651/02

Den 14. august 2002 blev i sag nr. 57.060:

xxxxxx xx xxxx xxxxx
xxxxxx xxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, påstår selskabet pligtig at yde forsikringsdækning til etablering af omfangsdræn med henblik på at afhjælpe fugt i væggene.

Den forsikrede ejendom er fra 1877. Af tilstandsrapportens forside fremgår bl.a.:

"**Huseftersynet omfatter ...**

- Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.
- Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger."

Den 26/9 2001 anmeldte klagerne, at man - da man havde fjernet trægulvet i stuen samt tapet på væggene med henblik på renovering - havde konstateret, at strøer under gulvet, som var lagt direkte på jorden, var rådnet væk, og at der var fugtskader på væggene.

Taksator foretog besigtigelse, og i skrivelse af 10/10 2001 til klagerne anerkendte selskabet, at rådskaden i gulvstrøer var en dækningsberettigende skade. For så vidt angår fugt i væggene hedder det i skrivelsen:

> "I forbindelse med renovering af stuen har De fjernet tapet på skillevæg, og konstateret at der er partielt fugt i væggen.
>
> Omtalte gulvkonstruktion er en gængs konstruktion metode i 1877, og når råjorden ligger tæt på gulv og vægge uden yderligere form for fugtspærre, vil fugt uvægerligt kunne trænge op i vægge. I en konstruktion fra 1877 er det ikke ualmindeligt at der kan trænge fugt op i vægge og gulve, da man i en så gammel konstruktion ikke har taget det samme hensyn til fugt problemer som man gør i nyere konstruktioner.
>
> Det er Alm. Brands opfattelse at vægge ikke er opfugtet i unormal omfang henset til de på opførelsestidspunktet gængs byggemetoder. Væggens tilstand afviger ikke fra normalsituationen, og fugtproblemerne i vægge skyldes den oprindelige konstruktion af ejendomen.
>
> Dermed er det Alm. Brands opfattelse at forholdet ikke kan betegnes som nævneværdigt i forskningsmæssigt sammenhæng og Alm. Brand kan derfor ikke tilbyde erstatning for det anmeldte forhold."

I klageskrivelsen af 30/10 2001 til nævnet hedder det bl.a.:

> "De strøer, der evt. engang har ligget under det eksisterende gulv, er smuldret væk og med en tømrers hjælp, bliver vi klar over, at sagen kræver en udgravning, støbning og isolering, før vi kan lægge vores nye gulv. For at fugtskader på vægge ikke skal forøges, foreslår tømreren også, at vi lægger dræn rundt om hele huset.
>
> Iflg. Alm. Brand, er gulvkonstruktionen en gængs konstruktionsmetode fra 1877, og det var hvad vi måtte forvente, da vi købte en ejendom fra 1877! Væggene indeholder iflg. Alm. Brand den mængde fugt, som man kan forvente, som følge af den omtalte gulvkonstruktion, og må som sådan betegnes som en 'normalsituation'.

I tilstandsrapporten er det nævnt under pkt. 6. 'Gulvkonstruktion og gulve', at der ingen fejl eller mangle er ved gulve, der er tildækket med en belægning som f.eks. trægulv under tæppebelægning, men tværtimod anført, at tilstanden er over middel.

Intet om fugt eller kontruktionsmetoder er nævnt i tilstandsrapporten eller nævnt på anden vis. Så det var altså op til os, som købere, at vide hvordan man konstruerede huse i 1877! Vores håb om at ejerskifteforsikringen dækker sådanne skjulte fejl, som vi finder, at de nævnte forhold er, maner Alm. Brand altså til jorden.

Vi kan nu konstatere, at vi står tilbage med et meget omfattende projekt, som vi ikke har haft en chance for at kunne forudse. Den værdi, vi troede vi købte 1. august 2000, viser sig at have en helt anden og lavere værdi, hvis vi skulle ud og sælge huset i dag. Iflg. reglerne for ejerskifteforsikring kan vi under stk. 10. 1 læse at ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed må betegnes som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

At forholdet er en skade, understøttes af Alm. Brands brev af 10. oktober 2001 og af teksten i ejerskifteforsikringspolicen, og sidstnævnte undtager ikke et forhold som det herom handlende fra dækningen. Når den byggesagkyndige, som jo er ekspert, tilstandsrapporten ikke påpeger fejl ved gulvkonstruktionen eller fugtskade, men tværtimod angiver forholdene som over middel, må vi være berettiget til at gå ud fra, at en skade som den foreliggende ikke var til stede."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1 Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med

særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at tilstandsrapporten alene har til formål at beskrive, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at forholdet med fugt i væggene går ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klagerne forsikringsdækning for dette forhold. Det bemærkes i øvrigt, at etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Som følge af det ovenfor anførte,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand