673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.092:

xxxxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

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 Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens garage.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Selskabet gør principalt gældende, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen. Subsidiært har selskabet anført, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapport af 20/2 2002 fremgår bl.a.:

"Huset er i rimelig god stand, alder taget i betragtning.

Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

Garage trænger til vedligeholdelse.

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|
| | 8.5 Udv. træværk v. tag | K2 | GARAGE GENERELT:<br>…<br>Puds på indvendige vægge afskaller.<br>Der er revner i betongulv.<br>…<br>Generelt trænger garagen til vedligeholdelse. |

…

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

| … | Ja | Nej | ? |
|---|---|---|---|
| 0.7 Er grunden periodevis oversvømmet? | ☒ | ☐ | ☐ |

Hvis ja, hvor?
*Der kan stå vand i indkørsel ved kraftig regn.*"

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet anført:

"Vi købte 1. maj 2001 vores hus med en tilsluttet garage. Allerede samme efterår fik vi store problemer med vand på garagegulvet, som umiddelbart kommer op nedefra. Vi kan nu konstatere at veterankøretøjer, reservedele, maskiner og værktøjer som er opbevaret i garagen er begyndt at få skader pga. permanent fugtighed. Garagen som i salgsopstillinger er beskrevet som en 'god garage' kan altså ikke bruges til opbevaring. Endvidere er garagegulvet ikke bygget op efter byggetegningen. Fakta er at gulvet består af kun 8 cm beton støbt direkte på jorden og i øvrigt ligger 12 cm under terræn.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Vi vil gerne have tætnet garagegulvet og hævet det til det i byggetegningen foregivende niveau + deraf følgende udgifter. Evt. en dræning omkring garagen. Vi ønsker at Alm. Brand dækker omkostningerne herved."

Selskabet har i skrivelse af 30/10 2002 til nævnet anført:

"Klagen drejer sig om, hvorvidt der er forsikringsdækning for et anmeldt forhold i form af vandindtrængen i garage.

Som bilag B vedlægges den i forbindelse med forsikringstagernes erhvervelse af ejendommen udarbejdede tilstandsrapport.

Det fremgår på s. 3, at garagen er opført i 1972.

Det fremgår på s. 4 under den bygningssagkyndiges generelle kommentarer til bygningernes tilstand, at garagen trænger til vedligeholdelse.

På s. 7 fremgår det bl.a. under angivelsen af karakteren K2, at puds på indvendige vægge afskaller, samt at der er revner i betongulv. Det gentages tillige, at garagen generelt trænger til vedligeholdelse.

På s. 9 fremgår det af sælgeroplysningernes pkt. 0.7, at der kan stå vand i indkørsel ved kraftig regn.

Efter anmeldelsen af forholdet er der foretaget besigtigelse af selskabets taksator, der ved skrivelse af 13. marts 2002, der vedlægges som bilag C, har meddelt forsikringstager, at forholdet ikke er omfattet af forsikringens dækning.

Det fremgår af skrivelsen, at taksator har konstateret, at gulvet i garagen var delvis opfugtet, samt at årsagen efter taksators vurdering formentlig er, at gulvet ligger under terrænniveau kombineret med den ekstraordinære nedbørsmængde, som var faldet i perioden før besigtigelsen. Taksator vurderer, at årsagen til forholdet ligger uden for bygningen, hvorfor det ikke er omfattet af forsikringens dækning. Endvidere er det taksators opfattelse, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter forsikringstagerne havde opponeret mod taksators vurdering, fastholdt selskabets skadechef taksators vurdering ved skrivelse af 5. april 2002, der vedlægges som bilag D.

Efter en telefonsamtale med forsikringstager har skadechefen ved skrivelse af 25. april 2002, der vedlægges som bilag E, uddybet begrundelsen for vurderingen.

Det fastholdes i skrivelsen, at årsagen til forholdet ligger uden for bygningen. Endvidere henvises til det i tilstandsrapporten anførte.

Efter en gennemgang af sagen må det fastholdes, at forholdet ikke er omfattet af forsikringens dækning.

Det reelle problem for forsikringstagerne er, at de har haft en forventning om, at garagen kunne anvendes som finmekanisk værksted. Der opbevares således meget fugtfølsomme genstande i garagen.

Taksatorerne har ikke ved besigtigelserne kunnet konstatere forhold ved garagen, der afviger fra enhver anden garage af den pågældende karakter og med samme alder.

Garagen kan således anvendes til de formål, som man normalt kan forvente, at en sådan garage kan anvendes til.

Det kan ikke med rimelighed forventes, at en sådan garage kan anvendes til det formål, som forsikringstagerne ønsker at anvende den til.

Der er tale om en individuel forventning, hvorfor forsikringstagerne inden købet burde have sikret sig, at garagen kan anvendes til det påtænkte formål.

Garagen er således ikke skadet i forsikringsbetingelsernes forstand, idet dens tilstand ikke afviger nævneværdigt hverken brugsmæssigt eller økonomisk fra en tilsvarende garage af samme alder i intakt stand. Der henvises til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 9.1.

Det anførte må i øvrigt sammenholdes med de ovennævnte oplysninger i tilstandsrapporten, der gør det klart, at garagen ikke med rimelighed kan forventes at kunne anvendes til dette formål.

Ud fra oplysningerne er garagen ikke i ringere stand, end det har været forventeligt. Det er oplyst, at der er revner i gulvet. Det bemærkes herved, at forsikringstagerne i klagen angiver, at de ønsker gulvet tætnet. Af oplysningerne i tilstandsrapporten skal endvidere henvises til, at det er nævnt, at puds på indvendige vægge afskaller. Endelig henvises til, at karakteren K2 er angivet, hvilket betyder, at bygningens funktion må forventes at svigte inden for overskuelig tid.

Det anmeldte forhold er derfor også undtaget dækningen i medfør af pkt. 10, 1. pind, i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, da det er anført i tilstandsrapporten.

Forsikringstagerne anfører i klagen, at de gerne vil have foretaget en dræning omkring garagen. Et sådant forhold ligger uden for bygningen og er ikke omfattet af forsikringens dækning. Dette er fastslået i ankenævnets praksis.

Der er optaget fotos af garagen, der vedlægges som bilag F, 1-6.

Det skal bemærkes, at selskabet ikke er i besiddelse af den i klagen omtalte byggetegning. Det er dog selskabets opfattelse, at denne ikke henset til det anførte kan tillægges betydning, idet garagen opfylder den forventelige funktion, og dens tilstand er behørigt beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har efter modtagelsen af byggetegningen over for nævnet i skrivelse af 14/11 2002 anført følgende:

"Garagegulvets opbygning fremgår af snit B-B. Det fremgår, at opbygningen er med gruslag på ca. 25 cm, det prikkede område, ca. 10 cm beton, det skraverede område, samt et slidlag, markeret ved en dobbeltstreg.

Til forskel herfra er gulvet i huset, som fremgår af snit A-A, opbygget også med isolering, der er vist med den sorte streg mellem grus- og betonlag.

Allerede derfor kan det ikke forventes, at gulvkonstruktionen i garagen er i samme stand og kan opfylde samme formål som konstruktionen i beboelsen.

Dertil kommer, at der ikke er nogen fugtspærre i garagegulvet i modsætning til gulvet i beboelsen, hvor det fremgår af den skriftlige beskrivelse af gulvets opbygning, at der er nedlagt plastikfolie.

Bygningstegningen giver således ikke støtte for forsikringstagers synspunkt, da bygningstegningen viser, at garagen er en simpel, uopvarmet og uisoleret bygning.

Nævnet bedes endvidere bemærke, at for så vidt angår garagen er der kun givet en skriftlig beskrivelse for så vidt angår taget.

Selskabet må således fastholde, at forsikringstager ikke har godtgjort, at gulvet i garagen er skadet i forsikringsbetingelsernes forstand."

Klagerne gør heroverfor i skrivelse modtaget den 28/2 2003 gældende, at deres garage brugsmæssigt væsentligt afviger nævneværdigt fra tilsvarende garager af samme alder. Klagerne gør endvidere gældende, at garagen ikke var tiltænkt en funktion som finmekanisk værksted, men i stedet skulle benyttes til almindelig opbevaring af cykler m.v. Videre hedder det i nævnte skrivelse:

"Det er korrekt som K.R. beskriver forskellen mellem gulvet i garagen og i huset. Manglende rockwool bats og dampspærrer gør at 'garagen er en uopvarmet og uisoleret bygning.' Det er helt rigtigt - men hvad har manglen på disse byggeelementer at gøre med at der står vand i garagen?

Rockwool bats holder overhovedet intet vand tilbage og plastikfolien bruges kun som dampspærrer i forbindelse med isolering. (Plastikfolien kan altså ikke forventes at holde store mængder optrængende vand tilbage).

I øvrigt passer den skematiske opbygning af garagegulvet fra byggetegningen snit BB som K.R. også går ud fra ikke med realiteterne. En prøveboring har vist at gulvet udelukkende består af 8 cm beton støbt direkte på jorden. Gulvet består altså ikke af et 25 cm gruslag, 10 cm beton og 3 cm slidlag som beskrevet i byggetegningen. Vi mener her er tale om en reel byggefejl som er årsagen til hele problemet.

I forbindelse med ovenstående vil vi gerne drage en parallel til et eksempel i Alm. brands katalog 'Huskøb og forsikring' hvor 'Thorsen' køber et hus hvis indervægge er defekte pga. en forkert sammensætning, (for lidt cement) Ejerskifteforsikringen betaler selvfølgelig alle udgifter i forbindelse med udbedring af skaden. I vores tilfælde er garagegulvet defekt pga. manglende grus, beton og slidlag.

Der er i samme katalog også 'Nielsen' hvis tag viser sig at være utæt i kraftigt regnvejr, forsikringsselskabet dækker selvfølgelig.

Selskabet skriver til os at årsagen til forholdet ligger uden for bygningen, den ekstraordinære nedbørsmængde er en udefrakommende årsag. Denne forklaring finder jeg en smule overfladisk. Vores 'skade' bliver som i eksemplet først synlig i tilfælde af kraftigt regnvejr. Årsagen til skaden skyldes jo grundlæggende en forkert opbygning af gulvet + at gulvet ligger under terrænniveau, og altså ikke et kraftigt regnvejr. Vores garage har i øvrigt stået under vand med ca. 6 cm. både før og efter denne 'ekstra ordinære nedbørsmængde'.

...

Dette at der i regnvejer står vand på garagegulvet og at vi må 'ommøblere' og at ting så alligevel tager skade pga. den høje fugtighed, er til stor gene. Denne situation er naturligvis uholdbar og udgifterne til en udbedring af byggeriet er naturligvis ligeledes uforudsete. Vi mener stadig at det i denne sag er forsikringsselskabet der bør yde dækning til en sådan udbedring."

Endelig har selskabet i skrivelse af 17/1 2003 til nævnet bemærket:

"Selskabet er endvidere ikke enig i forsikringstagers påstand om, at det manglende drænlag er skyld i fugtproblemerne i garagen. En påstået vandbelastning med op til 6 cm vand på gulvet kan et drænlag ikke påvirke. Hertil kræves etablering af et omfangsdræn."

Nævnet har fået forevist fotos af garagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**

...

**9. Hvilke forhold er dækket**

…

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder på dette grundlag at måtte være enigt med selskabet i, at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade jf. pkt. 10 i forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann