787/08

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.478:

xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

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 anmeldte skader på den forsikrede ejendoms stuegulv og elinstallation.

Selskabet har afvist at dække den anmeldte skade på gulvet med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. For så vidt angår elinstallationen har selskabet bl.a. henvist til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omhandlede ejendom er opført i 1979. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft den 1/9 2006, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 22/5 2006. De omtvistede forhold er ikke omtalt i den fremlagte tilstandsrapport.

Af klageskemaet, som er underskrevet af klageren den 18/3 2007, fremgår:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
> Efter køb af hus opdages flere fejl og mangler ved huset. Disse bliver fremlagt ejerskifteforsikringsselskabet Alm. Brand. Noget godkendes, andet bliver afslået.
> Fastholder klagen vedr. gulvet. Skrivelsen fra S. … bekræfter, at skaderne på gulvet var til stede FØR arbejdet på gulvet blev påbegyndt.

Efter indflytning opdages, at flere stikkontakter ikke virker. Henviser til pkt. 15.1 i forsikringspolicen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
- Penge/betaling af til køb og lægning af nyt gulv.
- Betaling af elregning og udbedring af manglende funktion af stikkontakter."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 11/5 2007 til nævnet anført:

"**Gulv i stue**
Forholdet består i, at gulvets slidlag har sluppet underlaget. Gulvet er et såkaldt laminatgulv med et slidlag af krydsfiner (3 mm) og et underlag af krydsfinerplade.

Umiddelbart før det juridiske overtagelsestidspunkt, den 1. september 2006, har forsikringstageren fået afslebet gulvet af firmaet S. A/S. Firmaet har i brev af den 12. oktober 2006 (bilag …) til forsikringstageren bekræftet, at der forud for afslibning af gulvet blev afdækket skader flere steder. Til trods for dette vælger forsikringstageren at lade afslibningen gennemføre.

Den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten (bilag …) på baggrund af en visuel bygningsgennemgang den 22. maj 2006, har efter aftale med forsikringstageren besigtiget skaderne på gulvet - måske som følge af en reklamation over tilstandsrapporten. I forlængelse af sin besigtigelse har han redegjort for sin vurdering af årsagen til skaderne, *se brev af den 4. oktober 2006 til forsikringstageren* (bilag …).

Heri skriver den bygningssagkyndige bl.a., at gulvet er hvidpigmenteret af den tidligere ejer, og at der efter afslibning af hvidpigmenteringen er konstateret løstsiddende finerlag. Med henblik på at afdække den korrekte årsag til skaderne har den bygningssagkyndige forelagt spørgsmålet for Træbranchens Oplysningsråd.

Som det fremgår af den bygningssagkyndiges redegørelse, har Træbranchens Oplysningsråd meddelt, at det er meget vanskeligt at fjerne hvidpigmenterede overfladebehandlinger på ikke massive gulve ved afslibning. Derfor konkluderer han også, at årsagen til de konstaterede slip skal tilskrives en fejlbehandling.

Forsikringstageren er ikke enig heri, men henholder sig til firmaet S. A/S udlægning, om at skaderne allerede var til stede, da firmaet påbegyndte en afslibning.

Ved vores vurdering af forholdet har vi argumenteret for, at den bygningssagkyndiges udlægning er korrekt. Dette skal vi dels begrunde i, at den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang, som ligger til grund for tilstandsrapporten, blot ligger små 3 måneder tilbage i tiden. Dels finder vi udtalelsen fra Træbranchens Oplysningsråd meget plausibel.

Summa summarum skal vi konstatere, at forsikringstagerens afslibning af gulvet har hindret vores skadekonsulent i at foretage en konkret vurdering af gulvets tilstand på tidspunktet for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

I overensstemmelse med almindelig retspraksis er det forsikringstageren, som skal godtgøre, at forholdet var til stede ved hendes overtagelse af ejendommen. Som sagen ligger oplyst og dokumenteret for os, skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har løftet denne bevisbyrde. De fremlagte udtalelserne fra henholdsvis firmaet S. A/S og den bygningssagkyndige konkludere hver sit, hvilket der kan være forskellige motiver til. Imidlertid skal vi ikke

lægge skjul på, at vi finder det besynderligt, at et professionelt firma anbefaler en kunde at gennemføre en afslibning på et i forvejen skadet gulv. Firmaet må formodes at vide, at afslibningen ikke er til nogen gavn - tværtimod.

**Elinstallation**
Ved sin besigtigelse har vores skadekonsulent fået forevist elinstallationer i tagrummet, som ikke er fastgjort korrekt til bygningen, det vil sige, at kabelføringen til 220 voltinstallationen ligger løst i tagrummet. Herudover synes der at være rod i svagstrømsinstallationen. Hvorvidt den er ulovlig, har han ikke kunnet afgøre. Derimod har han noteret sig, at 220 voltinstallationen fungerer efter hensigten.

Vores skadekonsulent kan således ikke bekræfte, at der er stikkontakter, som ikke er funktionsdygtige.

Forsikringstageren kræver erstatning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen dækker ulovlige elinstallationer og manglende funktion ved samme, og henviser i den forbindelse til *bilag … afsnit 3. Ulovlighedsdækning, punkt 15. Installationernes funktion, stk. 15.1. Elinstallation.*

Den tegnede ejerskifteforsikring omfatter imidlertid ikke ulovlighedsdækningen jævnfør bilag …, afsnit 3. Dette kan dels udledes af den udstedte police (bilag …), hvor det på side 2 af 3 under *Oplysninger om forsikringen* fremgår, at der kun er tegnet ejerskifteforsikring med en selvrisiko på 30.000 kr. i hele forsikringens løbetid. Dels fremgår det af bilag … afsnit 3. Ulovlighedsdækning, at dækningen bl.a. er betinget af, at:

der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest.

Sælger af ejendommen har ikke ladet et sådant særlig teknisk tillæg udarbejde i forlængelse af den ordinære tilstandsrapport. Vi skal derfor konkludere, at ulovlighedsdækningen alene af den grund ikke er indeholdt i den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi har også vurderet, om de konstaterede forhold ved elinstallationen opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, bilag *… afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

Det er vores opfattelse, at forholdene ikke opfylder definitionen, idet forholdene hver for sig eller samlet set ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det er ligeledes vores opfattelse, at installationen ikke giver nærliggende risiko for skade.

Som sagen ligger oplyst for os, har forholdene ved elinstallationen ikke affødt skader i bygningen. Det er heller ikke godtgjort af forsikringstageren, at forholdene giver nærliggende risiko herfor, hvilket i øvrigt er helt i overensstemmelse med, *bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 2. pind* …

Alt i alt skal vi fastholde, at forholdene ved elinstallationen ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

**Sammenfattende konklusion**
Med henvisning til ovenstående redegørelse skal vi meddele, at forsikringstagerens klage til ankenævnet ikke giver os anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af forholdene,

hvorfor vi skal fastholde, at forsikringstageren på det foreliggende grundlag ikke har krav på erstatning."

Nævnet har fået forelagt de af parterne fremlagte bilag.

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 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 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 dækning**
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
…
- 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen skal nævnet udtale:

Ad. Gulvet

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold ved gulvet var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ad. Elinstallationen

Nævnet må lægge til grund, at forsikringen er tegnet uden ulovlighedsdækning. Da nævnet desuden ikke finder det godtgjort, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand