683/03

Den 20. oktober 2003 blev i sag nr. 60.352:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af en anmeldt rådskade på husets underrem.

Det forsikrede hus er et bindingsværkshus fra 1770. Ejerskifteforsikringen er tegnet med følgende klausul:

> "Insekt- og svampedækning samt rør og stikledning:
> Forsikringen dækker ikke skader på beboelsen og udhuset samt årsager og/eller følgeskader, der kan henføres hertil."

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til denne klausul, ligesom selskabet påberåber sig, at det i tilstandsrapporten er anført at, "Underrem kan ikke besigtiges, da den er skjult af terræn."

Klager gør gældende, at dette ikke er korrekt.

Klagerens advokat har i sin skrivelse af 17/1 2003 til nævnet videre anført:

> "Det er min opfattelse, at det omtalte forbehold ikke er relevant i denne sag. Der er ikke tale om et aktivt insekt- eller svampeangreb, der ønskes bekæmpet, men om en

skjult fejl ved ejendommen, som relaterer sig til en ikke nærmere undersøgt nedbrydning af underremmen. Det er selve den manglende bæreevne i remmen, der er at betragte som en skjult mangel, og som må anses for omfattet af betingelsernes pkt. 10 'svækkelse i bygning' eller 'manglende bygningsdel'. På den baggrund begæres skaden og de deraf følgende omkostninger til retablering af underrem og udbedring af revner dækket under forsikringen."

Selskabet har i sin skrivelse af 25/2 2003 bl.a. oplyst, at underremmen ifølge dets taksator er nedbrudt af insekter og svampe, og at der er tale om et rådangreb.

Forsikringsbetingelsernes punkt 10 er sålydende:

"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."

Det hedder endvidere i forsikringsbetingelserne:

"9.1 Forsikringen omfatter

- alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.

…

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

…

- skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele.

Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige.

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

Nævnet udtaler:
Den omhandlede skade skyldes efter det oplyste svamp og insekter og er dermed undtaget fra dækning i henhold til den ovenfor citerede dækningsundtagelse.

Allerede af denne grund

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann