708/04

Den 11. oktober 2004 blev i sag nr. 62.915:

xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring og som 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 diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Klageren er utilfreds med selskabets afvisning af følgende anmeldte skader:

1. Stuegulv var i salgsopstillingen betegnet som parketgulv. Ved aftagning af væg-til-væg-tæppe viste det sig, at der manglede parketter på ca. 20 m².
2. 11-12 punkterede termoruder.
3. Kortsluttet opvaskemaskine.
4. Skade på varmtvandsbeholderen.

Den forsikrede ejendom er fra 1971 og er købt med overtagelse den 1/1 2003.

Selskabet har i skrivelse af 21/1 2004 til nævnet redegjort for de anmeldte forhold således:

1. Stuegulvet er fortsat egnet som undergulv for tæpper, hvilket var den måde, det blev anvendt på ved ejendommens overtagelse. Bristede forventninger er ikke et

udtryk for et forhold, der opfylder skadedefinition i forsikringsbetingelserne. Forholdet udgør derfor ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

2. Det fremgår af side 4 i tilstandsrapport, at der tages forbehold for evt. punkterede termoruder, som ikke er konstateret. Forholdet er således beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.
3. Klageren har telefonisk anmeldt forholdet til en af selskabets medarbejdere, som har anmodet klageren om at undersøge, hvad der er galt med opvaskemaskinen. Klageren har ikke givet en tilbagemelding til selskabet forud for indgivelse af klagen til nævnet. Forholdet er anmeldt ca. et år efter klageres overtagelse af ejendommen. Selskabet finder det derfor ikke godtgjort, at skaden på opvaskemaskinen var til stede ved overtagelsen, hvilket er en betingelse for, at skaden er dækket over ejerskifteforsikringen. Hvis vaskemaskinen som oplyst af klageren i klageskemaet er kortsluttet, skal forholdet i stedet vurderes i forhold til den tegnede husforsikring. Hvis klageren ønsker dette, skal han give selskabet besked herom og i den forbindelse oplyse om opvaskemaskinens mærke, model og årgang, hvad der er kortsluttet, samt hvad det vil koste at udskifte den defekte del. Efter modtagelse af disse oplysninger vil selskabet vurdere, hvorvidt forholdet udgør en dækningsberettigende skade.
4. Varmtvandsbeholder: Forholdet er skriftligt anmeldt under husejerforsikring og derfor alene vurderet i forhold til denne forsikrings dækningsomfang. Selskabet har været i kontakt med reparatøren, som har oplyst, at beholderen var tæret op. Der er således ikke tale om dækningsberettigende skade. I relation til ejerskifteforsikringen gør selskabet gældende, at hvis varmtvandsbeholderen er fra husets opførelse i 1971, har den allerede haft en længere levetid end de ca. 25 år, der er anslået i de vejledende levetidstabeller. En vurdering af levetiden forudsætter naturligvis en konkret vurdering af det beskadigede. Da en medarbejder på selskabets skadekontor på skadeanmeldelsen har registreret, at beholderen er bortskaffet, stiller selskabet sig imidlertid tvivlende over for, hvorvidt en sådan besigtigelse af beholderen overhovedet er mulig.

Af forsikringsbetingelserne for husejerforsikring fremgår bl.a.:

"**Forsikringen dækker den direkte skade ved**

...

Skade som følge af tilfældigt udstrømmende væske (*ikke udsivning eller dryp*) fra ejendommens faste installationer (*ikke nedløbsrør og tagrender*).

…

Forsikrede genstande

…

2. Sædvanligt bygningstilbehør og faste installationer, f.eks. varmeanlæg, elektriske installationer, hårde hvidevarer, flagstænger og antenner.

…

ikke skade på selve installationen, når årsagen er slid, rust eller tæring."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring 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 skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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.

…

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Da nævnet finder at måtte lægge til grund, at gulvet fortsat er egnet som underlag for en tæppebelægning, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på parketgulvet. Det bemærkes, at oplysninger, der er afgivet i salgsopstillinger, ikke indgår i vurderingen af, om en skade er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er taget forbehold for punkterede termoruder på ejendommen. Henset hertil finder nævnet, at det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

Ifølge forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen er forsikringsdækning betinget af, at skaden var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Da den defekte opvaskemaskine først er anmeldt ca. et år efter overtagelse, finder nævnet det ikke godtgjort, at skaden - herunder årsagen - har været til stede ved køberens overtagelse af ejendommen. Nævnet finder herefter, at selskabet på det foreliggende grundlag har været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning som sket. Nævnet har bemærket, at selskabet vil vurdere den anmeldte skade i relation til klagerens husejerforsikring, hvis klageren giver selskabet de relevante oplysninger til brug herfor.

Nævnet må efter det oplyste lægge til grund, at varmtvandsbeholderen er bortskaffet. Herefter, og henset til oplysningerne fra reparatøren om, at varmtvandsbeholderen var tæret op, finder nævner, at klageren ikke har godtgjort, at den anmeldte skade skyldes en dækningsberettigende årsag. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for varmtvandsbeholderen som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann