670/03

Den 22. april 2003 blev i sag nr. 59.175:

xxxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt vandskade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1946.

Klageren overtog ejendommen den 15/7 1999. Af tilstandsrapporten udarbejdet den 16/4 1999 fremgår det bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation:	**Vurdering:**	**IB**	**KO**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**
...							
3. Yder- og indervægge					3		
...							

Karakterer: ...

K2: Alvorlige skader Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...	...	...	...
A	3.1 Facader	K2	Stedvis smuldrende/udvaskede fuger
A	3.2 Gavle	K2	Stedvis smuldrende/udvaskede fuger, primært sydgavl. Mulighed for murbi-aktivitet.
...	...		

"

Af EDC-bilag til tilstandsrapport "Sundhedsattest" fremgår bl.a.:

"**3. Bygningsdelens tilstand - beboelsesdelen**

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder:

	Meget god	Over middel	Middel	Under middel	Dårlig
...	...				
3. Yder- og indervægge			X		

...

4. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-bilag til tilstandsrapport

...

Bygning	Pos.nr./bygningsdel ...	Reparationsforslag	Anslået pris ...
...	...	...	...
A	3.1 Facader	Udkradsning, efterfugning	8000,00
A	3.2 Gavle	Udkradsning, efterfugning	6000,00
A	3.4 Indervægge	Udkradsning, efterfugning	2000,00

"

Det fremgår af skadeanmeldelse af 23/3 2002, at klageren er af den overbevisning, at årsagen til det anmeldte forhold i form af vandindtrængen igennem frontspids på 1. sal har været til stede før overtagelsen af ejendommen. Endvidere fremgår det, at forholdet er konstateret under og efter stormen i december 1999, og at der efterfølgende jævnligt har været indtrængen af vand. At årsagen har været til stede før overtagelsen af ejendommen har klageren begrundet med, at fugerne på gavlen er intakte, men pt. meget belagt med "begroning", og det formodes, at gavlen mangler imprægnering samt en tiltrængt udkradsning af fuger og genopfugning.

Selskabet har ved skrivelse af 6/11 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Det er selskabets opfattelse, at forsikringstager ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet bygningen ikke er i ringere stand end tilsvarende intakte bygninger fra 1946. Der henvises til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10.1.

Det er ikke godtgjort, at taksators vurdering af skadeårsagen er ukorrekt. Det fastholdes således, at årsagen er, dels at fugerne er nedslidte og dermed har udtjent deres levetid, dels at der ikke er indlagt murpap over vindue til udledning af vand fra hulmur. Sidstnævnte var som nævnt ikke sædvanligt at foretage på bygningens opførselstidspunkt i 1946.

I forbindelse med gennemgangen af sagen har taksator udarbejdet den som bilag H vedlagte skitse af lodret snit i frontspidsen til illustration af forholdet.

I konsekvens af det anførte er det endvidere selskabets opfattelse, at såfremt fugerne måtte anses for at være skadede i forsikringsbetingelsernes forstand, ville skaden være undtaget forsikringens dækningsomfang med den af taksator anførte begrundelse, nemlig udløb af levetid. Der henvises til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 11, 7. pind, idet forholdet alene består i udløb af fugernes sædvanlige levetid. Endvidere ville forholdet i givet fald være udtryk for sædvanligt slid og ælde og/eller dårlig vedligeholdelse, jf. 5. pind i samme pkt. i forsikringsbetingelserne og dermed også af denne årsag være undtaget forsikringsdækningen.

For så vidt angår manglende murpap bemærkes, at såfremt selskabet skulle bekoste en indlæggelse heraf, ville dette være udtryk for en renovering og forbedring af ejendommen, som forsikringsbetingelserne ikke berettiger forsikringstager til, jf. skadedefinitionen.

Det er endelig selskabets opfattelse, at også pkt. 11, 1. pind, i forsikringsbetingelserne medfører, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringens dækning, da det er korrekt anført i tilstandsrapporten. Det anføres som nævnt i pkt. 3.1 i tilstandsrapporten med angivelsen af K2, at der for så vidt angår facaderne stedvis er smuldrende/udvaskede fuger. Forsikringstager må således være forberedt på, at fugernes funktion vil svigte inde for overskuelig tid, i hvilken forbindelse bemærkes, at tilstandsrapporten er dateret d. 16. april 1999. Det bemærkes for god ordens skyld i relation til det af forsikringstager i bilag F anførte, at frontspidsen er en del af facaderne.

Det anmeldte forhold går derfor efter selskabets opfattelse ikke ud over, hvad forsikringstager på baggrund af tilstandsrapporten kunne forvente."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og fastholder over for nævnet, at fugerne i frontspidsen ikke er i en sådan stand, at udskiftning kræves. Klageren anfører vide-

re, at de partielle fugtskader, der er nævnt i tilstandsrapporten, er på gavle mod nord og syd.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

10.2. Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

...

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse.

...

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og er enig med selskabet i, at forholdene omkring fugerne på ejendommen må anses som sædvanligt forekommende under hensyn til ejendommens alder.

Nævnet finder, at det forhold, at der ikke forefindes murpap, ikke kan betegnes som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet lægger i den forbindelse vægt på, at konstruktionen ikke er usædvanlig i et hus fra 1940'erne.

Endvidere finder nævnet ikke grundlag for at antage, at de anmeldte skader går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten, hvoraf det bl.a. fremgår under pkt. 3.1 med angivelse af K2, at der stedvis er smuldrende/udvaskede fuger i facaderne.

Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen