752/06

Den 28. juni 2006 blev i sag nr. 67.896:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for bagfald på flisegulv i poolrum.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at det forsikrede fritidshus er opført i 1992, og at klageren overtog det den 31/5 2003 på baggrund af tilstandsrapport dateret 28/2 2003. I tilstandsrapporten er oplyst:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
…				
	3.6 Indv. vægge	*...*		*...*
		K2		*Indvendige vægge i poolrummet har flere steder mug-fugtspor og skader.*

…

Karakterskala:

...

K2: Alvorlige skader."

2. 67.896

I tillæg til tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anført:

"

	Meget god	God	Middel	Dårlig	Meget dårlig
... 11. Vådrum				... **X**	

"

Selskabet har efter en besigtigelse den 3/7 2003 afslået dækning ved skrivelse af 15/7 2003

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgift til omlægning af fliserne i poolrummet. Klageren har oplyst, at der er tale om et 12-personers udlejningssommerhus, hvilket bevirker høj vandbelastning, ligesom det ikke kan forventes, at lejere er omhyggelige med optørring. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 10/10 2005 endvidere anført:

"Bagfald på flisegulv i poolrummet.

D.v.s. hver gang poolrummet er blevet brugt ligger der en stor 'vandpyt' (1 m^2) op ad trædøren samt træfodpanel til køkken spisestuen.

Hvis bagfaldet på flisegulvet i poolrummet ikke bliver retter op, rådner træværket samt giver fugt til resten af huset."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 21/11 2005 til nævnet henvist til oplysningerne i tilstandsrapporten og tillægget. Selskabet har i skrivelsen af 21/11 2005 endvidere anført:

"På baggrund af vores seneste besigtigelse og resultatet af en tidligere besigtigelse skal vi sammenfattende konstatere, at det pågældende gulv er fra husets opførelse tilbage i 1992, og at konstruktionen i de forløbne 11 år ikke har afstedkommet skader på omkringværende bygningsdele, som afviger fra, hvad der er kendetegnende for tilsvarende poolhuse. Derfor skal vi påstå, at forholdet ved gulvet ikke giver nærliggende risiko for skade.

3. 67.896

Samtidig skal vi konstatere, at vandet uden videre kan skrabes ind på den del af gulvarealet, som har fald mod afløbet foran spabadet. Det vil med andre ord sige, at brugbarheden af poolrummet ikke er nævneværdigt nedsat, ligesom forholdet heller ikke har nævneværdig betydning for husets værdi.

...

Med henvisning til ovenstående skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores vurdering af forholdet svarer i øvrigt til ankenævnets praksis på området. I den forbindelse skal vi henvise til kendelserne i sagerne med nr. 60.619 (bilag ...) og 65.415 (bilag ...). Vi skal i samme moment bemærke, at forholdet ikke kan henføres under *betingelsernes afsnit 3*. *Ulovlighedsdækning*. Dette beror først og fremmest på, at det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement - Bygningsreglement for småhuse 85 - kun stillede sparsomme krav til sommerhuse, og slet ingen krav til vådrum, se bilag ...

Sammenfattende skal vi meddele, at forsikringstagerens klage til Ankenævnet for Forsikring ikke ændre ved vores hidtidige vurdering af forholdet ved gulvet."

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.

...

17. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at badeværelsegulvet har en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf, og idet forholdet ikke er dækket på ulovlighedsdækningen,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson