650/02

Den 22. juli 2002 blev i sag nr. 56.944:

xxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for 2 anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Disse forhold er følgende:

- Gulv i loftetagen
- Skillevægge af lersten

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a., at sælger var et dødsbo, hvorfor sælgeroplysningerne er ubesvarede. Videre fremgår det, at ejendommen er opført i 1862, og at der for så vidt angår gulve i henholdsvis lille soveværelse og stue er givet karakteren K2.

Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

> *"ad Skillerum er af tørrede lersten uden sokkel.* Ejendommen er opført i 1862 og således næsten 150 år gammel. På opførelsestidspunktet var det almindeligt at opføre indvendige vægge af soltørrede sten og der er således ingen skade, i henhold til forsikringsbetingelsernes skadedefinition. ...

ad Gulv i tagetagen er nedslidt, gynger meget ved belastning. Tagetagen er ikke oprindeligt beregnet til beboelse, og gulvbrædder er ikke dimensionerede til den forholdsvis store bjælkeafstand – ca. 1,5 m. Dertil kommer at brædderne i tidens løb er blevet temmelig medtagede af borebiller m.m. Det er ikke Alm. Brands opfattelse, at skaden falder ind under skadedefinitionen og skaden afvises."

I selskabets skrivelse af 21/11 2001 til nævnet hedder det bl.a.:

"Som det fremgår af tilstandsrapporten er ejendommen opført i 1862. Huset er på 77 m2 med udnyttet loftetage. Gulvbrædderne i loftetagen består af de oprindelige brædder, og disse har fra opførelsen ikke været beregnet til beboelse, med den deraf følgende belastning, som dette medfører.

Det følger af forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 9., at forsikringen dækker udbedring af skader på de forsikrede bygninger. Ved skader forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelser eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er Alm. Brand's opfattelse, at forholdet ikke falder ind under skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne, idet gulvet ikke kan sammenlignes med andre gulve af samme alder, idet loftsgulvet ikke er beregnet til intensivt brug.

Hertil kommer, at det er selskabets opfattelse, at gulvbrædderne har udløbet deres sædvanlige levetid, idet disse som nævnt er fra ejendommens opførelse i 1862. Det følger af forsikringsbetingelserne afsnit 2. pkt. 10, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Selskabet vil gøre gældende, at gulvbrædderne har udstået deres levetid, hvorfor forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. ...

Det fremgår af forordet til tilstandsrapporten - side 2 - at det er huseftersynets formål at vise, i hvilket omfang en bygnings tilstand er dårligere end tilsvarende bygninger af samme alder.

Dette betyder, at det ikke kan forventes, at den byggesagkyndige gør bemærkninger til evt. opfugtning af en skillevæg, der er 150 år gammel. Det kan ikke betegnes som usædvanligt, at der optræder fugtproblemer og revner i vægge og skillevægge i ejendomme på denne alder.

Sammenfattende må det konkluderes, at væggene er i den stand, det kan forventes ved et så gammelt hus, og forholdet er således ikke omfattet af ejerskifteforsikringens skadedefinition. Alm. Brand vil således afvise forholdet som værende en skade i relation til ejerskifteforsikringen."

Klageren er utilfreds med selskabets afvisningspåstand og har i skrivelse af 13/12 2001 til nævnet bl.a. anført:

"Gulvbrædderne i loftetagen er IKKE de oprindelige brædder, da huset i perioden mellem 1918 – 1927 blev ombygget og blev et fag længere. Gulvet på loftet har ikke nogen synlig overgang der hvor huset er forlænget, og der må derfor være tale om et nyere gulv og således ikke det oprindelige fra 1862. (Dokumentationen for dette findes i bogen 'Historiske huse i Nordby på Samsø'). Da vi som købere overtog huset, var loftetagen delvist udnyttet til beboelse og vi har således også handlet i den tro, at etagen kunne bruges og yderligere inddrages til beboelse.

Med hensyn til væggene må vi igen pointere, at der ikke var nævnt noget om disses stand i tilstandsrapporten. Da tilstandsrapportens hovedformål er, at give købere et indblik i et hus' stand. Må vi fastholde vores krav om, at ejerskifteforsikringen bør dække reparationen af væggene."

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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i

almindelig god vedligeholdelsestand. 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."

Nævnet udtaler:
Nævnet har lagt til grund, at gulvet i tagetagen gynger meget ved belastning, og at gulvbrædderne skal udskiftes.

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at de anmeldte skader ligger ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen