708/04

Den 11. oktober 2004 blev i sag nr. 59.968:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

PLUS Forsikring A/S
under konkurs
v/Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Plus Forsikring A/S under konkurs, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommen.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende.

Tryg Forsikring A/S varetager på vegne af det konkursramte selskab sagsbehandlingen. Tryg Forsikring A/S har i skrivelse af 13/5 2004 til nævnet anført:

> "Det viser sig imidlertid, at der i forbindelse med Plus Forsikrings ophør i sin tid er rettet direkte henvendelse til vores Odense kontor, og at vores taksator K.E.R. i februar måned 2003 har besigtiget ejendommen. Vi skal meddele, at vi nu har modtaget kopi af besigtigelsesrapporterne, der vedlægges som bilag …
>
> Der er tegnet ejerskifteforsikring i Plus Forsikring pr. 12. april 2002 med betingelserne 200-2, der vedlægges som bilag ... Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten lb.nr. … dateret den 29. august 2001, der vedlægges som bilag ...

Som meddelt Ankenævnet ved brev af 29. december 2003 var vi ikke i besiddelse af sagens materiale fra boet efter Plus Forsikring. Vi var alene i besiddelse af det materiale/korrespondance, som Ankenævnet har tilstillet os, men har som anført nu modtaget kopi af omtalte rapporter.

Vores taksator har i februar 2003 gennemgået følgende 4 forhold:

- sætningsrevne i garagemur mod nabo
- nedbøjning i gitterspær
- Pergogulv, der er lagt for tæt på vægge
- løse/hultlydende klinker i køkken/bryggers.

Forholdet vedr. defekt gulvvarme er vores taksator ikke ved besigtigelsen blevet gjort opmærksom på, og vi er derfor ikke i besiddelse af nærmere oplysninger om årsagen hertil. Af en tidligere rapport fra Plus Forsikring af 11. oktober 2002 og som Ankenævnet allerede er i besiddelse af, fremgår det dog herom, at den manglende gulvvarme i køkkengulvet kan henføres til tilstopning/manglende afrensning af tilbageløbsventilen, der regulerer gennemstrømningen i varmeslangen.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?
Forsikringen dækker 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, ødelæggelser 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger jf. betingelsernes pkt. 9. 1.

3. 59.968

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 9.2.

Forsikringen dækker også manglende funktionsduelighed af installationer, jf. betingelsernes pkt. 15.2.

Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse, jf. pkt. 10, afsnit 6.

1. Vedr. løse/hultlydende klinker i køkken og bryggers
Gulvkonstruktionen i køkkenet består af 30x30 cm. gulvklinker, der er lagt på beton. Køkkenet er ca. 12 m². Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere ca. 37 stk. løse fliser, der lød hult, når han bankede på dem. Der kunne ikke konstateres revner i fuger mellem fliserne.

Herudover kunne der konstateres 3 stk. fliser i bryggers, der var løse og lød hule, da vores taksator bankede på dem. Konstruktionen er svarende til gulvkonstruktionen i køkkenet.

Årsagen til de løse/hultlydende fliser er, at der kan være anvendt for lidt lim under fliserne ved lægningen heraf, at underlaget ikke var rengjort inden fliseklæber påføres eller, at betonunderlaget kan være for dårligt. Det er vores taksators opfattelse, at årsagen skyldes manglende rengøring inden påførelse af fliseklæber.

Forholdet vedr. gulvet i såvel køkken som bryggers er dækket af ejerskifteforsikringen.

Udbedringen af gulvet i køkkenet kan ske ved at optage og udskifte fliserne i køkkenet og herefter anvende et par af de tidligere fliser fra køkkenet til at udskifte de løse fliser i bryggerset med. Denne udgift anslås at koste ca. 1.500,00 kr. + moms.

Udgiften til udskiftning af 12 m² fliser i køkkenet samt montering af ny sokkel på køkkenskabene anslås af vores taksator at koste 13.000,00 + moms. Vi skal bede vores

forsikringstager om at indhente et tilbud på lægning af nye tilsvarende fliser i køkkenet samt på at optage og nedlægge 3 fliser fra køkkenet i bryggerset.

Selvrisikoen udgør 5.000 kr.

2. Vedr. Pergogulvet i køkken og bryggers lagt for tæt

Gulvet i 3 værelser og gang er belagt med et 12 mm. Pergogulv lagt på stødabsorberende plast, der fungerer som dampspærre. Underlaget består af 22 mm spånplade på strøer, isolering og en dampspærre.

Gulvet er lagt af sælger i dennes ejertid og har ved vores taksators besigtigelse i februar 2003 ligget ca. 2 år.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres skader på gulvene i form af opbuling el. lign.

Det kunne konstateres, at gulvet er lagt med for lidt afstand til vægge, idet der efter anvisningerne fra fabrikanten burde have været 1 cm. Herudover er bræddesamlingerne ikke den fornødne afstand ifølge fabrikanten.

Dette har ifølge de modtagne oplysninger den betydning, at fabrikantens garanti på gulvet bortfalder, fordi anvisningerne for lægning af Pergogulvet ikke er fulgt.

Da der ikke efter ca. 2 år (fra lægningen af gulvet til vores taksators besigtigelse i februar 2003) er konstateret skader på gulvet i form af opbuling el. lignende forhold, er det vores opfattelse, at der ikke er tale om nærliggende risiko for skade. Fugtforskellen mellem sommer/vinter ville indenfor det første år give sig udslag i opbuling af gulvet, såfremt den manglende forskriftsmæssige afstand ville give anledning til problemer.

Det forhold, at garantien på gulvet er bortfaldet medfører ikke, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen som følge af en skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Såfremt det efterfølgende har vist sig, at gulvet buler op som følge af, at gulvet er lagt for tæt, hører vi gerne fra vores forsikringstagere, hvorefter vi vil vurdere forholdet på ny.

3. Vedr. nedbøjning af gitterspær:
Loftsbeklædningen består af 16 mm profil fyr. Underlaget for loftsbrædder ved gavl består af en lægte monteret på den indvendige side af gavlvæg. Fra ydervæg ind til midten af loftet buer lægten ca. 1 cm opad. Det første spær fra gavl og ind hænger ca. 1-2 cm på midten. Dette er årsagen til, at loftet buer opad ved gavlen ca. 1,5-2,5 cm (vestsiden).

Årsagen til opad-bøjningen er, at lægterne på gavlen er monteret skævt. Det forhold, at der er sket en nedbøjning i gitterspærene er en sætning sket over lang tid, hvilket ikke er usædvanligt.

Der er ikke tale om en svækkelse i konstruktionen.

Da der ikke kunne konstateres en svækkelse af konstruktionen, men alene en visuel opadbøjning af loftet, er der ikke tale en skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade. På den baggrund er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

4. Vedr. sætningsrevne i garagemur mod nabo:
Der kunne konstateres en sætningsrevne i garagemuren, der støder op til naboen, idet der er flere knækkede mursten og revnede fuger. Årsagen hertil er manglende fundering til fast bund.

Forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen. Udbedringen omfatter indfræsning af rustfri kamstål i hver anden lejefuge på garagemuren ind mod naboen samt udskiftning af knækkede mursten samt opfugning af revnede fuger.

Udgiften anslås at koste 6.000,00 kr. + moms. Selvrisikoen udgør 5.000 kr. Vi skal for god ordens skyld bede vores forsikringstager om at indhente et tilbud på udbedringen og fremsende det hertil inden udbedringen igangsættes.

5. Vedr. gulvvarmen

De eneste oplysninger vedr. gulvvarmen som vi er i besiddelse af er, at årsagen til den manglende funktion er tilstopning/manglende afrensning af tilbageløbsventilen, der regulerer gennemstrømningen i varmeslangen. Da forholdet umiddelbart ud fra disse oplysninger kan henføres til almindelig vedligeholdelse og sædvanligt slid og ælde af installationen, kan vi ikke på det foreliggende grundlag tilbyde dækning til udbedring af dette forhold. Vi henviser til betingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 10, afsnit 6.

Såfremt vi modtager nærmere oplysninger omkring årsagen til den manglende funktion, der ikke relaterer sig til almindelige vedligeholdelse og sædvanligt slid og ælde af installationen, hører vi gerne fra vores forsikringstager, hvorefter vi naturligvis er indstillet til at vurdere sagen på ny."

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, revnedannelse, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede da køberen overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

10. Undtagelser fra dækning

…

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

…

15.2.

- installationers manglende funktionsduelighed
- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke godtgjort, at pergogulv i køkken og bryggers, nedbøjning ved gitterspær samt defekt gulvvarmeanlæg kan anses for skader, således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning udover, hvad selskabet har tilkendegivet i dets ovenfor gengivne skrivelse af 13/5 2004.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann