875/11

Den 19. september 2011 blev i sag nr. 79.292:

xxxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte fejl og mangler ved huset.

Klagerne har i deres klage anført følgende klagepunkter:

- Gulvklinker revnet i bryggers
- 4 døre i huset, der binder
- Buler i gulv i alrum
- Revne i brusekabines gulv
- Ingen adgang til hanebåndsloft
- Nedløbsrør er ikke tilsluttet kloak eller faskine
- Vandindtrængen under entredør/revnede klinker.

I forbindelse med sagens behandling i nævnet har selskabet afgivet dækningstilsagn vedrørende revnen i brusekabinens gulv og forholdet vedrørende vandindtrængen under entredør/revnede klinker.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2006, og at klagerne overtog ejendommen den 7/12 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 20/7 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Bygningsbeskrivelse:**

…

Bemærkninger

…

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Skunk- og loftrum var ikke tilgængelige og kunne derfor ikke besigtiges.	☒	☐	**A**

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K1	Enkelte døre binder let.
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Mindre revne ved bryggersdør. Note: Forholdet er almindeligt forekommende og skyldes let materialesvind ved udtørring
	6.2 Belægninger	K0	Mindre revne ovenfor trappe. Note: Skyldes antageligt materialesvind ved udtørring.
		K1	Belægning på altan slår sig pga. for ringe fastgørelse.
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.4 Gulvafløb	K2	Manglende fald mod gulvafløb på bad 1. sal Note: Medfører misfarvning af fuger, samt øget risiko ved fugesvigt."

Ved brev af 10/1 2011 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket:

"<u>1. Gulvklinker revnet i bryggers</u>
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at 2 klinker er revnet ved hjørner, der hvor klinkerne er udskåret omkring væg/mod bundstykke i døren. En af hjørneklinkerne er desuden revnet mod fugen.

Skadekonsulenten oplyser, at der er tale om et forhold, som alene er af kosmetisk karakter, og derfor ikke giver nærliggende risiko for skade på bygningen, og heller ikke vil nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Udbedringen af forholdet vil bestå i partiel udskiftning af revnede klinker og udkradsning af cementfuge og ny plastisk fuge. Udbedringen anslås at koste ca. 1.500 kroner. Skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9 er således ikke opfyldt.

Endvidere er forholdt nævnt i tilstandsrapporten under punkt 6.1 med følgende bemærkning:

6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Mindre revne ved bryggersdør
	Note	Forholdet er almindeligt forekommende og skyldes let materialesvind ved udtørring.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor dette ligeledes er undtaget for dækning i medfør af betingelsernes afsnit 2, punkt 10, 1. led. På baggrund af ovenstående kan vi ikke tilbyde dækning for revnede gulvklinker i bryggers.

2. Døre binder

Vores kunde har ved besigtigelsen oplyst, at dørene binder på forskellig vis afhængig af årstiden. Ved besigtigelsen er gennemgået 4 forskellige døre.

Bryggersdøren: hænger i dørbladet. Døren skal justeres i hængsler og dørbladets overstykke skal høvles ca. 1 mm, da det fra fabrikkens side er fremstillet lidt for højt i forhold til sidestykkerne. Højre tilslutningsbræt udvendigt er tilpasset gavltræbeklædning, brættet er for stramt tilpasset, således at brættet klemmer dørhængslerne. Brættet demonteres og afskæres, således at der skabes afstand for bevægelse mod gavltræbeklædning på ca. 5-7 mm. Dørhængslerne justeres og brættet genmonteres. Udbedringen anslås at koste ca. 600 kroner.

Indadgående entredør: Der kunne ikke ses synlige skævheder på entredøren, som kan åbne og lukke normalt. Der er eventuelt tale om en småjustering i slutblikket. Ved besigtigelsen har vores kunder oplyst, at der ved sne/slud kan trænge vand ind på entregulvet, hvor fliserne så bliver misfarvet. Det kunne visuelt konstateres, at døren er fuget udvendigt i bunden, og der ses ingen synlige utætheder omkring døren. Skadekonsulenten oplyser, at der er tale om en indadgående dør, som normalt vil være lidt mere utæt end en udadgående dør, blandt andet som følge af vindpåvirkning. Skadekonsulenten oplyser, at forholdet kan udbedres ved en mindre justering i hængslerne, således at anslaget bliver mere stramt.

Dobbelt terrassedør: Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at dørbladet hænger en anelse. Dørbladet skal justeres i hængslerne. Inden justering af hængslerne skal overkarmen justeres, da den hænger på midten. Dette kan skyldes for stor opklodsning i overkarmen. Udvendigt dækbræt skal demonteres og klods ændres, hvorefter overkarmen løftes og fikseres. Dækbrættet genmonteres herefter og dørbladet justeres. Der er tale om en udbedring, der anslås at koste ca. 600 kroner.

Altandør på 1. sal: Vores kunder har oplyst ved besigtigelsen, at det ikke er noget problem, at betjene døren, men at den måske skal justeres lidt.

Sammenfattende for alle dørene gælder, at der er tale om forventelige forhold for døre i et nyopført hus, idet døre i nye huse normalt skal justeres og tilrettes. Det forhold, at dørene binder en smule udgør således ikke at forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til et tilsvarende intakt hus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Udbedringen er endvidere ikke af et sådan omfang, at dette kan betegnes som særligt omfattende vedligeholdelsesforanstaltninger. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9.

Forholdet er endvidere nævnt i vores kunders tilstandsrapport med følgende bemærkning:

4. Vinduer og døre

4.1	Døre	K1	Enkelte døre binder let

Med henvisning til ovenstående mener vi, at de besigtigede forhold svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten, hvorfor det er vores vurdering, at dette ikke er klart forkert beskrevet. Vi kan således ikke tilbyde dækning med henvisning til betingelsernes afsnit 2, punkt 10, 1. led.

3. Gulv i alrum buler
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at gulv i alrum på 1. sal er belagt med et laminatgulv, som et svømmende gulv. Der kunne ikke ses tegn på synlige skader ved besigtigelsen.

Skadekonsulenten vurderer, at den mindre bule, der kunne ses ved skadekonsulent … besigtigelse, kan have skyldtes tilbageværende byggefugt eller forhøjet relativ fugtighed i rummet på tidspunktet for besigtigelsen, som efterfølgende er normaliseret.

Der kunne ikke konstateres tegn på skade eller nærliggende risiko for skade. Det er derfor vores vurdering, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9. Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for dette.

Såfremt vores kunde konstaterer yderligere vedrørende dette forhold, beder vi vores kunde om at kontakte os på ny, hvorefter vi vil se på sagen igen.
…
5. Manglende adgang til tagrum
Ved skadekonsulentens besigtigelse kunde det konstateres, at der ikke er monteret en loftlem. Ifølge bygningstegningerne er der lavet en stiplet linje, som indikerer, at der skulle have været en lem.

En manglende loftlem udgør ikke en nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi mener således ikke, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På side 4 i tilstandsrapporten under bemærkningernes punkt 2, bliver det oplyst, at der ingen tilgængelighed er til skunk og loftrum. Med henvisning hertil, er det vores vurdering, at vores kunder i forbindelse med købet af ejendommen har været orienteret om, at der ikke var adgangsmulighed til loftrummet. Vi kan derfor ikke tilbyde dækning med henvisning til betingelsernes afsnit 2, punkt 10, 4. led.

6. Manglende afløbsledning ved carport
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er tagrender og 1 stk. nedløb på hver side af taget. Mod vejen er nedløbet afsluttet i jord. Der kunne ikke ses nogen brøndkrave eller lignende. Nedløbet kan ikke blot løftes op, uden at der sker demontage af nedløb og holder. Vores kunde mener, at dette fører mod en faskine.

Nedløbsrøret mod hovedhuset har været afsluttet over belægningssten, men er i dag afsluttet i en vandopsamlingstønde.

Der er tale om et forhold ude i grunden, som ikke giver risiko for følgeskader, og som vil kunne udbedres for ca. 100 kroner. På baggrund heraf kan vi ikke tilbyde dækning for forholdet, fordi forholdet ikke befinder sig i bygningen, og fordi der er tale om et forhold, som kan karakteriseres som en bagatel, hvorfor ejendommens værdi eller brugbarhed ikke vurderes nedsat i nævneværdig grad."

I brev af 27/1 2011 til nævnet har klagerne hertil bl.a. bemærket:

"Døre binder.
Forholdet omkring vores døre er slet ikke undersøgt tilstrækkeligt af skadekonsulent og deres priser på udbedring af forholdene virker mildest talt latterligt. Derfor har vi konsulteret en fagmand som har undersøgt de forskellige døre og givet os hans fagmæssige mening om sagen. Bryggersdør skal afmonteres for at blive udbedret dvs at der skal bruges 1 dag + rep

af dør som er løs i samlinger og rep og udskiftning af evt træ i forbindelse af udtagning og isættelse af dør. Det er ikke muligt at udbedre skaderne for kun 600 kr.

Den dobbelte terrassedør skal afmonteres for at blive udbedret dvs at der skal bruges 1 dag+ rep og udskiftning af evt træ i forbindelse af udtagning og isættelse af døre. Det er ikke muligt at udbedre skaderne på døren, for 600 kr.

Altandøren på 1 sal kan betjenes, men havde skadekonsulent taget sig tid til at undersøge forholdene ordentligt havde han bemærket at døren rammer den udvendige terrasse. Den er stram og virker ikke som den skal. Det er muligt jeg ikke har fået udtrykt mig helt klart omkring det men der er selvfølgelig et forhold, vi ønsker udbedret.

Altandøren skal ifølge vores fagmand hæves 3 cm derfor afmonteres for at blive udbedret dvs at der skal bruges 1 dag +rep og udskiftning af evt træ i forbindelse med udtagning og isættelse af altandør.

De overnævnte punkter som i mener der er henvist til i tilstandsrapporten, mener vi ikke er de samme. Da enkelte døre binder let er et generelt problem i hele huset, mens overnævnte døre ikke fungere overhovedet.

Manglende afløbsledning ved carport skriver skadeskonsulent at der er tale om et forhold ude i grunden som ikke giver risiko for følgeskader og kan udbedres for 100 kr. ?

Afledning af vand direkte ned på herregårdssten mindre end 3 m fra husets sokkel tror jeg er direkte skadeligt for husets fundament og næppe en bagatel. At skrive at det er noget som kan udbedres for 100 kr betragter vi som direkte chikane og meget uprofessionelt fra selskabets side."

Ved brev af 10/2 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"**Døre**
Tilstandsrapporten, der er udarbejdet i 2006 omtaler, at dørene binder let. Forholdet har fået karakteren K1. Det er fortsat vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at vores kunder derfor selv må bekoste de tilretninger/justeringer af dørene, som er nødvendige for, at dørene ikke længere binder. Vi fastholder derfor i det hele vores tidligere argumentation, for så vidt angår dørene.

Manglende afløbsledning
Vi har noteret os vores kunders holdning til vores skadebehandling vedrørende dette punkt. Vi mener, at forholdet er behandlet i overensstemmelse med betingelserne, idet der er tale om et forhold udenfor bygningen, som ikke vurderes at give nærliggende risiko for skade på denne. Skadekonsulentens faglige og professionelle vurdering er, at der kan ske udbedring for så lille et beløb, at der er tale om en bagatel i forsikringens forstand.

Vores kunder har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Som sagen ligger oplyst finder vi det ikke sandsynliggjort af vores kunder, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, og vi fastholder derfor i det hele vores tidligere argumentation."

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.
…
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.

…
- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

Nævnet udtaler:

Gulvklinker revnet i bryggers; 4 døre i huset, der binder og manglende adgang til tagrum.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist forholdene med henvisning til, at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdene er derfor undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Buler i gulv i alrum

Nævnet må efter det oplyste lægge til grund, at forholdet ikke er til stede længere. Nævnet har herved bemærket, at selskabet har erklæret sig indforstået med at revurdere forholdet, hvis klageren konstaterer at problemet kommer tilbage.

Nedløbsrør er ikke tilsluttet kloak eller faskine

Den manglende regnvandsafledning i jorden må anses som en installation uden for bygningen, som dermed ikke er omfattet af huseftersynet.

Da forsikringen ikke omfatter forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, kan nævnet herefter ikke kritisere selskabets afslag på forsikringsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

J. Hermann