690/04

Den 2. februar 2004 blev i sag nr. 61.041:

xxxxx xxxx
xxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Lloyd's of London
v/Leif Hansen
Rådgivende Ingeniører A/S
Herlev Hovedgade 119
2730 Herlev

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 tegnet ejerskifteforsikring i Lloyd's of London ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række skader.

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 anmeldelse omfatter:

- Gulve i køkken, stue og værelser synker og giver sig
- Fugtmembran over nedhængte lofter
- Ulovlig elinstallation ved nedhængte lofter
- Badeværelse på 1. sal opfylder ikke krav om vådrum
- Manglende ventilation i badeværelser
- Septiktank er ikke korrekt sløjfet
- Der er ikke aftrækshætte fra emhætte – aftræksslange er blot lagt ned i tagfoden

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1916.

Af tilstandsrapporten af 4/2 2000 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
A	6.1 Gulvkonstruktion	K1	Trægulvene høres stedvis med knirk.

…

1. Er der utilgængelige bygninger eller bygningsdele? **JA ☒ NEJ ☐**
   Angiv årsag/begrundelse.

…

Bemærkninger:

pkt. 1. Trægulvenes underlag i stueetagen kendes ikke, da dette [ikke] kan undersøges uden fysiske indgreb."

Af selskabets skaderapport fremgår bl.a.:

"**Forsikringsdækning:**

Gulv i køkken og stue

Gulvet i køkkenet er 3,4 m x 4 m.

Gulvet i stuen er 5,25 m x 4 m.

Gulvene består af de oprindelige fyrretræsgulve fra 1916 med en belægning af forholdsvise nye parketgulve. Der er ingen luft under fodpanelerne. Der er kælder under køkkengulvet med intakte gulvbjælker og der er utilgængelig krybekælder under stuegulvet. Gulvene er faste og intakte, men med mindre nedbøjninger.

Der er ingen skade på de 85 år gamle gulvkonstruktioner og ingen nærliggende risiko for skade.

Udgiften til udskiftning af gulvene er ikke omfattet af forsikringen.

Gulve i værelser synker

- Fyrretræsgulv i 3,8 m x 4 m kontor er sunket 1,5 cm.
- Fyrretræsgulv i 2,7 m x 2,5 m værelse ved spisestue har sat sig 2 cm.
- Fyrretræsgulv i 2,05 m x 2,2 m køleskabsrum. har sat sig 2,5

Udgiften til udskiftning af gulvene erstattes over ejerskifteforsikringen, dog er der afskrivning i erstatningen på 50 % i henhold til 30 %- reglen for de 85 år gamle gulve. Selvrisikoen på kr. 5.000,00 går ind under den selvrisiko der er oplyst under tidligere anmeldte gulve.

I kammer mod have der er 2,5 m x 4 m og hvor fyrretræsgulvet er forholdsvis nyt er der 5 mm luft under fodpanelerne. Dette gulv er ikke behæftet med skade, men de 5 mm stammer alene fra naturlig krympning i gulvbjælkerne.
Der ydes ikke erstatning for dette gulv.

El-installationer er ikke ført ned til forsænkede lofter
I henhold til pkt. 5 i vilkår for forsikringen dækker forsikringen ikke forhold vedrørende bygningers og installationers funktion eller lovlighed, dog dækkes skjulte skader efter ulovlige installationer.

Den manglende nedføring har ikke medført skade eller nærliggende risiko for skade, der er alene tale om en manglende adgangsmulighed.

Udgiften til afhjælpning af det anmeldte forhold erstattes ikke af ejerskifteforsikringen.

Fugtmembran over nedhængte lofter
Denne har ligget der i flere år og har ikke medført en påviselig skade. Der er heller ikke risiko for nærliggende skade.

Udgiften til afklaring af forholdet erstattes ikke over ejerskifteforsikringen.

Vægoverflader i badeværelse 1. sal opfylder ikke gældende krav
Forsikringen dækker ikke forhold, vedrørende bygningers og installationers funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen

Forsikringen dækker udbedring af skade eller nærliggende risiko for skade. Badeværelset rummer closet, håndvask og bruseniche. Gulvet er beklædt med vinyl med en

ca. 6 cm høj kant. Væggene er beklædt med malet glasfibervæv. Brusenichens vægge er beklædt med fliser der danner drypnæse ved vinylopkant.

Der er ikke påvist skade i forbindelse med badeværelset og der er ikke nærliggende risiko for skade.

Udgiften til forbedring af vægoverfladerne i badeværelset erstattes ikke over ejerskifteforsikringen.

Dog er udgiften til etablering af vægfliser på skorstensside mod bruseniche dækket over ejerskifteforsikringen med en selvrisiko på kr. 5.000,00.

Septiktank er ikke reglementeret sløjfet
Forsikringen dækker ikke installationers funktion eller lovlighed.

Udgiften til afhjælpning af forholdet erstattes ikke over forsikringen."

Angående manglende ventilation i badeværelser er der i selskabets skaderapport anført følgende:

"**Beskrivelse af skade:**
Manglende rumaftræk i stueetagens badeværelse og 1. sals badeværelse som er ca. 4 år gammelt.
Der er vinduer i badeværelserne

Forsikringsdækning:
I henhold til pkt. 3 i vilkår for forsikringen, dækker forsikringen udbedring af skade på det forsikrede. Ved skade forstås endvidere forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig forebyggende indsats. Der er ikke tale om en skade.

I bade- og wc-rum hvor der er vinduer, er der i øvrigt ikke krav om rumaftræk."

Selskabet har erstattet udgiften til etablering af aftræk fra emhætte til det fri med en selvrisiko på 5.000 kr.

Klageren har kommenteret de anmeldte forhold således:
Gulv i køkken og stue:

"Der er ikke tale om mindre nedbøjninger – ved opmåling fra køkkenskab (ca. 60 cm fra væg ved vindue) mod stue er der et fald på 5,3 cm.
Gulvene 'giver sig' under brug, og er dermed ikke faste.
Der er køkkenskabe langs det meste af væggene, og på de få stykker fodpanel er der fejelister og endvidere dækket af parket gulv, så det er ikke muligt at konstatere, at der ikke er luft under fodpaneler. Undersiden af bjælker er dækket af indskudt lerlag og utilgængelig indskud i mur, er det ikke muligt at konstatere at gulvbjælker er intakte.

På kant af ca. 2 m højskab mod kontor kan der ved toppen ses, at skabet er sunket 2 cm fra dørkarm mod rummet (der kan ses hvor dørkarm tidligere er malet, de der er kommet maling på kanten af skabet).

Derfor er der nærliggende risiko for at skaden udvikler sig – i de 3 år vi har beboet ejendommen, har vi konstateret, at skaderne udvikler sig.

I kommentar til forsikringsankenævnet skriver Cunningham Lindsey:
'Gulv i køkken og stue:
… da de ikke er behæftet med skade eller nærliggende risiko for skade. Endvidere er der oplyst i tilstandsrapporten side 11: Der er svaret ja til at der utilgængelige bygningsdele vedrørende stueetagens gulvkonstruktion.'

Stueetagens gulvkonstruktion er ens over hele huset og er alle utilgængelige og dermed dækket af forsikringen.

Gulv i Spisestue:

"Der er ikke tale om mindre nedbøjninger. Ved opmåling er der fald fra væg mod vindue på 4,3 cm. Det er tydeligt, at gulvet er ujævnt, og man kan se og mærke, at gul-

vet giver sig når man går på det. Gulvet knirker, og der er begyndende revner i parketgulvet."

Gulv i værelse:

"Luften under fodpaneler mod haven er på knap 10 mm og mod gavlen er der 15 mm luft mellem gulv og fodpanel."

Fugtmembran over nedhængte lofter:

"Vi kan kun henvise til, at ingeniør N.B. påpegede, at der er risiko for skade, selvom der ikke kan konstateres skade på nuværende tidspunkt."

Ulovlig elinstallation:

"Rådgivende ingeniør N.B., L.P.M. Rådgivende Ingeniører A/S, H.vej …, påpeger at den ulovlige installation udgør en meget nærliggende risiko for brandskade. Den ulovlige installation kunne først konstateres ved demontering af loftsdåser."

Badeværelse på 1. sal opfylder ikke krav om vådrum:

"Der henvises til tidligere anmeldelser med begrundelser for risiko for fugtskader. Det kan endvidere tilføjes, at der ved kloset er mangelfuldt og ikke korrekt lavet rørgennemføring."

Septiktank:

"Skaden er anmeldt, da vi har haft rotter på ejendommen, og kommunen har udlagt rottegift. Der er stor sandsynlighed for, at rotter kan komme fra den ureglementerede sløjfede septiktank."

Selskabet fastholder sin afgørelse.

Nævnet er forelagt fotos af gulvstrøer i de 2 stuegulve.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse 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 forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig forebyggende indsats.

…

5. Forsikringen dækker ikke

…

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

...

- skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved rapportens udarbejdelse, men normalt er let tilgængelige."

Nævnet udtaler:
Det er forsikringstageren, der skal godtgøre, at selskabet ifølge forsikringsbetingelserne er forpligtet til at yde forsikringsdækning.

Nævnet har gennemgået sagen og kan på det foreliggende grundlag ikke kritisere selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

J. Hermann