687/03

Den 15. december 2003 blev i sag nr. 60.616:

xxxxx xxxx xxxxxxxx
xxx xxxxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Trenwick International Ldt.
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Trenwick International Ltd., v/F.A. Meyendorff A/S, klager ved sin advokat over selskabets sagsbehandling i forbindelse med en anmeldt skade.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2 stk. 1, 2. pkt., i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse.

Klagerens advokat har i klageskrivelsen til nævnet anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen …**

Min klient, S.E.J. [klageren] konstaterede umiddelbart efter overtagelsen af ejerlejligheden …, at der på badeværelset var en ulovlig installation, hvilket medførte at etageadskillelsen, gulve og vægge i badeværelset, samt underboens loft har lidt vandskade. Min klient anmeldte herefter den 15.10.2001 skaden til ejerskifteforsikringsselskabet, der ikke reagerede. Først ved min henvendelse den 24.1.2002 besvarede selskabet henvendelsen. … Da forsikringsselskabet ikke har svaret på mine seneste

henvendelser, uanset at jeg kraftigt har opfordret hertil er nærværende klage nødvendiggjort.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

En stillingtagen til, hvilke punkter, der er dækket under ejerskifteforsikringen, i det af tømrermester J.S. … den 17.4.02 udarbejdede tilbud, således at arbejdet nu kan udføres og skaden der er anmeldt den 15.10.2001 kan udbedres så yderligere skader undgås."

Selskabets skadebehandler, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, har ved skrivelse af 18/9 2002 til klagerens advokat anført:

"Nedhugning af fliser og gulve er kun forsikringsdækket i forbindelse med skaden. Umiddelbart virker det usandsynlig at alle vægge i et baderum er opfugtede som følge af forholdet. Af anmeldelsen fremgår kun at der er skader under gulvet.

Nedtagning af ulovligt bræddeloft, samt retablering af nyt er ikke forsikringsdækket. Nærværende forsikrings dækker ikke for ulovlige installationer/indretninger.

Opretning af vægge er ikke forsikringsdækket. Skal der ske opretning for at udføre ny vægbeklædning, vil dette blive betragtet som en forbedring, som forsikringstager selv skal afholde udgifterne til.

Pudsning af vægge og lofter: Loftet er undtaget jvf. ovenstående.

Vedr. vådrumsbehandling, opsætning og fugning af fliser nævnes igen at kun områder berørt af skaden er omfattet. Forsikringen dækker ikke for farveforskelle mellem erstattede og ikke berørte vægflader.

Pudsning af vægge og lofter i tilstødende rum i andre lejemål er ikke forsikringsdækket.

Ovenstående må nødvendigvis betyde en væsentlig nedsættelse af tilbudet. For at komme en løsning nærmere må vi endnu engang bede om en udtalelse fra håndværker, hvoraf det tydeligt fremgår hvilke bygningsdele der er skadet."

Af den i sagen fremlagte skaderapport, udarbejdet af Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, fremgår bl.a.:

"**SKADER:** Lejlighedens badeværelse er tilsyneladende ikke udført korrekt, men med en del ulovlige installationer. Disse installationer er årsagen til en vandskade på gulvet, muligvis etageadskillelsen, samt loftet i den underliggende lejlighed.

…

Jf. forsikringens betingelser pkt. 1 dækker forsikringen kun for skader på den forsikrede lejlighed. Med til lejligheden hører etageadskillelsen. Det underliggende loft er derved ikke omfattet af forsikringen.

Der ydes forsikringsdækning for nedtagning af fliser på gulv og vægge i brusekabine, samt opførsel af nye.

…

Det skal nævnes at lovliggørelse af baderummet ikke er omfattet af forsikringen, hvorfor det kun er prisen for udskiftning af beskadigede bygningsdele til tilsvarende nye materialer der dækkes."

Af tilbud dateret den 17/4 2002 fremgår:

"Tilbuddet er som følger:

- Nedhugning af vægfliser og ophugning af gulvet.
- Nedtagning af gammelt bræddeloft. Da dette er ulovligt.
- Opretning af væge. Her er afsat 10 timer til dette, overskrides de bliver det ekstra arbejde.
- Nyt gulvafløb m/vibram samt et badev. afløb 7,5 x 7,5 tilsluttes gulvafløbet.
- Pudsning af vægge og lofter. Heriblandt stuen mf. og th.
- Nedlægning af ny gulvvarme.
- Lægge afretning 3 - 4 cm.
- Udføre vådrumsbehandling på vægge og gulv.
- Opsætning af marmor fliser på gulv og vægge.
- Fugning af vægge og gulv.

Prisen for udførelse af ovennævnte arbejde er kr. 98700 ex. moms."

Det indklagede selskab har ikke besvaret ankenævnets henvendelser.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Forsikringen omfatter**

den i forsikringscertifikatet nævnte ejerlejlighed. Bygninger eller bygningsdele, der er fælleseje, er dækket i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

…

5. Forsikringen dækker ikke

- forhold vedrørende bygningers og installationers funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold; *dog dækkes skjulte skader efter ulovlige installationer.*"

Nævnet udtaler:

Selskabet har over for klageren ved skrivelse af 18/9 2002 afvist at yde erstatning for nedtagning og retablering af bræddeloft, da dette er ulovligt, samt reparation af lofter i den underliggende lejlighed. Nævnet må erklære sig enig med selskabet i, at disse forhold ikke er omfattet af forsikringen. Derimod finder nævnet, at selskabet - i mangel af nærmere argumentation - må dække de øvrige i tilbuddet af 17/4 2002 anførte forhold.

Poul Sørensen
formand