888/12

Den 2. april 2012 blev i sag nr. 80.624:

xxxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde dækning vedrørende en sprække ved en væg, manglende vådrumsmembran i et badeværelse og en defekt ovn i klagernes sommerhus.

Selskabet har afvist at dække udgifter til udbedring af en sprække mellem facadevæggen og skillevæggen ind mod badeværelse/soveværelse med henvisning til, at udbedringen hører under almindelig vedligeholdelse af en bolig, samt at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Hvad angår manglende vådrumsmembran i badeværelset har selskabet anført, at der er tale om et forhold, der ikke udgør en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ovnen har selskabet afvist at dække bl.a. med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at den var defekt, da de overtog ejendommen, og at den ikke er omfattet af forsikringsdækningen, da den ikke er en del af bygningen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2006, og at klagerne overtog ejendommen 15/7 2007 på baggrund af tilstandsrapport af 6/6 2007. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.8 Andet:	K1	Bad/toilet ses under ombygning og mangler færdiggørelse.
10. VVS-installationer		
10.5 Andet:	K1	VVS i køkken og bad er under ombygning og mangler færdiggørelse."

I brev til nævnet af 12/8 2011 har selskabet om revnen til badeværelset bl.a. anført:

"Revne i væg i badeværelse
Der er konstateret en mindre revne mellem facadevæggen og skillevæggen ind mod badet i soveværelsets hjørne.

Der er tale om en let vægkonstruktion og en skillevæg af gips. I badeværelset ses revnen over karret. Her er den også ca. 1½ mm bred.

Der er tale om en sædvanligt forekommende bevægelsesrevne. Sådanne revner opstår sædvanligvis hvor to slags materialer arbejder. Det er vores vurdering, at sådanne revner hører til den normale vedligeholdelse af ejendommen.

Skadekonsulenten oplyser, at forholdet kan udbedres ved at udkradse hjørnet og ilægge en fleksibel/elastisk fuge. En anslået udbedringspris for dette arbejde ligger på ca. 600 kroner.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at der er tale om et forhold af bagatelagtig karakter, som derfor ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og byggemåde. Forholdet kræver endvidere ikke særligt omfattende arbejder for at blive udbedret. Vi finder det således fortsat ikke sandsynliggjort på trods af flere besigtigelser på ejendommen, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9.1.

Vi henleder endvidere opmærksomheden på tilstandsrapportens punkt 9.8, hvoraf det fremgår, at bad/toilet ses under ombygning og mangler færdiggørelse.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler vores kunder i medfør af forsikringsaftalelovens § 22."

Ved brev af 10/9 2011 til nævnet har klagerne hertil bl.a. bemærket:

"I samme brev side 6 beskrives revnen mellem sove- og badeværelse som mindre. I bilag …, side 3+4 kan man se, at det ikke bare er en mindre revne. Den går fra gulv til loft i soveværelset og i badeværelset fra flisekant helt op i loftet til kip. Det nævnes, at det er en sædvan-

lig forekommende bevægelsesrevne. Der er ikke revner andre steder i huset overhovedet, derfor mener vi, at det er en fejl da huset blev bygget.
På samme side henleder Alm Brand samtidig til tilstandsrapporten. Da vi overtog huset, var bad/toilet færdiggjort."

Om den manglende vådrumsmembran og den defekte ovn har selskabet i brev af 4/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vådrumsmembran
Vi har noteret os, at vores kunder har fjernet spabadet og har konstateret, at vådrumsmembranen mangler, samt at skønsmand … har udtalt, at der er tale om en mangel.

Vores kunders ejerskifteforsikring er ikke tegnet med ulovlighedsdækning. Dette betyder, at den manglende vådrumsmembran skal vurderes ud fra ejerskifteforsikringens basisdækning. I henhold til basisdækningen dækker ejerskifteforsikringen manglende bygningsdele, hvis disse har medført eller vil medføre en skade, eller hvis disse nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ud fra oplysningerne fra skønsmanden og de fremsendte fotos, er det vores vurdering, at der ikke p.t. er konstaterbare skader som følge af den manglende membran, endvidere finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade, idet der på nuværende tidspunkt er forløbet 5 år siden etableringen af badeværelset uden tegn på, at der er trængt fugt igennem fliserne/flisefugerne og skønsmanden oplyser, at det afhænger af vandbelastningen og badehyppigheden, om der vil opstå en skade.

Der er tale om et sommerhus, hvorfor badehyppighed/vandbelastning må antages at være mindre end i et helårshus. Vores kunder har endvidere på nuværende tidspunkt ejet sommerhuset siden 2007 - hvis vores kunders vandbelastning/badehyppighed ville give anledning til vandgennemtrængning, er det vores vurdering, at der allerede på nuværende tidspunkt ville være konstaterbar fugt i den underliggende konstruktion.

I henhold til bygningsreglementet for småhuse fra 1998, som var gældende, da badeværelset blev lavet, skal vådrum i sommerhuse opfylde kapitel 4.6 i bygningsreglementet. Her står der at gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå fugtpåvirkning. Der henvises herudover til at udførelsen 'kan' ske efter By og Byg anvisning 200. Når der står 'kan' betyder det, at der alene er tale om en vejledning og ikke et egentligt krav. Når vores kunders skønsmand udtaler, at der er tale om en mangel, så er det efter vores vurdering at betragte som en mangel i henhold til en vejledning og ikke en mangel i henhold til lovkravene på udførelsestidspunktet, da vores kunders konstruktion har kunnet modstå fugtpåvirkning, idet der ellers ville have været tegn på fugt i den underliggende konstruktion. Vi finder det således dermed heller ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som sagen ligger oplyst finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at det indklagede forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9. Vi fastholder derfor i det hele vores tidligere argumentation og afventer nævnets stillingtagen.
…

Ovnen
Der er tale om et nyt forhold, for så vidt angår denne ankenævnssag. Vores kunder har således ikke oprindeligt indbragt dette for nævnet. Vi vil derfor knytte et par bemærkninger hertil.

Det fremgår af fakturaen og skønsrapporten, at der er tale om en indbygningsovn.

Hårde hvidevarer er dækket af ejerskifteforsikringen, hvis de udgør en del af bygningen, og skaden eller risikoen herfor var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Indbygningsovne er ikke automatisk en del af bygningen. For, at der er tale om en del af bygningen, skal ovnen være indbygget på en sådan måde, at det kræver et destruktivt indgreb at fjerne denne. Ud fra oplysningerne i sagen er der ikke tale om en ovn, der er indbygget på en sådan måde, at dette er tilfældet. Fakturaen og skønserklæringen skriver bare 'indbygningsovn', men beskriver ikke nærmere omkring, hvorledes denne er indbygget.

Skaden eller årsagen hertil skal endvidere være til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Vores kunder har overtaget ejendommen i 2007 og først i 2009 modtager vi anmeldelse om, at ovnen ikke fungerer korrekt. Både faktura og skønserklæring er udarbejdet i 2009. Der forløber således cirka 1½ år fra overtagelsen, til vi modtager anmeldelse fra vores kunder. Ifølge skønserklæringen er øverste varme/grill element brændt af - muligvis på grund af en fejltilslutning. Der står imidlertid alene 'muligvis' og der er således ikke angivet en præcis årsag til den manglende funktion.

Herudover har sælger i købsaftalens punkt 4 givet en garanti for, at hårde hvidevarer afleveres i brugbar stand. Vores kunder har således haft en garanti, som de kunne gøre gældende overfor sælger, såfremt ovnen var defekt på overtagelsestidspunktet. Da ovnen er medtaget i skønserklæringen, kan det evt. antages, at ovnen er omfattet af det forlig, som er indgået mellem vores kunder og sælger, men vi har imidlertid ikke nok oplysninger i sagen til at kunne vide dette med sikkerhed.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at ovnen var integreret på en sådan måde, at denne kan antages at have været en del af bygningen. Vi henviser her til kendelse 55.476. Endvidere finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold var til stede på tidspunktet for vores kunders overtagelse af ejendommen. Vi fastholder således, at ovnen ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

I brev af 13/10 2011 til nævnet har klagerne hertil bl.a. bemærket:

"Vådrumsmembran:
I brev af 12/08/11 fra Alm. Brand står der 'at en vådrumsmembran kan udgøre en skade, hvis der på opførelsestidspunktet var krav herom og der enten er sket eller vil ske skader som følge af, at denne mangler'.
Nu, hvor det er konstateret, at den mangler, hvilket var et krav på opførelsestidspunktet, forsøger man igen at undsige sig erstatning, blot på en anden måde.
At Alm. Brand foretrækker at korrekse vores skønsmands udtalelser ang. vådrumsmembran, må stå for deres egen regning, idet han fastholder, at det er en mangel.

Ovn:
Allerede ved vores første møde med skadekonsulent … i april 2008, gjorde vi opmærksom på, at ovnen var defekt.
Konsulenten sagde at den blev dækket af ejerskifteforsikringen, men det tilsagn trak han senere tilbage.

Alm. Brand 'finder det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold var til stede på tidspunktet for vores overtagelse af ejendommen'.
Vi læser det, som om Alm. Brand påstår, at vi lyver.
Det finder vi i alvorligste grad injurierende.

Eftersom vi havde en sag kørende mod sælger, blev skadekonsulenten og vi enige om at vente med alle vores anmeldelser, indtil retten havde afsagt dom.
Alm. Brand 'antager' at ovnen er omfattet af det forlig, vi indgik med sælger.
Det er ikke korrekt, for skadekonsulenten havde lovet os dækning, hvilket vi efterfølgende sagde til elektrikeren, som lavede el-tjek på huset.
Ved retssagen mod sælger afgjorde dommeren i … hvilke emner, der kunne tages op til rettens vurdering.
Det var meget få af de emner, som vi ønskede, men som vi nu benytter ejerskifteforsikringen til at få udbedret."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen

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.

…
- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet har fået forevist fotos af bl.a. badeværelset og den anmeldte vægsprække.

Nævnet udtaler:

Manglende vådrumsmembran:
Manglende vådrumsmembran er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort af klagerne, at forholdet udgør en skade eller indebærer nærliggende risiko for, at skade vil opstå på de forsikrede bygningsdele. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Sprække mellem facadevæg og skillevæg ind mod badeværelse/soveværelse.
På det foreliggende grundlag må nævnet lægge til grund, at revnen er en almindelig bevægelsesrevne og kan udbedres med elastisk fugemasse som anført af selskabet. Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at udbedringen af revnen hører under almindelig vedligeholdelse. For så vidt angår den del af revnen, der er på badeværelsessiden af væggen finder nævnet tillige, at forholdet er omfattet af tilstandsrapportens bemærkning om, at ”bad/toilet er under ombygning og mangler færdiggørelse”.

Defekt ovn
Klagerne havde ifølge købsaftalen garanti for, at bl.a. ovnen blev afleveret i brugbar stand. Nævnet finder, at det er sandsynligt, at den defekte ovn er indgået som et led i

klagernes forlig med sælger og dermed ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde. Da nævnet ikke finder det godtgjort, at selskabet har givet endeligt dækningstilsagn, kan nævnet ikke kritisere selskabets afslag.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand