703/04

Den 16. august 2004 blev i sag nr. 62.069:

xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende afløb fra dræn i carport, sætning i parketgulv samt isolering gnavet af kabel ved el-måler.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at drænet ikke er en bygningsdel, at der ikke er en skade på gulvet i forsikringsbetingelsernes forstand, og at skaden på kablet ikke nedsætter ejendommen værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Det fremgår af tilstandsrapport dateret 29/11 2000, at den forsikrede ejendom er opført i 1955. Ejerskifteforsikringen er tegnet i foråret 2001 og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet i januar 2003. Selskabets taksator har besigtiget ejendommen den 10/7 2003 og meddelt afslag på forsikringsdækning ved skrivelser af henholdsvis 11/7 2003 og 8/8 2003.

Klageren er generelt utilfreds med selskabets sagsbehandling og finder selskabets afvisning af dækning urimelig og uden hold i virkeligheden.

Nævnet har fået forelagt den opfattende korrespondance mellem parterne samt de i sagen fremlagte fotografier.

Vedrørende manglende dræn ved carport:

Klageren har vedrørende manglende dræn i carport i skrivelse af 2/9 2003 til nævnet anført:

> "Denne er beliggende ca. 1 meter under vejniveau og ved større regnskyl oversvømmes gulvet i carporten. Årsagen til afvisning af dækning af denne mangel begrundes med at drænet er beliggende udenfor carporten. Som det ses af vedlagte foto er drænet placeret inde i carporten. Carporten er del af en 'tvillingcarport', og samme mangel i den tilliggende carport er anerkendt til dækning af naboens ejerskifteforsikring. Det skal bemærkes at der i forsikringsbetingelserne står anført at der også er dækning for manglende bygningsdele."

Klageren har i skrivelse til nævnet dateret 2/11 2003 supplerende anført:

> "Et dræn placeret ved indgangen til en bygning, som er beliggende 1 meter under vejniveau, er en nødvendig foranstaltning, der skal sikre bortledning af vand, der ellers vil medføre fugt- eller sætningsskader. I dette tilfælde medfører det manglende afløb at gruset under renden (ACU-drænet) og de tilliggende fliser vaskes væk, hvilket igen medfører at der kommer sætninger mellem de enkelte sektioner af drænkassen, således at disse ikke mere er tilstrækkelig understøttede. Denne udvaskning har i den tid vi har haft huset været progredierende og på nuværende tidspunkt, er der risiko for at drænet vil knække ved større belastning, fx af en bil, der kører henover. Af samme årsag er vi ophørt med at køre bilen ind i carporten, et forhold som nok må siges at nedsætte dens brugbarhed efter formalet.
>
> Når der i Tilstandsrapporten ikke er gjort nogen bemærkning om det manglende afløb i relation til bygningens placering, er det måske fordi den bygningssagkyndige har taget afløbstilslutningen for givet. Almindeligvis må det betragtes som meningsløst at installere et ACU-dræn uden at forsyne det med afløb. Da den bygningssagkyndige ikke fandt råddet i bryggersvinduets bund - og sidestykker, er det næppe sandsynligt heller, at han skulle have været så grundig at efterprøve drænafløbet ved at hælde vand i det."

Selskabet har i skrivelse af 24/10 2003 anført:

"Det fastholdes, at drænet ikke er en bygningsdel, som det tidligere er fastslået i nævnets praksis, eksempelvis i kendelse nr. 54.486, hvoraf det fremgår, at uanset om carporten er en 'bygning' i forsikringsbetingelsernes forstand, er drænet ikke omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Det bemærkes for god ordens skyld, at der ikke er noget, det indikerer, at den bygningssagkyndige som følge af ejendommens, herunder bygningens, placering, skulle have gjort bemærkninger i relation til det uden for bygningen liggende terræn."

Vedrørende skader på parketgulv

Om gulvene er i tilstandsrapporten dateret 29/11 2000 anført:

"**Bemærkninger:**

	Ja	Nej	Bygning
...			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☒	☐	A .

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

1.A: Gulve under væg til vægtæpper er ikke synet. …"

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet er forpligtet til at dække omkostninger til opretning af niveauforskelle på gulvet. Klageren har anført, at der er sætning i parketgulvet med niveauspring på 2 cm over ét parketbræt på 10 cm, hvilket efter klagerens opfattelse ikke som hævdet af selskabet kan betragtes som "mindre" eller "forventeligt". Klageren har oplyst, at der er 60 cm mellem strøerne.

Klageren har forklaret, at ændringen i gulvhøjde starter lige uden for døråbningen i entréen, således at stuegulvet er faldet til et lavere niveau og skråner op til normal højde nogle meter inde i stuen.

Klageren har anført, at der ikke som angivet i tilstandsrapporten var tale om en utilgængelig bygningsdel. Klageren har herom uddybende anført, at der i entréen var et tilskåret, løstliggende kokostæppe, hvilket tillige fremgår af erklæring fra sælgerens datter. Klageren har endvidere fremlagt erklæringer fra ejendomsmægleren og naboen hvoraf

det fremgår, at der ikke har været væg-til-væg-tæpper. Klageren har gjort gældende, at tæppet var lige til at løfte.

Klageren har anført, at specielt dørkarmen i stuen og de tilstødende paneler har "svævet" flere cm over gulvet, hvilket har været synligt ved huseftersynet. Klageren har i den forbindelse henvist til fotografier fra ejendomsmægleren. Klageren har gjort gældende, at tæpper i øvrigt ikke ændrer ved niveauforskellene. Det er således anført, at et fast tæppe ikke ville have betydning for brugbarheden, ligesom det hverken vil skjule eller minimere niveauspringet.

Klageren har anført, at for folk med et minimum af bygningsforstand indikerer forholdet en væltet strø. Klageren har påpeget, at der ikke findes andre sætninger på de øvrige ca. 70 m2 sammenhængende parketflade.

Klageren har anført, at det er grotesk at selskabet anser, at årsagen til niveauforskellen er, at der er tale om et "befærdet" område med stor belastning. Klageren har i den forbindelse påpeget, at andre områder er lige så befærdede uden at der derved opstår niveauforskelle.

Klageren har fremsendt en videooptagelse til illustration af, at gulvet gynger.

Vedrørende den af selskabet påberåbte kendelse, AK 61.214, har klageren anført, at den ikke er sammenlignelig, idet der i den pågældende sag var tale om en skade, som først blev konstateret 3 år efter overtagelse og kunne tilskrives for stor afstand mellem strøerne.

Selskabet har vedrørende gulvet anført, at der ikke er tale om en skade, da der er tale om et helt sædvanligt og påregneligt forhold ved et gulv af den pågældende art og alder. Selskabet har anført, at placeringen af det område, der er sunket, befinder sig ved indgangen til stuen og således er et meget befærdet område.

Selskabet har henvist til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at gulve under væg-til-væg-tæppe ikke er synet. Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at gulvene ikke kunne anvendes med tæpper på.

Selskabet har anført, at selskabets taksator har afvist, at der er tale om en væltet strø. Selskabet har anført, at såfremt klageren er af den opfattelse, at dette skulle være tilfældet, står det hende frit for at åbne konstruktionen, hvorefter selskabet vil foretage en ny besigtigelse. Selskabet har dog forbeholdt sig fortsat at ville anse forholdet som værende bagatelagtigt.

Selskabet har efter at have set den af klageren fremsendte videooptagelse fastholdt sin afgørelse. Selskabet har henvist til AK 61.214.

Isolering gnavet af kabel

Det er oplyst, at isoleringen ved kabler til el-måler er beskadiget. Klageren har fremlagt billeder af de skadede kabler.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at dække udgiften til udskiftning af skadede kabler. Klageren har forklaret, at der er tale om skade forårsaget af mus, hvorved det er påpeget, at dette ikke er undtaget på forsikringen.

Klageren har gjort gældende, at isoleringen er en nødvendig del af kablet og at det synes oplagt, at den manglende isolering indebærer risiko for kortslutning med fare for skade på omkringliggende bygningsdele.

Klageren har forklaret, at anmeldelsen er sket, idet selskabet tidligere har gjort klageren opmærksom på, at det er vigtigt at melde alle skader - også skader mindre end selvrisikoen - fordi de er på ejerskifteforsikringen er et maximum på den samlede selvrisiko.

Selskabet har vedrørende kablet medgivet, at der er tale om en ødelæggelse. Det er imidlertid selskabets opfattelse, at denne ikke medfører en nævneværdi reduktion af husets værdi eller brugbarhed. Selskabet vurderer, at skaden kan udbedres for 2-3.000 kr.

Selskabet har påpeget, at skaden, der ifølge klageren var til stede på overtagelsestidspunktet, først er anmeldt 2 år efter overtagelsen, hvorfor forholdet ikke ses at kunne have givet anledning til gener. Selskabet har anført, at der af samme årsag heller ikke anses godtgjort nærliggende risiko for skade.

Af forsikringsbetingelser fremgår:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser 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 tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

<u>Ad dræn i carport</u>

For så vidt angår etablering af afløb fra dræn i carport bemærker nævnet, at der er tale om et forhold uden for bygningen, og som sådan også et forhold, der ligger uden for huseftersynets område. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

<u>Ad gulvet</u>

Vedrørende gulvet finder nævnet det ikke godtgjort, at niveau-forskellen er af en sådan størrelse, at den kan siges at udgøre en skade.

Ad kabel

Vedrørende det ødelagte kabel finder nævnet, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, hvorfor der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen