761/06

Den 4. december 2006 blev i sag nr. 68.409:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx
xxxxxxx xxxx
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 med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække udgift til etablering af nyt gulv i toiletrum. Endvidere er klageren utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet givet tilsagn om at dække fugtskaden. Klagesagen vedrører herefter alene selskabets afvisning af at dække den anmeldte skade på gulvet.

Den omhandlede ejendom er opført i 1955. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen den 1/7 2005.

Af tilstandsrapport dateret 2/5 2005, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsde:	Karakter:	Registrering og note:
A			
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K1	Gulvklinker mangler partielt fuld vedhæftning til underlaget.
	9.2 Vægkonstruktion/ -belægning	K2	Gulv- og vægfliser på toilet, 1. sal mangler og flere steder ses revnede fuger.
		K1	Vægfliser mangler partielt vedhæftning til underlaget.
	9.8 Andet:	K1	Der mangler nogle steder elastiske fuger mell. gulv/vægge og væg/væg. Der mangler tætning omkring brugsvandsinstallationer m.m. og der mangler rosetter. Note: Badeværelse er under ombygning.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele."

Efter ejendommens overtagelse anmeldte klageren telefonisk flere forhold til selskabet. Efterfølgende blev der til selskabet fremsendt en mere udførlig beskrivelse af de anmeldte forhold.

Selskabet skadekonsulent besigtigede ejendommen den 2/11 2005. Herefter fremsendte konsulenten skrivelse af 8/11 2005 til klageren. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

Ved min besigtigelse var A.M. [klageren] tilstede, og det anmeldte forhold blev på baggrund af skadeanmeldelse og forevisning på stedet, registreret som følger:

1) Gulvafløb / gulv

…

På baggrund af de samlede oplysninger er jeg kommet til den konklusion, **at det anmeldte forhold er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.**

…

3. 68.409

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere, at der er tale om et toiletrum, hvor det eksisterende gulvafløb er anvendt som afløb fra håndvasken.

Som følge af ovennævnte udførelsesmåde og forstoppelse, er der løbet vand over ved det gamle gulvafløb under skabselementerne på 1. sal. Vandet er trængt ned og har forvoldt vandskade på den øverste del af rørkassen i stueetagen.

Gulvafløbet har ikke været synligt ved købet af ejendommen, men skjult inde under skabselementerne der står på gulvet, oven over gulvafløbet.

Ved besigtigelsen kunne jeg også konstatere, at gulvet foran skabselementerne har ca. 1 cm fald hen mod døren. Forholdet er ikke et forhold der er dækket af forsikringen, fordi der ikke er krav til faldforhold i et ikke vandbelastet rum (toiletrum).
…
Alm. Brands erstatning omfatter godkendte udgifter til lovliggørelse af afløbsinstallationen. Installationen vurderes at kunne lovliggøres ved, at gulvafløb og vandlås i gulvet fjernes, og der i stedet etableres fast forbindelse, mellem faldstammen og afløbet fra håndvasken. Der monteres pungvandlås i skabet under håndvasken.
Det forhold, at der ikke er støbt og udlagt fliser under skabene, er hverken en mangel eller et forhold der er ulovligt, og derfor ikke omfattet af forsikringen."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han meddelte selskabets skadekonsulent ved e-mail af 14/11 2005. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Du nævner flere forhold fra tilstandsrapporten, som ikke har med denne sag at gøre, men henviser til bryggerset/badeværelset i stueetagen. Det drejer sig om flg.:
Gulvklinker mangler partiel fuld vedhæftning til underlaget.
Der mangler tætning omkring brugsvandsinstallation mv. og der mangler rosetter.
Badeværelse er under ombygning.

Derudover konkluderer du, at badeværelset er et 'toiletrum' på trods af at det iflg. de gældende tegninger bliver betegnet som 'bad'. Og et badeværelse kan man jo ikke

benytte det som på nuværende tidspunkt, da blot få mængder vand på gulvet vil gøre skade på de bygningsdele der er under. Den løsning du kommer med løser kun en lille del af problemerne, og må betegnes som utilstrækkelig.

Jeg håber at dette vil ændre din afgørelse, så gulvet vil blive dækket af forsikringen, således at der vil blive støbt gulv, lagt fliser mv. således at badeværelset kan benyttes som oprindeligt, uden at det volder flere skader på andre bygningsdele."

Selskabet fastholdt afgørelsen, hvilket skadekonsulenten meddelte klageren ved e-mail af 17/11 2005. Efterfølgende blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade på gulvet er dækningsberettigende.

Selskabet har fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 19/1 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres aktuel skade på gulvkonstruktionen, og det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for at der vil ske skade som i nævneværdig grad nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed jf. betingelserne, nu hvor gulvkonstruktionen minimum har fungeret i 10 år uden der er tegn på et dækningsberettigende forhold. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringen.

…

Fliserne som ikke har fuld vedhæftning og at der mangler elastiske fuger mellem gulv/vægge og væg/væg, er ikke forhold som er omfattet af forsikringen, da disse er nævnt i tilstandsrapporten.

Klageren mener at gulvkonstruktionen er ulovlig opført, ligesom klageren oplyser at gulvkonstruktionen ikke er opført i henhold til de bygningstegninger som klageren har fået udleveret i forbindelse med hushandlen. På bygningstegningerne er det oplyst, at der er tale om et 'bad'.

Ud fra de faktiske forhold på forsikringsstedet, er [der] tale om et toiletrum jf. vedlagte fotos … som ved klagerens overtagelse af ejendommen var indrettet med toilet og skabselementer med håndvask.

Vi har forståelse for, at klageren har haft en forventning om, at ejendommen er opført efter de bygningstegninger som klageren har fået udleveret, men selskabet må dog bemærke, at rummet var indrettet som toiletrum inden klageren overtog ejendommen.

Klagerens bristede forventninger er ikke omfattet af forsikringen. Vi må påpege, at den omstændighed, at bygningen er opført anderledes f.eks. ved brug af andre metoder eller materialer, ikke i sig selv er udtryk for en skade, der opfylder den skadedefinition jf. betingelserne.

Til orientering vedlægges kendelse nr. 63.795 … hvor nævnet udtaler, at klageren med rette kan forvente, at bygningen er opført efter bygningstegningerne, men dette ikke i sig selv kan begrunde, at selskabet skal pålægges at udbetale erstatning.

Ved besigtigelsen kunne vores skadeskonsulent ikke umiddelbart se, at gulvkonstruktionen på toilettet er opført ulovligt. Her skal vi ligeledes henlede opmærksomheden på, at selskabet skal tage udgangspunkt i de normer som var gældende dengang toilettet blev opført, jf. betingelserne."

Hertil har klageren i skrivelse modtaget af nævnet den 25/1 2006 bl.a. bemærket:

"Besigtigelsen foregik visuelt gennem en 12 cm snæver åbning. Hvordan der ser ud nede i revnerne og inde i rørkassen, kan ikke konkluderes endeligt ud fra dette eftersyn. Og om gulvkonstruktionen har fungeret i minimum 10 år uden tegn på et dækningsberettigede forhold kan heller ikke konkluderes, da køkkenet (under badet) var nyt, og loft samt væg var nymalet ved overtagelsen. Bliver gulvet ikke ordnet vil der være mulighed for ophobning af vand mellem stueetage og 1. sal, samt mellem kælder og stueetage. Følgeskaderne fra dette (skimmelsvamp, forrådnelse af træ mv.) vil nedsætte bygningens værdi samt brugbarhed.

…

Under skabet er der ikke støbt gulv, og der er ikke lagt fliser. Der er derfor synlige revnedannelser på den resterende del af det oprindelige terrazzogulv. Der kan derfor ikke tåle at komme vand på gulvet, da alene små mængder vand, vil gøre skade på de underliggende bygningsdele. Dette må betegnes som en svækkelse af gulvet og … en skade."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 8/2 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Der er …ikke ved besigtigelsen konstateret forhold/skade som i nævneværdig grad nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, når man sammenligner klagerens ejendom med andre ejendomme af samme type, alder og stand, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9.

Når den ulovlige rørinstallation, som selskabet tidligere har anerkendt, bliver udbedret, vil der ikke trække eller sive vand ned i konstruktionen. Samtidig har rummet en anvendelse og indretning (toiletrum uden bad eller bruseniche), hvor der ikke vil ske vandsprøjt eller lignende på gulvet, som vil forvolde skade på gulvkonstruktionen eller etageadskillelsen.

I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på, at der ikke var krav til gulvkonstruktionens opbygning, herunder vådrumssikring, da toiletrummet blev indrettet.

Klageren henviser til at der er tale om en skade, da der er synlige revnedannelser i flisegulvet.

De synlige revner i flisegulvet er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2. Disse revner er ikke omfattet af forsikringen jf. betingelserne …

Samtidig må vi gøre klageren opmærksom på, at der ikke er sammenhæng mellem de opståede revner og det forhold, at der ikke er støbt under skabsarrangementet.

At der ikke er støbt under skabsarrangementet er ikke et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdig, jf. betingelserne. Forholdet har ingen betydning for gulvets funktion.

Klageren har oplyst, at denne har planer om at ændre anvendelse og indretningen af toiletrummet og gulvkonstruktion skal som følge heraf ændres. En sådan ændring er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Der er ikke tale om et dækningsberettigede forhold jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9, men derimod at klageren ønsker at ændre / renovere ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bygningstegning samt fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**

…

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.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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.

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

…

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

…

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at godtgøre, at han har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet - af de af selskabet anførte årsager - ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Herefter, og idet nævnet har bemærket sig det af selskabet afgivne dækningstilsagn vedrørende fugtskaden,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann