717/05

Den 2. februar 2005 blev i sag nr. 64.572:

xxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke og ulovlighedsdækning i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udbedring af tre defekte gulvafløb i den forsikrede ejendom.

Klagerne påstår desuden selskabet tilpligtet at betale for et nyt klinkegulv, som blev ødelagt i forbindelse med reparation af det ene af gulvafløbene.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1968.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse. I skrivelse af 28/7 2004 til nævnet anfører klagerne, at gulvafløbene var udført af uautoriserede materialer, idet de var opbygget af en tragt/skål og et underliggende betonrør med vandlås. Disse to dele var samlet med forskudte rør, hvilket medførte 10-20 mm forskydning. Den kloakmester,

der havde besigtiget forholdet, havde vurderet, at der var fare for utætheder, og at det derfor var nødvendigt at hugge ca. en meter rør op i gulvet.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på erstatning. I skrivelse af 19/8 2004 anfører selskabet således bl.a.:

"Vores konsulent J.F. har ikke kunne konstatere utætheder i og omkring betonen, der udgør overstøbningen ved afløbene. Derfor er der ikke tale om en ødelæggelse af området omkring afløbsristen. Vi anser det heller ikke for sandsynligt, at der var risiko for skade ved utætheder, når det bemærkes, at afløbene efter vores viden er fra husets opførelse i 1968. Der kan i visse tilfælde være problemer med overstøbninger, hvor vores konsulenter har erfaring for, at utætheder kan forekomme, fordi betonen er blandet forkert, men i denne ejendom er der ikke problemer med fugt/utætheder og under alle omstændigheder er denne så minimal, at den er uden betydning.

Vores konsulent har bemærket, at hvis forholdet skal udbedres, kan dette gøres ved at fore indersiden af betonen med en belægning der forhindrer fugtgennemtrængning, hvilket må betegnes som vedligeholdelse.

Vores konklusion er således, at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Efter forsikringsbetingelserne pkt. 15, side 5, dækker vi udgifter til udbedring af ulovlige bygningsindretninger, hvis ulovligheden var til stede på opførelsestidspunktet, og hvis dispensation ikke kan opnås.

Vi er ikke i besiddelse af oplysninger om, at det var ulovligt i 1968, at lave overstøbninger. Vores konsulent bemærker i sit notat af 25. marts 2003, at der i 1968 ikke var krav om, at gulvafløbsskålen var VA godkendt - denne kontrolordning trådte først i kraft i 1974.

Vores opfattelse er således, at gulvafløbene er konstrueret lovligt i forhold til regler der var gældende i 1968. Under alle omstændigheder er der ikke ansøgt om dispensation fra forholdet, hvilket er en forudsætning for dækning."

I skrivelse af 23/12 2004 har selskabet supplerende anført, at klagerens husforsikring, som også er tegnet i selskabet, dækker udsivning af vand fra betonoverstøbningen som en skjult rørskade. Klagerne opfordres derfor til at kontakte selskabet, hvis der - mod forventning - skulle opstå fugtproblemer fra overstøbningen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig gode vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

5. myndighedspåbud meddelt forsikringstager som ejer …

…

Forsikringen dækker udgifter til efterkommelse af påbuddet, samt nødvendig retablering af varme-, vand- og afløbsfunktion, dog maksimalt 25.000 kr. i aftaleperioden."

Nævnet har fået forelagt klagernes fotos af gulvafløbene.

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder, at der ved vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade, må tages udgangspunkt i, at ejendommen, herunder gulvafløbene, er opført i 1968. Henset hertil finder nævnet, at gulvafløbenes konstruktioner ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Herefter, og da forholdene heller ikke kan henføres under ulovlighedsdækningen, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson