673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.469:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxx
xxxx xxxxx

mod

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

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for 3 utætte døre.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at de anmeldte skader ikke er dækket over ejerskifteforsikringen. I selskabets skrivelse af 23/10 2002 til nævnet hedder det:

> "Vores taksator har besigtiget de 3 døre. Det blæste ikke på besigtigelsestidspunktet, og taksator kunne derfor ikke konstatere, om det trækker ind.
>
> Terrassedøren vurderes at være min. 10 år gammel, og de to andre yderdøre vurderes at være min. 20 år. Det er normalt, at yderdøre med tiden 'kaster sig', dvs. bliver skæve som følge af klimatisk påvirkning og dermed bliver utætte.
>
> På denne baggrund mener vi ikke, at trækken ind af dørene er et forhold, der nedsætter bygningens værdi i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand i henhold til betingelsernes pkt. 9.1., hvorfor skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes forstand ikke er opfyldt.

For så vidt angår flækken i karmen, er der tale om et forhold, der kan udbedres ved at sprøjte lim ind i flækken, spænde den sammen og derefter pletmale. Omkostningerne til dette vil være i størrelsesordenen kr. 1.000,-, hvorfor vi ikke mener, der er tale om et nævneværdigt forhold i henhold til betingelsernes pkt. 9.1, og skadedefinitionen er således ikke opfyldt.

Såfremt nævnet måtte finde, at der er tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne, må vi henvise til betingelsernes pkt. 10, 10. pind, hvoraf fremgår, at bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke sagkyndig køber, er undtagne fra forsikringsdækning. Henset til ovennævnte udbedringsmetode og -pris, og idet vi mener, at en flække i en dørkarm er umiddelbart synlig for en ikke sagkyndig køber, må forholdet ligeledes afvises.

På baggrund af ovennævnte må vi fastholde vor taksators afvisning af de anmeldte forhold vedrørende de tre døre."

Klageren har hertil i skrivelse af 7/11 2002 til nævnet anført:

"***Ang. terrassedøren***

Døren har ikke 'kastet sig'. Der er en alu-skinne der hvor den lukker og den er skæv. Dørens beslag er overskruet, så den hænger ikke fast. Det vil sige, at skruehullerne er for store. Karmen er flækket igennem, der hvor skruen sidder. Venstre dør er flækket i rammen og den hænger skævt. Gummilisterne er stive og virker ikke. Jeg har vist taksatoren det og det kunne han godt se. Han vil dog nu ikke vedgå sig dette. Jeg har haft besøg af firmaet A.F. & Træbyg A/S og han kan ikke lime det. (De er velkommen til at ringe og snakke med ham om det, se vedlagte visitkort).

Der render vand ind igennem døren, lige igennem træet.

Ang. stue- og soveværelsesdøre

Jeg kan bekræfte, at det blæser ind. I soveværelset blæser det så meget ind, at det er umuligt at varme rummet op. I stuen er det også galt. Dørene ser ikke ud til at have slået sig.

Jeg mener, at tilstandsrapporten og den tidligere ejer burde have nævnt dette, for det er ikke noget, der er opstået lige nu og her.

Ang. nedsættelse af bygningens værdi

3 nye døre vil beløbe sig til ca. 25.000 - 30.000 kr., hvilket er et ret så stort uforudset beløb. Jeg mener derfor, at dette skulle have været nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet har hertil i skrivelse af 18/12 2002 til nævnet bemærket:

"**Ad terrassedør:**

Som bilag ... vedlægges kopi af mail til taksator med spørgsmål og som bilag ... taksators svar på spørgsmålene.

Årsagen til utæthederne mener vi skyldes en kombination af, at døren har kastet sig, og at gummilisterne er stive.

Det forhold, at døren har 'kastet sig' har forårsaget, at døren, hvorpå alu-skinnen er fastgjort, er blevet skæv.

Gummilister:

For så vidt angår gummilisterne må vi henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 10, 7. pind, hvoraf fremgår at forhold, der alene består i udløb af materialers sædvanlige levetid, er undtaget fra forsikringsdækning. Det forhold, at gummilisterne bliver stive, er et spørgsmål om udløb af gummilisternes levetid ... hvorfor vi ikke kan anerkende at dække udskiftning af disse.

Flækker:

Vi må fastholde, at flækkerne kan repareres ved hjælp af lim jf. vores skrivelse af 23. 10.02.

Uanset årsagen til flækkerne vil vi fastholde, at flækkerne ikke udgør en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen jf. vores skrivelse af 23.10.02.

Skruer:

Forholdet vedrørende de overskruede skruer kan udbedres ved at isætte en træprop i hullet og montere nye skruer ...

Vi mener på denne baggrund ikke, der er tale om et nævneværdigt forhold, og forholdet afvises i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 9.1.

Ad soveværelsesdør:

Med hensyn til soveværelsesdøren ... oplyser taksator, at klager har flyttet døren til et hobbyrum. Vi vedlægger ... kopi af internt notat fra taksator.

Da klager således efter overtagelsen af ejendommen har udskiftet soveværelsesdøren, er det forhold, at det blæser ind af den nye soveværelsesdør ikke et forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Vi må allerede af denne grund afvise dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 9.2."

Endeligt har klageren i skrivelse af 7/1 2003 til nævnet anført:

"***Ang. terrassedøren:***

Hvis døren har kastet sig, burde dette have været nævnt i tilstandsrapporten, som jo er udarbejdet af en professionel.

Gummilisterne er ikke stive (B.H. skriver da også i den interne kommunikation, at han ikke kan huske om de var det).

Flækkerne: Jeg har ikke tiltro til at disse kan limes med et tilfredsstillende resultat. Jeg vil desuden mene, at flækkerne også er én af årsagerne til, at skruerne ikke sidder ordentligt.

Skruer: At isætte en træprop i hullet og montere nye skruer vil for mig at se være en uholdbar løsning, også set i forhold til timelønnen.

Ang. soveværelsesdør:

Gavlen er renoveret og besigtiget af taksator B.H., som fik at vide, at døren ikke ville blive genmonteret p.g.a. utæthed. Han sagde hertil, at jeg ikke måtte smide den ud, men skulle gemme den. Dette har jeg gjort.

Generelt:

Både terrassedør og stuedør er i øjeblikket tapet til, ellers er det umuligt at være her."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.

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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

...

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

...

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder. at der til dens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet, men som i givet fald må ske ved domstolene. Nævnet må derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann