713/04

Den 13. december 2004 blev i sag nr. 62.896:

xxxxxxx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader i den forsikrede ejendoms køkken og toilet.

Selskabet har ved sin repræsentant, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, afvist at dække skaden med henvisning til, at det ikke er godtgjort, at der er tale om skader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1979.

I juli 2003 anerkendte selskabet en skade på ejendommens gulve, og udgift til udskiftning af trægulve er erstattet over ejerskifteforsikringen. Klager har fremlagt en tegning over huset, hvor det er indtegnet, hvilke skader forsikringen har dækket

Den 8/10 2003 anmeldte klageren, at der var yderligere skader på ejendommen, og selskabets repræsentant besigtigede ejendommen den 22/10 2003. Af skaderapport dateret 4/11 2003 fremgår:

"Anmeldt skade:

El-gulvvarme virker ikke i 2 x 1,5 m badeværelsesgulv.

2. 62.896

1 stk. 30 x 30 skruk gulvflise i 3,5 x 4 m køkkengulv.
Revne i 3,5 x 4,5 m bryggersgulv
4,5 m løst murskifte i carport på væg mod nabo.
Bløde områder på carportens paptag.

Vurdering:
Defekt el-gulvvarme.
Forholdet skal anmeldes over husets rørforsikring (dækker ofte også el-gulvvarme).
Hvis denne forsikring ikke dækker forholdet er det dækket over ejerskifteforsikringen.

Skruk gulvflise i køkken.
Der er ingen former for brud eller revner.

Der er ikke tale om en dækningsberettiget skade.

Revne i bryggersgulv.
Udbedring af revnen er dækket over ejerskifteforsikringen.

Løst murskifte.
Udbedring af det løse skifte er dækket over ejerskifteforsikringen.

Bløde områder på carportens paptag.
Tagpappen er af ældre dato og er lappet.
Partiel udbedring af de 2 bløde pletter er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Tvisten ved nævnet vedrører manglende funktion af el-gulvvarme i badeværelse, ulovligt gulvafløb og revnedannelse i bruseniche samt skrukke fliser i køkken.

Efter at have modtaget skaderapporten svarede klageren ved skrivelse af 11/11 2003:
"Under henvisning til din Skaderapport af 4. november 2003, har vi følgende tilføjelser.

3. 62.896

F.s.v.a. det anmeldte køkkengulv, er der ikke tale om et stk. 30 x 30 cm skruk gulvflise i 3,5 x 4 m køkkengulv. Der er tale om flere skruk gulvfliser samt revner i gulv.

F.s.v.a. anmeldte skade på gulvvarme i badeværelsegulv, er det min overbevisning at denne skade er en følge af de skader som den øvrige del af huset bærer præg af. Derfor må den defekte gulvvarme dækkes, af ejerskifteforsikringen."

Selskabets repræsentant svarede ved skrivelse af 20/11 2003 til klageren:

"Vedrørende den defekte el-gulvvarme må vi dog nu efter, at du har oplyst, skaden skyldes udbedring af trægulve, meddele, at udgiften til udbedring af gulvvarmen ikke er dækket over ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker alene forhold der kan tilbageføres til før købet af huset.

Hvis gulvvarmen er ødelagt i forbindelse med arbejder på tilstødende gulve er dette alene et forhold mellem dig og den implicerede entreprenør."

Klageren svarede ved skrivelse af 24/11 2003 til selskabet:

"Idet jeg på ingen måde har faglig kompetence til at præcisere hvorledes skaden på gulvvarmen i gæstetoilettet er opstået, - har kun en formodning – er det min overbevisning, at du som tidligere må gøre brug af en bygningskonstruktør."

Selskabets repræsentant anførte herefter i skrivelse af 3/12 2003 til klageren:

"Vedrørende skaden på gulvvarmen skriver du i dit brev dateret 11. november 2003 at skaden skyldes 'De skader som den øvrige del af huset bærer præg af'.

Ud fra denne oplysning forstår jeg at gulvvarmen har virket efter din overtagelse af huset, men denne har svigtet efter etablering af nye trægulve. Hvis dette er tilfældet er skaden ikke dækket.

Hvis sagen ikke hænger sammen som ovennævnte beskrivelse, skal forholdet anmeldes over husets rørforsikring som angivet i min skaderapport."

4. 62.896

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at skadeomfanget er større end først antaget, og dække udbedring af de anmeldte skader. Klageren har i skrivelse af 20/8 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Der er til Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S (CLLH A/S) blevet anmeldt følgende:

1) **Toilet:** Gulvafløb ikke lovligt, revnedannelser i bruseniche og gulvvarmen virker ikke.

Her påklages at CLLH A/S negligerer det anmeldte, som er fejl og mangler fra før vi købte huset og hvortil vi netop tegnede en ejerskifteforsikring.

2) **Køkken:** Løse klinker. Der er tale om et væsentligt antal.

Her påklages at CLLH A/S postulerer at der kun er en skruk flise, når der er tale om et væsentlig antal, fordelt jævnt over hele gulvet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført, at såfremt el-gulvvarmen er ødelagt i forbindelse med udskiftningen af trægulvene, er det et mellemværende mellem forsikringstager og gulventreprenøren.

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 23/9 2004 videre anført:

"Som svar på Ankenævnets brev dateret den 09.09.2004, der er vedlagt brev fra forsikringstager dateret den 08.09.2004, kan oplyses, at manglende funktion på elgulvvarme i badeværelse vel nok vil kræve ophugning af badeværelsesgulvet, det samme gør sig gældende vedrørende ulovligt gulvafløb og revnedannelse i bruseniche i badeværelse.

Forudsætningen for hele skadebehandlingen er således, at forholdet vedrørende elgulvvarmen først afklares."

Vedrørende gulvfliser i køkkenet har selskabets repræsentant i skrivelse af 9/1 2004 anført:

5. 62.896

"Ved min besigtigelse gennemgik jeg køkkengulvet meget grundigt, jeg undersøgte flisegulvet for dets bindeevne til det underliggende betondæk. Jeg konstaterede alene en skruk 30 x 30 cm gulvflise. Jeg har afvist at yde erstatning vedrørende flisegulvet under henvisning til, at der ikke er brud eller revner."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"4. Hvilke forhold er dækket

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at selskabet i skaderapporten dateret 4/11 2003 har afgivet et bindende dækningstilsagn i forhold til den anmeldte funktionsmangel på el-gulvvarmen. Nævnet finder, at eventuel dækning for ulovligt gulvafløb og revnedannelse i bruseniche må afklares i forbindelse med den ophugning af badeværelsesgulvet, som vil finde sted i forbindelse med udbedringen af gulvvarmen.

Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at skrukke fliser i køkkenet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende at dække udgiften til udbedring af den anmeldte funktionsmangel på el-gulvvarmen i badeværelset.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen