740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.395:

xxx xxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxx 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 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 diverse forhold.

Klageren overtog ejendommen - der er opført i 1976 - den 15/7 1999.

Klageren oplyser i klageskrivelsen til nævnet, at der er forekomst af fugt ved stuens terrassedør og på køkkenvæggen. Klageren er af den opfattelse, at fugten hidrører fra en fejlkonstruktion af ejendommens stråtag, idet skotrenden er placeret for tæt på døre. Klageren oplyser endvidere, at problemet er delvist afhjulpet ved etablering af en ralkant omkring huset og bemærker i den sammenhæng, at der ikke er monteret tagrender på ejendommen.

Klageren oplyser dernæst i klageskrivelsen, at der forefindes diverse elmangler i form af løse ikke rørførte ledninger i fyrrum fra køkken samt til udendørs ledninger. Disse er desuden ikke er tilsluttet udendørsstik. Endelig mangler en stikkontakt og samledåse, der forefindes blottede og løse ledninger ved emhættetilslutning og afkoblet HPFI relæ.

Klageren er endvidere utilfreds med, at der er opstået et hul i muren i fyrrummet efter fjernelse af ventilationsrør fra tørretumbler.

Klageren ønsker, at ejendommen kan forsikres uden anmærkning, særligt i relation til forberedt vvs-arbejde udført på badeværelset. Dernæst ønsker klageren skotrendenedløbets skadevirkning i SØ-hjørnet afhjulpet. Subsidiært honorering af etableret ralkant.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Karakter:** … **K2:** Alvorlige skader …

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
A	3.1 Facader	K2	Stærk mosbegroning i murværkets fuger, der er delvis nedslidte med fugeudfald og fugerevner.
A	3.2 Gavle	K2	Stærk mosbegroning i murværkets fuger, der er delvis nedslidte med fugeudfald og fugerevner. Rådangreb i gavlbeklædning - især mod syd.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

12 Andet

	Ja	Nej	?
12. D Er der tidligere udarbejdet varmesynsrapport/energimærke for ejendommen?	☐	☒	☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Dårlig udvendig vedligeholdelse"

Selskabet har ved skrivelse af 19/4 2005 afvist at yde erstatning for de anmeldte forhold. Selskabet afviser, at yde erstatning for de anmeldte fugtskader under henvisning til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der på såvel facader som gavle findes stærk mosbegroning i murværkets fuger, som er delvis nedslidte med fugeudfald og fugerevner. Særligt nævnes det i relation til gavle, at der forekommer rådangreb – især mod syd. Videre påberåber selskabet sig, at der i tilstandsrapporten under "Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler fremgår" står, at ejendommen er dårligt vedligeholdt udvendigt.

I relation til installationer/indretninger uden for selve bygningen har selskabet anført, at deres henvisning ikke retter sig mod bygningens elinstallationer, men mod årsagen til den opstigende grundfugt i murværket. Selskabet anfører, at det tydeligt fremgår af kla-

gerens egne fotos, at terrassebelægningen har fald ind mod huset. Dette bevirker, at nedbør ledes ind mod muren, hvor det ikke har mulighed for at blive ledt bort med deraf følgende opfugtning. Denne risiko er dog blevet mindsket ved klagerens etablering af ralkant langs med sokkelen.

I relation til manglende murventil henviser selskabet til skrivelse af 12/12 2004 til klageren, hvori selskabet har anført, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Selskabet har videre anført, at i henhold til bekendtgørelse nr. 524 af 30/6 1999 om hus eftersynsordningen, kapitel 5, § 11 falder bygningens funktionsforhold uden for bygningsgennemgangen, medmindre der er tale om så graverende forhold, at der er tale om deciderede skader. Henhørende under funktionsforhold er bl.a. el - og vvs-installationers funktionsduelighed.

Selskabet har om skadebegrebet anført, at det er underordnet, om flere af hinanden uafhængige forhold anmeldes samtidig eller løbende gennem forsikringstiden, idet hvert forhold skal vurderes for sig i relation til skadebegrebet.

Selskabet finder, at klageren ikke nærmere har redegjort for, hvori fejlen ved skotrende består, og selskabet har vanskeligt ved at se, hvordan den kan placeres anderledes. Ejendommen er uden tagrender, hvilket er sædvanligt for bygninger med tagbelægning af strå. Dette bevirker, at der vil ske tilbagesprøjt, når nedbøren rammer jorden. Men ral vil dog reducere dette.

Selskabet har videre anført, at samtlige forhold først er anmeldt sidst i forsikringsperioden. På tidspunktet for anmeldelsen var flere af forholdene allerede udbedret, og selskabets skadekonsulent har således været afskåret fra at besigtige forholdene, som de så ud, da klageren overtog ejendommen.

Selskabet har afslutningsvist anført, at det ikke har kendskab til, at det skulle være vanskeligt at tegne en sædvanlig bygningsforsikring på grund af manglende færdiggørelse af badeværelset.

Hertil har klageren anført, at fejlen ved skotrenden består i, at den er for tæt placeret på dørene, og at vandet ikke i tilstrækkeligt omfang ledes bort fra skotrenden inden, det rammer jorden. En mulig løsning, bortset fra en tagrende, kunne være, at der blev konstrueret et zinkindskud med ombukning.

Klageren har i relation til indtegning af ejendommen uden anmærkninger anført, at det ikke skal være muligt for et fremtidigt selskab at undslå sig dækning under henvisning til, at der foreligger en fejlkonstruktion, fejlmontering etc.

Afslutningsvist bemærker klageren, at det ikke er muligt at afbilde højdeforskelle som eksempelvis hældninger. Til støtte herfor henviser klageren til Eschers vandfaldsillusion.

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 3/6 2004 til nævnet anført:

"**Fejlen ved skotrende**

En skotrende er pr. definition en skrå vandrende i kelen mellem to tagflader, se bilag .. Kelens placering er givet på forhånd, og det samme er tilfældet med skotrenden, idet det naturlige forløb følger kelen. Skotrenden kan udformes på flere måder, se bilag .., hvor der i det aktuelle tilfælde er valgt en løsning i strå.

Skotrenden fungerer som vandrende for de trekantede tagflader, som støder op til skotrenden i modsætning til de øvrige tagflader, som ender i tagfoden. Som vi ser det, er skotrenden udformet og placeret som på tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derfor skal vi konkludere, at skotrenden ikke kan anses for fejlkonstrueret.

Efter vores bedste overbevisning skal det anmeldte forhold tilskrives de nærmeste døres uheldige placering, hvilket ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens

forstand, *se bilag .., afsnittet 'Hvilke forhold er dækket, punkt 4. Forsikringen dækker.* Heraf fremgår det bl.a., at forsikringen dækker:

• udbedring af væsentlige konstruktions-, materiale- og udførelsesfejl samt følgerne af disse

• udbedring af andre fysiske forhold, der i nævneværdigt omfang nedsætter bygningens værdi.

Med henvisning til ovenstående skal vi konkludere, at forholdet ikke kan henføres under ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og at eventuelle foranstaltninger til imødegåelse af den pågældende gene er for forsikringstagerens egen regning.

Forsikring uden anmærkning

Ingen kommentarer.

Ad. 3 - Installationer/indretninger uden for selve bygningen

Vi fastholder, at bilag .. tydeligt viser, at terrassen har faldende terræn ind mod bygningens facade, og det begrunder vi i, at de pågældende fotos af terrassebelægningen med al tydelighed viser, at overfladevand ledes ind mod facaden, hvor det bliver liggende ind til det er fordampet eller trængt ned langs med fundamentet og eller op i facademuren.

Her ud over giver forsikringstagerens seneste indlæg ikke anledning til kommentarer, og vi skal sammenfattende meddele, at indlægget ikke giver anledning til at ændre ved vores vurdering af de anmeldte forhold.

Klageren har ved skrivelse af 13/3 2005 til nævnet bl.a. anført:

"1. På side 4 og 5 anføres at facader og gavle har K2 alvorlig skade.

Det er korrekt **med undtagelse af det kritiske hjørne mod SØ**, som det ses af fotos.

Gavle er derfor udskiftet, og ikke nævnt. Omfugning af de i tilbagelagte fuger er foretaget mod vest, og skal fuldføres mod nord og især på sydgavlen hvorfra K2 stammer, men ikke mod SØ, som er hvor fugerne er pæne.

Fugten på væggene mod SØ i køkken og i stuen, således ikke fra væggen p.gr.a. fugeudfald.

Selvom, der er etableret en ralkant, må der stadig anbringes en stor spand ved skotrenden. Det har jeg glemt at skrive tidligere. Den var i.ø. også til stede ved bygningsskade konsulentens besøg.

2. På side 5 anføres, at sælger har gjort opmærksom på at ejendommen bærer præg af dårlig vedligeholdelse.

Det er ikke anført generelt som anført, men som manglende udvendig vedligeholdelse, maling.

3. Side 5 anføres at huseftersynet ikke omfatter besigtigelse af installationer/indretninger uden for selve bygningen

De nævnte udendørs stikkontakter er muret ind i muren og er således en del af bygningen, og fejlen var indendørs.

4. Der i tidligere breve redegjort for årsagen til sen anmeldelse. Hertil føjes foto af forholdene i forbindelse med orkanen. Som det ses var det mere aktuelt, at tænke på de aktuelle skader, hvor det tog måneder for Provinzial at kunne besigtige, og da via F.

Det må igen fremhæves, at Alm. Brand kunne besigtige straks, i modsætning til Provinzial, men **hvad nytter det, når den sagkyndige ikke kan huske, han har været der**.

5. Hullet, der er opstået på grund af fjernelse af murventil er som anført synlig for en ikke sagkyndig, men fjernelsen er sket efter købsbesigtigelsen. Det er efter min opfattelse ikke noget ringe beløb en murer skal have for at tilmure hullet inde og ude.

…

7. Det er hævdet, at den enkelte skade ikke er væsentlig. Der er imidlertid mange skader som til sammen er væsentlige."

Nævnet har fået forevist billeder af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. Forsikringen dækker

Forsikringen dækker udbedring af væsentlige konstruktions, materiale- og udførelsesfejl samt følgerne af disse. Det er en forudsætning, at der forårsages skade på de forsikrede bygninger, eller at det konstateres og dokumenteres, at der er nærliggende risiko for, at skade vil opstå. Forsikringen dækker endvidere udbedring af andre fysiske forhold, herunder også manglende bygningsdele, der i nævneværdigt omfang nedsætter bygningens værdi. det er en forudsætning, at de fysiske forhold forårsager skade eller udgår en konstateret, dokumenteret og nærliggende risiko for, at skade vil opstå. Det er en forudsætning, at årsagen til de af ejerskifteforsikringen omfattelse fejl og andre fysiske forhold ligger før købers overtagelse af ejendommen, og at disse konstateres i forsikringstiden og anmeldes indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.

Undtagelser fra dækningen

5. Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse,
- forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v.

…

- forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed,

…

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

Nævnet udtaler:
Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, der er i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann