899/12

Den 5. september 2012 blev i sag nr. 82.153:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring GS
Grønningen 1
1270 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Købstædernes Forsikring GS. Han klager ved sin repræsentant over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på nogle vandrør.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke på tidspunktet for overtagelsen udgjorde en skade, og at der ikke er tale om et ulovligt forhold eller manglende funktionsduelighed.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1984, og at klageren tegnede forsikring med ikrafttræden den 15/4 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/1 2002.

Af klageskemaet, som er underskrevet den 27/2 2012, fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> I bryggerset fryser vandrørene til vaskemaskine og køkken julen 2010, ingen hjemme fra 23-26-12.10, dog fuld varme i huset pga. den hårde kulde. Sagen anmeldes 14.1.11 og besigtigelse 18.11.11 med afslag, som ikke accepteres, vi meddeler, at bryggersgulvet graves op i uge 27-2011 med henblik på at ordne forholdene/isoleringen. Sagsholder … vil reservere de 2 første dage af uge 27 for at besigtige, kan alligevel ikke komme, der aftales at sende fotos pr. mail af de uisolerede rør. Rykker telefonisk [sagsholder] for svar, men han har travlt, der-

efter 2 x skriftligt og igen telefonisk. [Sagsholder] er nu rejst og materialet ikke tilgængeligt, oplyses det - dog fastholdes afslaget 12.01.12.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Som skrevet til Cunningham Lindsey, Leif Hansen [selskabets skadebehandler] er vores krav, at forsikringen dækker sin del af udgifterne til, at vandrørene i bryggerset isoleres, så de ikke igen kan fryse til - udgift til murerfirma 34625 kr. (den største udgift) der har også været til vvs og maler."

Selskabet har i brev af 20/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager, der i Købstædernes Forsikring har tegnet ejerskifteforsikring, klager over vores afvisning af at dække et anmeldt forhold af frosne vandrør i køkken og bryggers, samt en muligvis deraf følgende renovering.

Det er vores opfattelse, at forsikringstager ikke har sandsynliggjort, at frosne vandrør konstituerer en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at kravet vedrørende de afholdte udgifter savner underbygning.

Vi kan indledningsvis oplyse, at forsikringstager har købt et hus fra 1984, og at der er tegnet udvidet ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 15. april 2002, samt med udløb 15. april d.å.

Ved brev modtaget den 12. januar 2011 - ca. 9,5 år efter overtagelsen - anmelder forsikringstager *'frosne vandrør i køkken og bryggers, ikke tidligere forekommet, konstateret den 27.12.10'.*

Taksator har på denne baggrund den 18. januar 2011 besigtiget ejendommen, og har i sin rapport fra den 19. januar 2011 noteret, *at 'Forsikringstager oplyste, at beboeren ikke var hjemme mellem den 23. og den* 25. *december. Da beboeren kom tilbage til huset var rørene som er tilsluttet køkkenets blandingsbatteri og vaskemaskinen i bryggerset tilsyneladende frosset.*

Først efter at have varmet rørenes udgang under køkkenets håndvask kom der vand igen. I bryggerset blev opsat en varmeblæser rettet mod gulvet. Rørinstallationen vurderes umiddelbart at være den oprindelige da der ikke ses tegn på ændringer af denne. Gulvet i bryggerset vurderes ligeledes at være det oprindelige. Bryggersdøren til det fri er forsynet med en kattelem. Der er ikke anden opvarmning i bryggerset, end selve fyret.

Forsikringstager fortalte, at der ikke tidligere har været tilsvarende problemer med installationen'.

Taksator har på denne baggrund afvist dækning, da det ikke fandtes godtgjort, at der er tale om en skade i vilkårenes forstand.

Forsikringstagers mor har ved brev fra den 24. januar 2011 gjort indsigelse, og vi har ved brev fra den 28. marts 2011 fastholdt afgørelsen.

Vi hører herefter ikke til sagen, før forsikringstager ved brev fra den 20.12.11 anmodet om dækning af kr. 34.625,00 i anledning af det anmeldte forhold, og vi har ved brev fra den 12. januar 2012 fastholdt afgørelsen og bemærket, at der ikke var vedlagt dokumentation for, hvad udgifterne dækker over.

3. 82.153

Efter en ny gennemgang af sagen, fastholder vi afgørelsen.

Vi skal henvise til forsikringsbetingelsernes § 4, hvorefter *'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, revnedannelse, 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.'*

Forsikringen dækker også manglende funktionsduelighed af installationer *'i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne'.*

Om forsikringstiden fremgår det af § 4, at *'Dækningen er betinget af: i) at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse/rådighed over ejendommen.'*

I denne sag er der enighed om, at det anmeldte forhold består i, at forsikringstager konstaterer et enkeltstående tilfælde af frosne vandrør i køkken samt i bryggers. Forholdet har efter det oplyste ikke givet anledning til følgeskader.

Vi fastholder afgørelsen, og gør gældende
- at taksator ikke ved besigtigelsen kunne konstatere en skade, idet rørene efter at dømme var intakte.
- at det er taksators vurdering, at forholdet kan tilskrives, at bryggerset er opført uden varmekilde, og at kattelemmen bidrager væsentligt tit varmespildet.
- at det forhold, at der i et enkeltstående tilfælde - siden overtagelsen for knap ti år siden - sker en tilfrysning af rør, ikke udgør en skade i vilkårenes forstand, og vi minder om, at forsikringstager udtrykkeligt i anmeldelsen medgiver, at der ikke er sket en egentlig frostsprængning eller følgeskader.
- at forsikringstager ikke har godtgjort, at det konstaterede forhold var til stede ved overtagelsen i 2002,
- at forholdet ikke er omfattet af den udvidede dækning, idet der hverken er tale om ulovligt forhold eller manglende funktionsduelighed, ligesom der ikke i sagen er fremlagt et afslag på dispensation fra kommunen.
- at fakturaen er uspecificeret, og at vi derfor ikke kan se, hvad 'renovering af bryggers' - som det er anført på fakturaen - dækker over,
- at forholdet således er udbedret - uden at forsikringstager har tilgodeset os med oplysninger om hvordan, hvorfor beviset må være slettet, og endelig,
- at bevistvivl kommer forsikringstager til skade.

Vi fastholder på denne baggrund afgørelsen."

Over for nævnet har klagerens repræsentant yderligere anført, at opgravning af gulvet i forbindelse med udbedringen viste 2 mm flamingo under gulvet, og at vandrør længere nede ved soklen ikke var isoleret.

Selskabet bemærker afslutningsvis, at der ikke er givet tilsagn om dækning.

4. 82.153

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"4. Hvilke forhold er dækket
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, revnedannelse, 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.

Dækningen er betinget af:
i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen, …
…
Udvidelser til forsikringen
A. Særlig udvidelse til forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER (kun hvis specifikt tilvalgt og mod mérpræmie)

Såfremt det udtrykkeligt fremgår af denne polices forside er nærværende forsikring udvidet til - på policens øvrige vilkår i øvrigt - at omfatte følgende:

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter samme retningslinier dækkes endvidere manglende funktionsduelighed af installationer."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af rørene.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er godtgjort, at det anmeldte forhold på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen opfyldte forsikringsbetingelsernes skadebegreb eller er omfattet af den udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

5. 82.153

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson