673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.463:

xxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke og Energimærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2001 for 555.000,00 kr. Klageren har anmeldt skaderne den 11/4 2002 og disse er besigtiget af selskabet den 30/4 2002.

Der er uenighed mellem parterne om omfanget af en reparation af et kloakafløb samt reparation af et fundament under en ustabil ydermur i et udhus.

Klagernes advokat har i skrivelse af 24/9 2002 til nævnet bl.a. anført:

> "Det har efter overtagelsen vist sig, at kloakafløbet ikke er lavet forskriftsmæssigt, samt at en del af tilbygningerne ikke er funderede med deraf følgende fugtskader."

Af skrivelsen til nævnet fremgår det desuden, at klagerens advokat bestrider, at det i 1910 var almindeligt at bygge udhusbygninger med fundament af mursten. Endvidere

bestrider klagerens advokat, at:
"der ikke skulle være tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, selvom fundamentet helt klart er udført forkert."

Selskabet har i skrivelse af 17/10 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"Forsikringstager anmelder den 11. april i år, at der i udhuset er et afløb fra badekarret som er støbt i beton, og denne smuldrer. Dette medfører dels tilstopning af afløbet og dels, at betonen under gulvet bliver vådt. Endvidere anmeldes, at en ydermur i udhuset er ustabil, efter at en olietank er fjernet.

Vi bekræfter samme dag skriftligt, at vi har modtaget anmeldelsen, og den 30. april besigtiger vores konsulent E.H. de anmeldte forhold.

...

Gulvafløb

I 1970'eme er der lavet et 10 mm betongulv afsluttet med klinker. I det bestående gulv var der en rist, og man har ovenfor denne lagt en ny rist i det nye gulv. Mellem de to riste er kanterne i afløbet ren beton som kan suge vand.

Murværk

Fundamentet i udhuset består af mursten, hvilket er almindeligt for udhuse bygget omkring 1912. Forsikringstager har hugget det støbte betongulv væk, og derfor var murværket ikke stabilt på besigtigelsestidspunktet.

Vores kommentarer

For så vidt angår gulvafløbet har vi anerkendt at dække udgiften til glasering af betonkanten mellem ristene med forbehold for selvrisiko, og herved skulle risikoen for skade på gulvvarmeinstallationen være afbødet.

Forsikringstager har ikke oplyst hvorvidt der er foretaget rensning af afløbet, men da vi ikke har modtaget oplysninger herom, må vi lægge de oplysninger til grund, som vi er i besiddelse af. Efter disse opfylder gulvafløbet sin funktion med hensyn til at aflede vand.

Vi skal for god ordens skyld bemærke, at hvis der måtte være problemer med afløbet, dækker ejerskifteforsikringen alene skade på bygningerne. ...

For så vidt angår murværket, har vi lagt til grund, at dette er opført i 1912, jf. tilstandsrapporten. Forsikringstager har efterfølgende gjort gældende, at murværket er fra 1977. Dette har vi bedt forsikringstager om at dokumentere, hvilket ikke er sket.

Det er vores opfattelse, at fundamentet er udført efter de byggenormer der var gældende omkring 1912, og at forsikringstager ikke har påvist et fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere har forsikringstager ikke imødegået vores påstand om, at muren er ustabil som følge af, at forsikringstager selv har hugget det støbte betongulv væk. Da det således ikke er sandsynliggjort, at årsagen til at murværket er ustabilt var til stede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen, er der heller ikke af denne grund dækning.

På baggrund af det nævnte må vi fastholde, at der ikke er forsikringsdækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller med mindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

2 Hvad er ikke omfattet af bygningen

- hårde hvidevarer, medmindre disse er en del af bygningen
- udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer
- markiser
- baldakiner
- antenner
- andre genstande og forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

1 Hvad dækker forsikringen

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver 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, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen"

Nævnet udtaler:

Kloakafløbet:

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning ud over de udgifter til glasering af betonkanten mellem ristene, som selskabet - med forbehold for selvrisiko - allerede har givet klageren tilsagn om at dække.

Murværket:

Nævnet må lægge til grund, at murværket er opført efter gængse byggemetoder i 1912, og at fugtskaderne skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, hvorfor nævnet allerede

inden hensyn hertil ikke finder grundlag til at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det pågældende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann