786/07

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.330:

xxxx xxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af to anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at det ikke findes sandsynliggjort, at der er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1956, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/7 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/3 2004.

Klagerens advokat anmeldte den 25/9 2006 forholdene til selskabet og anførte i skrivelsen:

> "Som advokat for L.R. tillader jeg mig at rette henvendelse til Forsikringen, idet min klient har konstateret mangler ved gulvkonstruktionen, herunder randfundamentet, på ovennævnte ejendom.
>
> I forbindelse med min klients køb af ejendommen pr. 1. juli 2004 blev der udarbejdet tilstandsrapport. Kopi af rapporten vedlægges til orientering. Som det fremgår, var der ingen bemærkninger vedrørende gulvkonstruktionen.

Min klient har dog efterfølgende ved lugt af fugt og fremkomst af mug kunne konstatere fugtskader.

Efter konstateringen af skaderne kontaktede min klient bygningssagkyndig R.L. for undersøgelse af gulvkonstruktionen til brug for klarlæggelse af omfanget af skaderne.

Den bygningssagkyndiges besigtigelsesrapport vedlægges til orientering. Det fremgår af denne, at der er omfattende fugtskader, idet gulvene ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Det fremgår samtidig, at udbedringen skal ske i form af ophugning af eksisterende gulve og støbning af nye.

På baggrund af ovenstående skal jeg derfor anmelde skaden som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, idet det åbenlyst fremgår, at det hat været tale om en skjult fejl og mangel ved min klients overtagelse af ejendommen."

Af den vedlagte besigtigelsesrapport dateret den 29/8 2006 fremgår:

"Undertegnede har ifølge aftale undersøgt gulvkonstruktionen samt randfundamentet på ovenstående ejendom og konstateret følgende:

Gulve:
Gulvkonstruktionen i værelserne mod øst blev kontrolleret.
I begge værelser var der en svag lugt af fugt og mug.

I det nordlige værelse kunne der konstateres lettere opfugtet betongulv under den udlagte fugtspærre. Ovenpå fugtspærren var der et ca. 2-3 mm tykt isoleringstæppe, dækket af et væg til væg tæppe.
…
I det sydlige værelse blev der etableret hul i betongulvet og følgende konstruktioner kunne konstateres:
Lettere opfugtet opfyld bestående af sten, grus, betonbrokker, murstensrester og lidt forkullet træ. 3-4 cm tyndt svagt pudslag udført af grus og cement.
Isoleringstæppe ca. 2-3 mm isoleringstæppe dækket af et væg til væg tæppe.
…
Konklusion:
Gulvene er ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

Der er ikke kapillarbrydende lag under pudslaget og fyldmaterialet er ikke komprimeret. Fyldmaterialet er generelt helt uegnet som opfyld under et boliggulv.
Pudslaget er for svagt til at kunne bære normal boliglast.

Gulvene bør hugges op og nye korrekt udførte gulve udføres.

Fundament:
En kontrolopgravning øst for hovedindgangen mod nord viser, at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde eller fast bund

Underkant fundament er ca. 52 cm under terræn.
…
Konklusion:
Fundamentet under huset er ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

For at undgå sætning/bevægelsesrevner i fundamentet og det overliggende murværk, bør fundamentet understøbes til frostfri dybde og fast bund."

Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	1	Der er enkelte revner i kældergulv.
		K1	2	Der er saltudblomstringer på kældervægge samt løst og afskallet puds.
			3	Der er fugtopstigning i kældervægge, hvilket er almindelig forekommende for en ejendom af pågældende alder.
	2.5 Etageadskillelse	K1		Mindre huller og afskallet puds på betondæk.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
1	A	2.1 Gulvkonstruktion	Revner kan medføre fugtindtrængning.
2	A	2.2 Vægge	Der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt.
3	A	2.2 Vægge	Forholdet kan evt. afhjælpes ved at udføre dræn, samt tætning og isolering af kældervægge."

Selskabet har ved skrivelse af 19/12 2006 afvist at yde dækning for de anmeldte skader og har efter indsigelse fra klagerens advokat fastholdt afgørelsen i skrivelse af 15/2 2007.

Sagen er herefter blevet indbagt for nævnet med påstand om dækning for de anmeldte skader. Til støtte for sin påstand henviser advokaten i klageskrivelsen dateret den 23/2 2007 til sin skrivelse af 25/9 2006 og til besigtigelsesrapporten af 29/9 2006.

Selskabet har i svarskrivelse af 16/3 2007 anført:

"Den 25.9.2006 anmeldte advokaten på vort medlems vegne, at der var mangler ved gulvkonstruktionen, herunder randfundamentet. Forholdet havde vist sig ved, at der lugtede af

fugt og fremkom mug, jfr. advokatens skrivelse. Vi henviser endvidere til den fremlagte fagmandsudtalelse.

Forholdet blev besigtiget af taksator SN.

På tidspunktet for bygningens opførelse (1956) var der endnu ikke udarbejdet bygningsreglement, og almindelig god skik og lokale regler var gældende.

Taksator kunne ved sin besigtigelse ikke konstatere tegn på skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og vi afviste følgelig forholdet, jfr. vort brev af 19.12.2006.

Taksator har supplerende anført, at f.s.v.a. det nordlige værelse er det korrekt, at der var opfugtning under den udlagte fugtspærre, hvilket er ganske normalt og netop årsagen til, at der monteres en fugtspærre.

For så vidt angår det sydlige værelse, er beskrivelsen også korrekt - dog har pudslaget kunnet bære normal boliglast siden husets opførelse.

Vi bemærker venligst, at en eventuel ringe konstruktion ikke i sig selv statuerer en 'skade' i forsikringsbetingelsernes forstand. Forholdet skal opfylde forsikringsbetingelsernes skadesdefinition.

For så vidt angår den angivne svage lugt af fugt/mug er der intet som tyder på, at denne har været tilstede ved overtagelsen eller har tilknytning til gulvkonstruktionen. Taksator angiver supplerende, at der er tale om et ældre hus med ringe isolering, herunder uisolerede ydervægge.

Vedrørende fundamentet er der så vidt taksator angiver, enighed med vort medlem om, at den ringe fundering ikke p.t. har manifesteret sig som skader af nogen art.

Vi finder det således ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort af vort medlem, at gulvkonstruktionen eller funderingen lider af skader i forsikringsbetingelsernes forstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der foreligger skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen