692/04

Den 1. marts 2004 blev i sag nr. 61.214:

xxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxx xxxx xxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxx xxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på et stuegulv.

Det fremgår af sagen, at klagerne godt 3 år efter overtagelse af ejendommen konstaterede, at stuegulvet var eftergivende i særdeleshed foran terrassedøren. Derudover blev der konstateret større afstande mellem parketbrædderne.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at de anmeldte skader ikke er dækket over ejerskifteforsikringen. I selskabets skrivelse af 11/6 2003 til nævnet hedder det:

> "Det er forsikringstagernes anbringende, at forholdet skal tilskrives afstanden mellem strøerne. Vi er ikke afvisende over for den teori, men skal samtidig pointere, at Alm. Brand ikke betragter et eftergivende gulv som et andet fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, når gulvet ikke er mere eftergivende end, hvad en køber må tåle.

I øvrigt skal vi bemærke, at forholdet først er registreret af forsikringstagerne mere end 3 år efter overtagelsen, hvilket harmonerer dårligt med førnævnte teori - gulvet har på daværende tidspunkt ligget på de samme strøer i mere end 25 år.

Parketgulvet er fra huset blev opført i 1976, og den anvendte konstruktion afviger ikke fra, hvad der var gængs på daværende tidspunkt. Med andre ord svarer gulvkonstruktionen til tilsvarende intakte gulve af samme alder.

For så vidt angår forholdet bestående i afstand mellem parketbrædderne, vurderer vores skadekonsulent, at dette skal tilskrives helt naturlige variationer i luftfugtigheden over året, som ikke kan undgås ved et naturprodukt.

Sammenfattende skal vi fastholde vores skadekonsulents vurdering af det anmeldte forhold. Forsikringstagerne har efter vores opfattelse ikke godtgjort, at forholdet, både de mindre variationer fordelt over gulvfladen og den mere udtalte ved terrassedøren, var til stede ved deres overtagelse af ejendommen. Det er ligeledes vores opfattelse, at de mindre variationer ikke er udtryk for et forhold, der opfylder skadedefinitionen."

Klageren har ved skrivelse af 25/7 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Allerede i 1960'erne kom regelsættet under bygningsreglementet at afstanden mellem strøer max. må være 60 cm. Vores hus er bygget i 1976, og afstanden mellem strøerne under stuegulvet er visse steder helt op til 80 cm. Dette mener vi jo klart er en skjult konstruktionsfejl, som bør være dækket ind under en ejerskifteforsikring.

Vi har fået huset vurderet af to uafhængige ejendomsmæglere, som begge har bemærket det gyngende gulv, samt revnedannelserne hvilket ifølge dem er en forringelse af husets værdi, og vil fremgå af en ny tilstandsrapport. Spørgsmålet er om Alm. Brand Forsikring A/S vil tegne en ny ejerskifteforsikring ved evt. nye ejere på baggrund af ovenstående. Samtidig har to uafhængige tømrere vurderet at gulvet uden tvivl er lavet forkert. Det skal også nævnes at da Alm. Brand besigtigede gulvet, blev der ikke på noget tidspunkt opmålt afstande mellem strøerne, der blev blot kigget på og gået på gulvet."

Selskabet fastholder afgørelsen og har ved skrivelse af 24/9 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at bygningsreglementerne fra henholdsvis 1961 og 1966 indeholder konstruktive bestemmelser for bl.a. gulve. Af begge reglementer fremgår det, at:

Gulvbrædder skal være pløjede og mindst 28 mm tykke, når afstanden mellem bjælkerne målt fra midte til midte ikke overstiger 100 cm. Gulvbrædder med 22 mm tykkelse kan anvendes, når afstanden mellem bjælkerne, målt fra midte til midte, ikke overstiger 80 cm, og når afstanden mellem strøer målt fra midte til midte ikke overstiger 70 cm.

Denne bestemmelse er ikke trykt i bygningsreglementet fra 1972, som var gældende ved opførelsen af den omhandlende bygning, der er opført i 1976."

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet må give selskabet medhold i, at de anmeldte skader ikke kan henføres under de gældende forsikringsbetingelser pkt. 10.1. om dækningsomfanget på ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

f. J. Hermann

Henning Jønsson