718/05

Den 3. marts 2005 blev i sag nr. 63.430:

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

mod

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

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Trenwick International Limited, klager ved sin advokat over selskabets behandling af diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

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.

Selskabets skadebehandler, Cunningham Lindsy Leif Hansen A/S, har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten. Det defekte kloaksystem har selskabet afvist under henvisning til, at forholdet falder uden for huseftersynet og dermed uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Klageren er utilfreds med selskabets behandling af følgende anmeldte skader:

1. Ulovlige elinstallationer i *beboelse* i form af ulovlige ledninger i samtlige lofter - nye og gamle, heriblandt stofledninger, som ikke er samlet i en dåse. Ejendommens installationer er gennemgået af en autoriseret elinstallatør, som har fremlagt en over-

sigt over de konstaterede fejl og mangler ved ejendommens elinstallationer. Herudover er der konstateret ulovlig elinstallation i ejendommens skunke og i køkkenet, hvor kablet fra komfuret er ført ned gennem gulvet og samlet med to muffer i en fugtig kælder. Desuden andre løse ledninger under køkkengulvet. De anmeldte skader på elinstallationer i *garagen* har selskabet anerkendt som dækningsberettigende.

2. Fugt i gulve og langs ydervægge i køkken, stue og soveværelse. Ifølge advokaten er gulvene generelt set opfugtede og enkelte steder, bl.a. i køkkenet, er gulvene decideret rådne. Disse forhold var ikke konstaterbare i forbindelse med handlens indgåelse, idet gulvene var dækket af relativt nye gulve, som var etableret oven på de gamle gulve.
3. Defekt kloaksystem. Ved overtagelse af ejendommen konstaterede klageren, at afløb fra køkken og under badeværelset ikke var afproppede korrekt, og at afløb fra badeværelset var ødelagt. Desuden virkede kloakken ikke, bl.a. fordi kloakinstallationerne bestod af en blanding af gamle cementrør og nye plasticrør, som var koblet sammen på ukorrekt vis. Selskabet har anerkendt at yde dækning for de vvs-installationer i køkkenet indenfor husets ydervægge, som kan dokumenteres som ulovligt udførte på opførelsestidspunktet.
4. Utætheder i tagkonstruktionen. Ifølge advokaten er der ikke kun tale om utætheder ved skorstenen, således som anført af selskabet. Der er således utætheder overalt på den tagflade, der vender ud i mod H.vej, ligesom der er utætheder på tagflader ud i mod ejendommens have. Utæthederne skyldes bl.a. revnede tagsten.
5. Brandskade i tagkonstruktionen. I forbindelse med at klageren fjernede tagpladerne, således at det var muligt at besigtige tagkonstruktionen, viste det sig, at tagspærenes bæreevne var væsentligt forringede. Ifølge tømreren skulle spærene udskiftes, alternativt beklædes med lasker mv.

Den forsikrede ejendom er fra 1947 og er købt til overtagelse den 1/5 2003.

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 2/7 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			

…

	3.6 Indv. vægge	K1	1	Der er enkelte fugtaftegn samt opfugtning fra opstigende grundfugt/kondens nogle steder bl.a. i væg mellem forgang og stue. Der er fugtaftegn fra kuldebro i hjørne af forgang. Der er endvidere manglende puds på værelse på 1. sal samt løst puds og ujævnheder enkelte steder. Aftegninger ses ved sømninger af pladebeklædning p ydervægge i stue på grund af kuldebroeffekt.
...				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
…	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Svindrevner og enkelte gamle borebilleangreb ses i stuegulv.
...				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Løs undermuring ved rygning enkelte steder.
		K3		Nogle få revnede/defekte tagsten i område omkring skorsten.
	8.6 Tagrende/tagnedløb	K1		Der mangler tagbrønde nogle steder.
	8.8 Spær og lægter	K1		Dele af spær og lægter udfor skorsten er brandskadet fra tidligere brand.
	8.10 Undertage/ understrygning	K2		En del løs/manglende understrygning.
…				
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2		Revner i undermuring, ingen egentlig inddækning. Afskalninger og sodskade på murværk i tagrum
…				
A	**11.0 El-installationer**			
	11.1 Andet: Installationer.	K2		Enkelte installationer er ikke færdiggjorte på loft og ved el-vandvarmer. Oprindelige installationer med stofisolation nogle steder. Løse dåser enkelte steder og installation ved køkkenloft er ikke korrekt/lovlig udført. El-udtag ved nyt loft er ikke udført korrekt/ikke færdiggjort."

Klageren er utilfreds med selskabets afslag på yderligere forsikringsdækning. Således anfører klagerens advokat bl.a., at de nævnte forhold vedrørende de ulovlige elinstallationer, som er nævnt i tilstandsrapporten, ikke omfatter alle de forhold, som klageren har påpeget over for selskabet. Desuden er den konstaterede vandindtrængen gennem tagkonstruktionen hverken omtalt af sælger eller den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten. Ligeledes angår bemærkningerne i tilstandsrapporten om fugtaftegninger kun fugt i væggene og således ikke den konstaterede fugt i gulv og gulvkonstruktioner. Der er heller ikke overensstemmelse med beskrivelsen af brandskaden i tilstandsrapporten med angivelse af karakteren K1 og tømrerens vurdering af, at bæreevnen er forringet.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på yderligere forsikringsdækning under henvisning til, at forholdene er kommenteret i tilstandsrapporten. Selskabet henviser i

den forbindelse til vurderingerne i de udarbejdede skaderapporter. Ifølge selskabet er der således ikke konstateret andre utætheder eller steder med skade efter utætheder end dem, der er omtalt af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten. I relation til brandskaden på tagkonstruktionen har selskabet anført, at den bygningssagkyndiges bemærkninger om, at der er sodskader og spor efter tidligere brandskade skal sammenholdes med, at der ikke er anmeldt eller konstateret konstruktive skader.

Klagerens advokat har fremlagt udbedringstilbud og fakturaer på alle de anmeldte forhold og anmodet selskabet om at tage stilling til disse.

Klagerens advokat har over for nævnet[1C] desuden udtrykt sin utilfredshed med, at parterne ikke har haft anledning til at fastsætte størrelsen af erstatningen for de forhold, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende, hvorfor dette ligeledes forventes gjort i forbindelse med sagens behandling i nævnet. Hertil har selskabet ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S anført,[2A] at klageren - evt. i samråd med de relevante håndværkere - selv skal fremsende et skriftligt tilbud på det arbejde, hvor der er givet tilsagn om erstatningsudbetaling. Selskabet henviser til, at dette ligeledes er særskilt beskrevet i den ene af de udarbejdede skaderapporter[8]

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

…

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningen, herunder forhold ved grunden er ikke omfattet af forsikringen.

4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. 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 i 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 sætte sind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

Udvidelser til forsikringen

A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER (kun hvis specifikt tilvalgt og mod mérpræmie)

…

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter samme retningslinier dækkes endvidere manglende funktionsduelighed af installationer.

B. Automatisk udvidelse til forsikringen: FORHOLD PÅ GRUNDEN (indeholdt i præmine)

Forsikringen er udvidet til at dække forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade - eller giver nærliggende risiko for skade - på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:

Ulovlige elinstallationer

At elinstallationerne ved samtlige lofter er ulovlige, fremgår ikke af tilstandsrapporten og kan efter nævnets opfattelse heller ikke indfortolkes i tilstandsrapportens oplysninger

om, at enkelte installationer ikke er færdiggjorte, at der nogle steder er oprindelige installationer med stofisolering, og at el-udtag ved nyt loft ikke er udført korrekt. Dette gælder ligeledes for de ulovlige kabelnedføringer fra komfuret samt elinstallationer i ejendommens skunke, der således også skal anerkendes som forhold, der er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

De ulovligt udførte installationer i køkkenloftet er klageren efter nævnets opfattelse behørigt advaret imod i tilstandsrapporten.

Defekte kloakinstallationer

Nævnet har bemærket, at selskabet har anerkendt at dække de vvs-installationer i køkkenet inden for husets ydervægge, som kan dokumenteres som ulovligt udførte på opførelsestidspunktet. Nævnet finder ligeledes, at selskabet skal yde dækning for de fejlagtigt afproppede og ødelagte afløb i badeværelserne i det omfang, klageren fremlægger dokumentation på, at disse på tilsvarende vis er ulovlige.

Det er nævnets opfattelse, at selskabet med formuleringen "udbedring af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer" i forsikringens ulovlighedsdækning på tilstrækkelig tydelig vis har begrænset ulovlighedsdækningen til kun at omfatte ejendommens bygninger. Henset hertil finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for kloakinstallationerne uden for bygningen.

Utætheder i tagkonstruktionen

Da tilstandsrapportens bemærkninger om utætheder i tagbelægningen alene angår området omkring skorstenen, finder nævnet, at tilstandsrapporten ikke har givet klageren et retvisende billede af tagets tilstand, hvorfor disse utætheder må anerkendes som en dækningsberettigende skade bortset fra området omkring skorstenen.

Fugt i gulve

Tilstandsrapportens bemærkninger om fugtaftegninger vedrører ejendommens indvendige vægge. For så vidt angår gulve og gulvkonstruktioner er der kun gjort bemærkning om eftergivende gulv i et hjørne i soveværelset. Da klageren herefter ikke er blevet behørigt advaret mod opfugtning og eventuelle rådskader i de underliggende gulve og til-

hørende konstruktioner, finder nævnet, at skaden er dækningsberettigende og skal udbedres.

Brandskade

Bemærkninger i tilstandsrapporten om sodskader og spor efter tidligere brandskade med angivelse af karaktererne K1 og K2 giver ikke klageren et retvisende billede af en tagkonstruktion med forringet bæreevne. Nævnet finder derfor, at klageren har krav på at få dækket udgifterne til afstivning af tagkonstruktionen, i det omfang bæreevnen er dokumenteret forringet som følge af brandskaden.

Erstatningsopgørelsen i øvrigt

I forhold til erstatningsopgørelsen for de dækningsberettigende skader finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at betale reparationsudgifterne i henhold til de af klageren fremlagte tilbud, medmindre selskabet kan sandsynliggøre, at det omfatter arbejder, der ikke er omfattet af forsikringen, eller at reparatøren har beregnet sig en pris, der er ubillig. Nævnet finder, at selskabet ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at sådanne omstændigheder foreligger. Da selskabet har forsømt at udarbejde en skadeopgørelse og hermed heller ikke har dokumenteret, at der foreligger en kvalificeret værdiforringelse på 30 % af hele skaden, finder nævnet, at selskabet på nuværende tidspunkt er afskåret fra at foretage en sådan. Nævnet finder ikke på det foreliggende grundlag at kunne opgøre erstatningen.

For de forhold, der er fundet dækningsberettigende efter forsikringsbetingelsernes bestemmelser om udvidet dækning, er selskabet i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser berettiget til at kræve, at der ansøges om dispensation hos myndighederne, før der ydes dækning.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør