er ikke i øvrigt godtgjort skade som følge af anlæggets tilstand ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen."

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring nr. 5043 indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

…

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

…

- forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning 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.
- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synligt for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke ejendomme solgt fra døds- eller konkursbo, ved tvangsauktion, samt fredede/bevaringsværdige ejendomme eller ejendomme der henligger forladt.

Dækningen er betinget af
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
- at forholdet konstateres i forsikringstiden,
- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særligt teknisk tillæg) eller tilsvarende attest.

1. Installationernes funktion

1.1.

El-installation

Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres at el-installationen ikke virker.

1.2

VVS-installation

Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres at VVS-installationen ikke virker."

Nævnet udtaler:
Det forhold, at kloakken skal spules en gang om året for at kunne fungere, finder nævnet ligger ud over normal vedligeholdelse. Nævnet finder endvidere, at et sådant forhold er en svækkelse eller andet fysisk forhold vedrørende bygningen, der nedsætter dens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.

For så vidt angår genveksanlægget finder nævnet, at der kræves en yderligere bevisførelse for, at sagen kan afgøres. En sådan bevisførelse findes ikke at kunne foregå for nævnet, hvorfor nævnet i medfør at vedtægternes § 4 må afstå fra at afgøre denne del af sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal yde forsikringsdækning for så vidt angår den anmeldte skade på ejendommens kloak.

Nævnet kan ikke afgøre sagen for så vidt angår genveksanlægget.

Marianne Højgaard Pedersen