723/05

Den 27. april 2005 blev i sag nr. 64.991:

xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på et badeværelsegulv.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder den i forsikringsbetingelserne indeholdte skadedefinition.

Den tegnede forsikring trådte i kraft ved klagernes overtagelse af ejendommen den 15/12 2003. Ejendommen er opført i 1976.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 20/4 2004 anmeldte, at gulvfliserne i en bruseniche har bagfald/lunke.

Det anmeldte forhold, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten af 26/6 2003, blev af selskabets bygningskonsulent besigtiget den 19/5 2004.

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 9/8 2004. Selskabet begrundede afvisningen med, at der ikke er tale om "en ødelæggelse i bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, jf. betingelsernes punkt 14".

Klagernes advokat klagede ved skrivelse af 17/8 2004 over selskabets afgørelse.

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 21/9 2004. Selskabet henviser i skrivelsen bl.a. til ankenævnets kendelse nr. 60.619.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende brusenichen er en dækningsberettigende skade. Klagernes advokat har til støtte herfor i klageskrivelse af 24/9 2004 bl.a. anført:

> "I nærværende sag er der tale om en bruseniche, hvor et bagfald markant nedsætter brugbarheden heraf. Der er således tale om betydelig ulempe ved optørring hver gang bruser benyttes, hvilket således for en familie skal foretages flere gange dagligt. Da mangelen i øvrigt ikke kan karakteriseres som bagatelagtig, bør det anerkendes, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Den af N.Ø. [selskabet] fremhævede afgørelse omfatter et poolområde, som på ingen måde kan sammenlignes med en bruseniche. Således er brugen af pool antageligt ikke så intensivt som benyttelse af en bruser på et badeværelse, ligesom afledningsbehovet for dette område må antages for mindre end i en bruseniche. At man i den konkrete sag fastslår, at bagfald ikke hindrer funktionsdygtigheden bør således ikke danne præcedens for nærværende sag."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 12/10 2004 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er tale om et område ved siden af afløbet i brusenichen med en lunke, hvor vand bliver liggende efter bad. Vand holder sig inden for brusenichen og løber også ud i afløbet under bad.

Bortset fra revnen i en enkelt gulvflise, som vi har accepteret som dækningsberettiget, er gulvfliser og fuger tætte, hvorfor det ikke vil medføre skade på gulv og underliggende bygningskonstruktioner, at der ligger noget vand i brusenichen.

Endvidere er det snarere reglen end undtagelsen, at der forekommer mindre byggeunøjagtigheder i byggeri fra 1960'erne og 1970'erne, fordi der blev bygget hurtigt.

Afhængig af temperament kan det forekomme generende at skulle skrabe gulvet eller tørre op efter sig efter bad, men at der ligger mindre mængder vand tilbage i en bruseniche, er ikke et forhold, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vi skal i den forbindelse henvise til ankenævnskendelse nr. 58.778, som netop vedrører bagfald i en bruseniche, og hvor Ankenævnet fandt, at der ikke var tale om en skade i Ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt den af selskabets bygningskonsulent udarbejdede billedrapport.

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 god 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."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Nævnet har gennemgået sagen og må på det foreliggende grundlag være enigt med selskabet i, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at den forsikrede ejendom lider af en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson