742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.630:

xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

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 med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning i forbindelse med diverse anmeldte skader på ejendommens gasfyr. Klageren påstår desuden selskabet tilpligtet at dække udgifterne til pålægning af klinkegulv i bryggerset.

Selskabets taksator har anerkendt at dække afhjælpningsforanstaltninger på gasfyrsinstallationen på i alt 8.652,39 kr. inkl. moms under ulovlighedsdækningen. Da beløbet ikke overstiger den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr., er der alene sket nedskrivning af den maksimale selvrisiko på 20.000 kr. Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet ved sin gennemgang af sagen konkluderet, at taksatorens anerkendelse af beløbene under ulovlighedsdækningen er fejlagtig. Til støtte herfor henviser selskabet til, at gasfyret fungerer, hvorfor ulovlighedsdækningen ikke finder anvendelse. I relation til ejerskifteforsikringens generelle dækning har selskabet - til støtte for ikke at dække yderligere afhjælpningsforanstaltninger - bl.a. henvist til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

For så vidt angår klagerens krav om dækning af udgifterne til lægning af klinkegulv har selskabet henvist til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og heller ikke giver nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 30/5 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1969. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 31/7 2002, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet henholdsvis den 28/2 2003 og den 8/8 2004.

Om gasfyret, der er fra 1986-87, har klageren i skadeanmeldelsen anført:

> "Jeg skal fylde vand på varmeanlægget ca. har 8. dag. Der er ikke blevet fundet nogen utætheder endnu …"

Sammen med anmeldelsen havde klageren fremlagt faktura fra fire forskellige servicebesøg, hvor vvs-montøren bl.a. havde skiftet fyrets sikkerhedsventil, 3-vejs ventil og termostat.

Ved skrivelse af 23/3 2005 meddelte selskabet, at det havde anerkendt de anmeldte skader på fyret under ulovlighedsdækningen, og at den maksimale selvrisiko som følge heraf var nedskrevet med det samlede fakturabeløb på 8.652,39 kr. inkl. moms. I skrivelsen meddelte selskabet desuden, at det ikke kunne anerkende yderligere reparationer af fyret.

Den 8/8 2004 fremsendte klageren yderligere to fakturaer på reparation af fyret, som klageren ønskede betalt af selskabet. Samtidig anmeldte klageren, at han i forbindelse med reparation af fyret havde konstateret, at betongulvet i bryggerset var revnet.

Efter besigtigelse af de anmeldte forhold den 19/8 2004 meddelte selskabets taksator ved skrivelse af 6/9 2004 afslag på yderligere erstatning.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende forholdene som dækningsberettigende. I relation til gasfyret henviser klageren til, at det af salgsmateria-

let fra selskabet fremgår, at forsikringen dækker vvs-installationer. Vedrørende bryggersgulvet har klageren bl.a. anført:

> "Mureren som jeg har kontaktet for at få fliser på vil ikke gøre det før der er lagt nyt gulv, da fliserne ikke ville kunne holde på det løse underlag. Da jeg skrev dette til Alm. Brand sagde de at jeg bare skulle lægge nyt vinyl i stedet. Dette kan ikke passe at de skal bestemme det."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på yderligere erstatning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 2/6 2005 bl.a., at der ikke er konstateret utætheder ved fyret, og at klageren ikke ved de fremsendte faktura, som beskriver forskellige former for vedligeholdelsesarbejde, har godtgjort, at gasfyrsinstallationen på overtagelsestidspunktet var behæftet med fejl, der opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne. For så vidt angår muligheden for, at forholdet er omfattet af ulovlighedsdækningen, henviser selskabet bl.a. til, at fyret fungerer, hvorfor det allerede af den grund ikke er omfattet af de udvidede dækning.

Til støtte for afslaget på at yde erstatning vedrørende bryggersgulvet anfører selskabet i skrivelse af 2/6 2005 bl.a.:

> "På baggrund af sine observeringer har skadekonsulenten sammenfattet sin vurdering i brev af den 6. september 2004 ... Han bemærker bl.a., at gulvet sandsynligvis er udført uden armeringsnet, hvilket var ganske almindeligt for den tids byggeri - opført i 1969. Videre bemærker han, at en konstruktion bestående af leca med et tyndt slidlag oven på ofte vil resultere i fine svind- og bevægelsesrevner. Dette er uden konstruktiv betydning, og der er ingen risiko for gennembrydning eller lignende skade med nedsat brugbarhed til følge. Derimod skal vi ikke afvise, at konstruktionen ikke egner sig som underlag for en belægning bestående af fliser. Forsikringstageren har imidlertid købt et hus, hvor gulvet var belagt med en interimistisk gulvbelægning af vinyl. Det vil med andre ord sige, at forsikringstageren ikke kan forvente, at gulvet kan anvendes som underlag for andre belægninger. Har en interesseret køber særlige krav til gennemførelse af forandringer, må vedkommende søge dette afklaret ved garanti fra sælger eller ved supplerende undersøgelse eventuelt af destruktiv karakter forud for købet.

Dette er fastslået i flere kendelser afsagt af Ankenævnet for Forsikring, f.eks. AK 61.667, AK 61.317, AK 57.701 og Ak 54.744.

Alt i alt skal vi konstatere, at forholdet ved bryggersgulv ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ikke er en konstaterbar skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er heller ikke tale om et forhold, som giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Skadekonsulenten vurderer i øvrigt, at de forekommende svind- og bevægelsesrevner kan fyldes ud for meget få midler."

Af forsikringsbetingelserne 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 skader 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. 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet med henvisning til de grunde, som selskabet anførte, ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde klageren yderligere forsikringsdækning som sket.

5. 66.630

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson