692/04

Den 1. marts 2004 blev i sag nr. 61.268:

xxxxx x xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved omsætning af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at klagerne ultimo 2002 anmelder, at gulvkonstruktionen i stuen gynger. Selskabets taksator foretog en besigtigelse af det anmeldte forhold den 2/1 2003 og igen den 31/1 2003, hvorefter taksatoren anerkendte, at forholdet var omfattet af ejerskifteforsikringen. Ifølge taksatoren var årsagen til de gyngende gulve, at der manglede understøtning under bjælkerne på dette sted.

Tømrermester C.R. har fremlagt et tilbud på udbedring af skaden i form af etablering af 6 stk. bjælker til understøtning til en samlet pris af 10.800 kr. ekskl. moms. Tømrermesteren har supplerende anført, at der står blankt vand i kælderen, hvorfor den rigtige løsning - ifølge ham - også vil indebære at få drænet omkring huset. Prisen for dette er 39.800 kr. ekskl. moms.

Ifølge selskabet har taksatoren mundtligt aftalt med klagerne, at der etableres 6 stk. understøtninger i overensstemmelse med tilbudet, men at tømreren betales efter forbrugt tid efter nærmere aftale med taksatoren.

Klagernes advokat har over for nævnet gjort gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække udgifterne til en tilstrækkelig og håndværksmæssigt korrekt udbedring af den anerkendte skade, og at dette indebærer såvel understøtning af bjælker som dræn omkring ejendommen eller en anden varig udbedring af problemerne omkring vand under gulvene.

Selskabet har i skrivelse af 20/6 2003 til nævnet redegjort for afslaget på etablering af omfangsdræn således:

> "Indledningsvis skal selskabet henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 8, 1. punktum, hvoraf det fremgår, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Da omfangsdræn ligger udenfor bygningen er den ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Dette fremgår endvidere klart af nævnets praksis på området - senest kendelse nr. 59.221.
>
> Etablering af omfangsdræn kan således ikke kræves erstattet under forsikringen.
>
> Selskabet finder i øvrigt ikke, at der er årsagssammenhæng mellem den manglende understøtning af gulvene og det forhold, at krybekælderen er fugtig. De gyngende gulve udbedres ved, at der etableres de nævnte understøtninger, jf. selskabets skrivelse af 7. april 2003, som vedlægges som bilag F.
>
> For så vidt angår den fugtige krybekælder skal selskabet henvise til, at denne fugt og dens årsag fremgår af tilstandsrapporten. I rapportens pkt. 2.7 'Andet: Bjælkelag' fremgår, at bjælkelag i krybekælderen er stedvis opfugtet, især ved sokkel. Træet er stedvis nedbrudt. Karakteren K3 indikerer, at der er tale om en kritisk skade, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Fugten må antages at trænge gennem husets sokkel. Det fremgår da også af tilstandsrapporten med K1, at der er stedvis revner og løst manglende puds i soklen, jf. rapportens pkt. 1.2 'Sokkel'. Der er endvidere sætninger i facaden samt stedvise revner og manglende puds, jf. rapportens pkt. 3.1 'Facader/gavle'.

Tilstandsrapportens bemærkninger skal sammenholdes med, at ejendommen er opført i år 1900. Soklen er opført i henhold til gængse metoder på opførelsestidspunktet. Soklen kan ikke forventes at være tæt overfor vandtryk under alle forhold.

Fugtindtrængningen gennem soklen er således ikke en skade i henhold til forsikringsbetingelserne, idet bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Endvidere fremgår revner mv. af tilstandsrapporten.

Selskabet skal således fastholde afgørelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

9. Hvilke forhold er dækket

9.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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.

…

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, at etablering af 6 stk. bjælker til understøtning er en tilstrækkelig og håndværksmæssigt korrekt udbedring af de gyngende gulve.

Nævnet finder – således som også anført af selskabet - at etablering af omfangsdræn falder uden for bygningseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsområde og derfor ikke kan kræves erstattet over forsikringen. Herefter, og da nævnet bemærker, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse, kan nævnet allerede af denne grund ikke pålægge selskabet at betale for etablering af omfangsdræn, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann