833/09

Den 14. december 2009 blev i sag nr. 75.910:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets erstatning i forbindelse med en anmeldt rørskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet, der har anerkendt rørbruddet, henviser til, at opfugtningen af ejendommen skyldes opstigende grundfugt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1911. Klageren erhvervede ejendommen på en tvangsauktion den 14/2 2008. Tvangsauktionsskødet er tinglyst den 18/8 2008. Ejendommen var under renovering og henstod ubeboet på tidspunktet for klagerens overtagelse, som fandt sted den 15/4 2008. Vand og strøm var derfor ikke tilkoblet. Forsikringen trådt i kraft den 14/4 2008.

Af den udarbejdede tilstandsrapport af 1/4 2008 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Soklen har nogle mindre revner/sætningsrevner. Note: Der må forventes jævnlig vedligeholdelse af sokkel.

	K2	Enkelte løse kampesten mod sydøst.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Overfladebehandlet/pudset murværk har nogle mindre revner/sætningsrevner og overfladeskader. Note: Der må forventes jævnlig vedligeholdelse af ydervægge.
	K2	Murværket har enkelte stenskader/defekthed-er især mod sydvest. Udbuling i facade/murværk m.v. mod syd.
3.6 Indvendig vægge	K1	Indervægge har områder med opstigning af grundfugt, herunder i bad. Manglende færdiggørelser. Note: Opstigende grundfugt er normalt for denne årgang huse p.g.a. manglende fugtspærre ved sokkel.
	K2	Nogle steder væsentlig forhøjet fugt i vægge.
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Fjedringer i træundergulve i tagetagen. Gulve er ikke vandrette overalt. Manglende færdiggørelser."

I klagerens elektroniske anmeldelse af 3/6 2008 til selskabet hedder det om skaden:

"**Skadens omfang - hvad er beskadiget?**
Opdaget at når man åbner for vandet udenfor, at vand løber under gulv - vand kommer op mellem klinkerne."

Selskabets opgjorde erstatningen i skrivelse af 12/11 2008 til klageren således:

"**Ejerskifteforsikringen tilbyder**
Ud fra din murers oplysning om underminering tilbydes:

Ophug og reparation af vandindføring samt undermineret betongulv nærmest skadestedet

VVS: Ophug og reparation af indføring ca.	kr. 4.000,-
Murer: Resterende ophug i rummet med indføring ca.	kr. 3.500,-
Murer: Arbejde, tilsvarende betongulv klar til fliser ca.	kr. 5.000,-
Murer: Materialer til betongulv ca.	kr. 2.500,-
Affald, andre arbejder/materialer og omkostninger ca.	kr. 3.000,-
I alt ca.	kr. 18.000,-

Betaling af moms kræver håndværkerfaktura.

Fra reparationsbeløbet går policens selvrisiko kr. 5.000,- pr. skadeårsag.
Efter udbedring vil policens selvrisiko være reduceret til kr. 15.000,-."

3. 75.910

Klageren har i skrivelse af 25/3 2009 til nævnet anført:

"Efter at have overtaget ejendommen … den 15. april 2008 konstaterer vi den 2. juni 2008 ved åbning for vandet at det løber under gulvet og kommer langsomt op mellem klinker, samt at der står vand op på den modsatte side af huset (betydelige mængder), vandforsyningen bliver herefter hurtig afbrudt igen, hvorefter skaden anmeldes til Alm. Brand den 3. juni 2008 på den tegnede ejerskifteforsikring.

Ejendommen bliver herefter besigtiget første gang af Alm. Brand v. skadeskonsulent K.M. den 23. oktober 2008, herefter udfærdiger K.M. en skadesopgørelse hvor der tilbydes en erstatning på kr. 18.000,00 for skade i bryggers.

Den 2. december 2008 besigtiger bygningstaksator S.J. fra Alm. Brand igen skaden, efter der er fjernet klinker og lavet hul ned til PEL-slange. S.J. konstaterer at der er hul på PEL-slange og vurderer ligeledes at der ikke er sket udskylning/underminering af gulvkonstruktion i bryggers.

Herefter kontakter min forsikringsmægler C.C. K.M. telefonisk -i denne telefonsamtale oplyses C.C. at såfremt der kan konstateres udskylning/underminering efter at gulvene brydes op og fjernes er de villige til at ændre deres afgørelse, for som han oplyser kan dette jo ikke konstateres uden at gulvene er fjernet, og det er skadelidte der må bevise den opståede skade. Herefter fjernes klinker og betongulve i bryggers og badeværelse, og der konstateres at der er sket udskylning/underminering overalt, isoleringen er fuldstændig gennemblødt, hvorfor der besluttes at fjerne gulve i både køkken og stue (anbefaling af håndværker). Her konstateres ligeledes at der er sket udskylning og underminering, samt at isoleringen er gennemblødt. Der tages diverse billeder af de skete skader.

Den 22. januar 2009 besigtiger K.M. på ny skaden, og han fastholder igen den tilbudte erstatning, da han mener der ikke er tale om udskylning/underminering.

Den 12. februar 2009 fremsender min forsikringsmægler en klage over denne afgørelse til Alm. Brand. Den 13. februar 2009 modtages et svar fra cheftaksator L.G. hvor sagen vil gennemgå Alm. Brands procedure, som de kalder 'et sæt friske øjne'.

Den 16. februar 2009 besigtiger skadekonsulent P.K. (de friske øjne). Disse øjne konstaterer nøjagtig det samme som de andre taksatorer har gjort, oveni bemærker han at det ikke havde været nødvendigt at ophugge ejendommens gulv konstruktioner, men alene kunne nøjes med at reparere PEL-slangen, dette harmonerer ikke rigtig med K.M.s udmelding om at for at kunne konstatere en skade måtte gulvene brydes op. Han fastholder derfor den tidligere tilbudte erstatning.

Ud fra vores vurdering og div. håndværksmestre er det kun en løsning , og det var at ophugge samtlige gulve og isolering og lægge nyt isolering og nye gulve overalt, da der ellers i løbet af få år ville opstå svampe i hele huset, hvilket ville medføre betydelig større skade og gøre huset ubeboeligt.

En reparation begrænset til nye betongulve og klinker i badeværelse og bryggers vil andrage ca. kr. 150.000,00 hertil skal tillægges nye varmeslanger overalt.

Til sidst må vi oplyse at skaden er sket før tilstandsrapporten bliver udfærdiget da vandet første gang åbnes, efter at tidligere ejer er fraflyttet, den 2. juni 2008.

Vores krav og forventning om erstatning fra Alm. Brand andrager derfor kr. 150.000 i alt."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 24/4 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Vores kundes ejendom er opført i 1911. Der er tale om en ejendom opført i tidstypiske materialer og konstruktioner. Ejendommens fundament består af syltsten. Terrændækket er støbt i beton. Tilstandsrapporten gør enkelte bemærkninger om mindre revnedannelser og løse kampesten mod syd/øst. Forholdene har fået henholdsvis karakteren K1 og K2. Det oplyses endvidere under punkt 3.6, at der er opstigende grundfugt, hvilket er normalt, idet der mangler fugtspærre ved sokkel. Forholdet har fået karakteren K1.

Vores kunde har erhvervet ejendommen for 475.000 kroner på tvangsauktion. Det fremgår af oplysningerne i sagen, at ejendommen igennem længere tid forud for vores kundes overtagelse af ejendommen har henligget uden strøm og vand. Dette bekræftes af tilstandsrapportens oplysninger på side 6 af 14, hvori den byggesagkyndige oplyser, at ejendommen er forladt og at denne er besigtiget uden igangværende el- og vvs-installationer. Herudover bliver det oplyst på side 7 af 14, at der er en del forhold, der bør iagttages og udbedres inden normal vedligeholdelse kan påregnes.

Ved vores besigtigelser på ejendommen og efter undersøgelse foretaget af vores kundes vvs-installatør, er det konstateret, at årsagen til, at der er trængt vand op gennem fliserne er et brud på et PEL-rør i gulvet. Vi har tilbudt dækning for en lokal reparation af dette, idet vi vurderer, at der ikke er sket yderligere følgeskader. Vores kunde er ikke enig i dette, og har indklaget sagen for nævnet, fordi han oplyser, at der er sket skader på gulvkonstruktionen på hele ejendommen, hvorfor han ønsker dækning for en helt ny gulvkonstruktion.

Vi har besigtiget forholdet flere gange, både før og efter at der er sket ophugning af gulvkonstruktionen. Der er taget fotos ved besigtigelserne. Vi medsender disse fotos til nævnet. Vores undersøgelser af ejendommen har ikke vist tegn på, at der er sket en udvaskning/bortskylning af fundamentet på ejendommen. Der er konstateret en vis grad af opfugtning, men denne er ifølge vores vurdering ikke usædvanlig henset til alderen på ejendommen.

Da vores kundes ejendom blev opført i 1911 var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Dette betyder, at ejendomme af samme alder vil være mere opfugtede end nutidens ejendomme som følge af opstigende grundfugt. Den fugt, der kunne konstateres på ejendommen, skyldes ifølge vores skadekonsulenters vurdering, at der er opstigende grundfugt på ejendommen. Ejendommen er funderet på lerholdig jord, der sås at være let fugtig ved besigtigelserne. Det er ikke usædvanligt forekommende, at lerjord er lettere fugtig på grund af manglende fugtsikring/dræn. Det omkringliggende terræn var meget vådt. Forhold vedrørende det omkringliggende terræn udgør et forhold i grunden, der således ikke er meddækket på forsikringen.

Gruslaget i stuen sås at være jordfugtigt/normalfugtigt set i forhold til dettes placering mod lerjord. Det var ikke muligt at foretage fugtmåling af de øvrige betongulve og isolering ved seneste besigtigelse, fordi disse var fjernet.

Ejendommens yder- og indervægge er ligeledes undersøgt. I den forbindelse er det konstateret, at disse er opfugtet som følge af indtrængende/opstigende grundfugt. Dette ses at være i overensstemmelse med oplysningerne i tilstandsrapporten.

5. 75.910

På baggrund af oplysningerne fra besigtigelserne er det vores vurdering, at den nu konstaterede opfugtning af ejendommen ikke har årsagssammenhæng med rørbruddet. Opfugtningen skyldes derimod opstigende/indtrængende grundfugt, der er en naturlig følge af ejendommens alder og byggemetode. Den konstaterede fugt på ejendommen udgør således et normalt forekommende forhold for en ejendom af samme alder. På baggrund heraf finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadebegrebet er derfor ikke opfyldt.

Vores kundes forsikringsmægler har oplyst, at ejendommen er gennemgået af en byggesagkyndig. Vi har imidlertid aldrig modtaget dokumentation herfor.

Det er vores vurdering, at den tilbudte erstatning er tilstrækkelig til at udbedre det dækningsberettigede forhold, herunder følgeskaden i området omkring rørbruddet. En udskiftning af betongulvene og isoleringen på hele ejendommen er ikke en nødvendig følgeudgift i forbindelse med skadesudbedringen og udgør ifølge vores vurdering en forbedring af ejendommen set i forhold til ejendommens tilstand på overtagelsestidspunktet. Vi kan derfor ikke tilbyde yderligere i erstatning for udbedringen, og fastholder derfor vores erstatningsopgørelse på 18.000 kroner før fradrag af selvrisikoen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**
10.1.
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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan 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, at klageren ikke har godtgjort, at opfugtningen af ejendommen skyldes den anmeldte rørskade, eller at gulvkonstruktionen i øvrigt - opførelsestidspunktet taget i betragtning - udgør en skade i forsikringsbetingelser-

nes forstand. Nævnet finder, at forholdet heller ikke medfører en nærliggende risiko for skade, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann