687/03

Den 15. december 2003 blev i sag nr. 60.610:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

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 ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har i klageskrivelsen til nævnet redegjort for sagen således:

"**Ad. 1** I forbindelse med en omflytning i et til bad/toilet stødende rum konstaterede vi, at der var en opfugtning i den adskillende væg (løs puds, dampbobler). Endvidere konstaterede vi, at den indsivende fugt i væggen havde bredt sig til parketgulvet, hvilket gav sig til kende ved en misfarvning og deformering (svelning) af stavenderne. Det skal i den forbindelse nævnes at alle gulve blev afhøvlet ved indflytning med. Maj 2001.

I Alm. Brand A/S' afslag til os antages det, at opfugtningen stammer fra vandindtrængen fra rørbæringer i baderummet og et tilkittet hul i fliserne, det skal dog nævnes at det tilkittede hul sidder på den 'tørre' side af badeforhænget!! Afslaget for ydelse af erstatning begrundes med at, det ikke kan godtgøres, at skaden har været til stede ved overtagelse af ejendommen.

Faktum er dog at vi har overtaget ejendommen uden bemærkninger vedrørende de synlige rør og bæringer i omtalte baderum, eller bemærkninger om fugt i væg eller gulv i det tilstødende værelse."

Selskabet har hertil ved skrivelse af 11/4 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Taksator vurderer, at der er tale om et forhold, som er opstået efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen pr. 1. maj 2001, hvorfor forsikringsdækning er afvist under henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10.2.

Forelagt klagen oplyser taksator, at forsikringstager umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen har malet den nu opfugtede væg. Havde fugten været til stede på dette tidspunkt, ville den således være bemærket på et tidligere tidspunkt.

Efter modtagelsen af klagen er sagen gennemgået pånyt, hvilket ikke giver anledning til en ændret vurdering af sagen.

Årsagen til utætheden ved rørbæringerne er, at der ikke er foretaget den nødvendige vedligeholdelse af tætningen ved rørbæringerne i form af fugning. En sådan fuge kræver vedligeholdelse.

Fugningen adskiller sig ikke fra det sædvanlige i en væg med en tilsvarende konstruktion i en bygning af samme alder.

Der er som nævnt tale om et badeværelse, der stammer fra bygningens opførelse i 1955.

Det er således helt forventeligt, sædvanligt og påregneligt, at der løbende skal foretages vedligeholdelse af de pågældende fuger.

Der er som anført i klagen ikke siden forsikringstagers overtagelse af ejendommen sket en sådan nødvendig vedligeholdelse af fugerne. Det fremgår af bilag C og D, at forsikringstager har overtaget ejendommen d. 1. maj 2001.

Det er derfor selskabets synspunkt, at der ikke er tale om en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10.1, da bygningen ikke adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder i intakt stand.

Taksator oplyser, at en udbedring af det anmeldte forhold beløber sig til ca. kr. 2.000,-. Der er således ej heller tale om et forhold, hvis udbedring nævneværdigt nedsætter bygningens værdi. Også af denne grund er der ej tale om en skade.

Det må endvidere med den af taksator givne begrundelse fastholdes, at forholdet er opstået efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Sammenfattende er det således selskabets synspunkt, at der ikke er tale om et forhold, der udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, samt at forholdet er opstået efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen."

Klageren afviser i skrivelse af 23/4 2003 over for nævnet at skulle have malet den pågældende væg umiddelbart efter indflytning. Videre hedder det i skrivelsen:

"Vi har ikke på noget tidspunkt påstået, at der ved overtagelsen var tegn på fugtskader. Årsagen til utætheden har imidlertid været til stede på overtagelsestidspunktet. Huset har 2 badeværelser og vi har siden overtagelsen benyttet det 25 år 'yngre' badeværelse, bortset fra en periode på nogle måneder i efteråret 2002 (i forbindelse med reparationsarbejde i det nye badeværelse) og i hvilken periode fugtindtrængningen må være sket. Det er vel næppe standard at omfuge sit badeværelse årligt, specielt da der i tilstandsrapporten ikke var bemærkninger om udtjente fuger.

At udbedring af skaden kan gøres for kr. 2000.- er overraskende, da gulvpanelet skal tages af, gulvet slibes, da brædderne 'stritter med ørerne', og derefter oliebehandles, grundtapetet skal fjernes, pudsen repareres, ny tapet opsættes og males, hvorefter gulvpanelet igen kan opsættes. Hvis det kan gøres for kr. 2000.- vil vi gerne have navnet på det pågældende firma til senere brug."

Selskabet har efterfølgende foretaget besigtigelse, og af den i forbindelse med besigtigelsen udfærdigede taksatorrapport fremgår bl.a.:

"I badeværelset, som er fra huset opførelse i 1955, er rør til kold og varmt vand ført udvendig på flisevæg, rørene er fastgjort til væggen med rør bærer fastboret gennem fliser, der er fire rør bærer, foto 1-2-3, de to rør bærer under blandingsbatteri sluttet tæt til fliserne, se foto 3, hvorimod de to rør bærer på det vandrette stykke 'gaber' i forhold til fliserne. Det nævnte til kittet hul i fliserne, ses på foto 2, er ved siden af bæring til håndvask.

…

Jeg mener ikke der er tvivl om at fugten kommen fra rør bæringerne, om den manglende forsegling/ vedligeholdelse af disse skulle være foretaget før eller efter overtagelse af huset er det ikke muligt at konstatere. Da huset har to badeværelser kan det omhandlede badeværelse i realiteten ikke være benyttet i flere år af sælgeren.

Udbedring af skaden: Rør bæringerne skal forsegles, det er et mindre arbejde med et egnet fuge materiale. (500 - 600 kr.). Væggen skal tørre af naturlig vej, der er ikke løs puds, men en lille lomme i grundtapetet som kan repareres og pletmales uden at fjerne tapet og panel skal fjernes. (1000 kr.) Gulvet er et bøgetræsparket med relative mange knaster og aftegninger, og da det har ligget siden 1955 er der naturlige sprækker og 'kanter' på dette. Kunden mener at der er fugt skjolder to til tre steder ved fodpanelet. Som jeg ser på det skal der ikke foretages reparation af gulvet. Som det ses af foto 4-5-6-7, afviger gulvet ikke fra gulvene andre steder i huset. Reparation af rør bæringer og væg kan sagtens foretages for 2000 kr.

Jeg mener ikke der er tale om en skade i forsikringsmæssig stand, det er naturligt at der efter så mange år vil opstå utætheder som den omhandlede og alt i alt er der ikke væsentlig skade på hverken væg eller gulv."

Nævnet har fået forevist de omtalte fotos.

Klageren er ikke enig i, at den anmeldte fugtskade skyldes manglende vedligeholdelse. Til støtte herfor gør han gældende, at tilstandsrapporten beskriver huset som værende i god stand, og der er ikke gjort bemærkninger om badeværelset. Klageren gør endvidere gældende, at det ikke er muligt at se, at gulvet er beskadiget, da billederne er taget oppefra.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket**
…
10.2 Dækningen er betinget af
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, …"

Nævnet udtaler:
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Ifølge forsikringsbetingelserne er forsikringsdækning betinget af, at skaden var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Da nævnet ikke finder det godtgjort, at fugtskaden kan anses for at have været til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand