659/02

Den 18. november 2002 blev i sag nr. 57.578:

xxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Klageren har ved skrivelse af 21/1 2001 til selskabet redegjort for den anmeldte skade således:

"Vi var ved besøg og ophold i huset (ikke indflyttet) blevet opmærksom på, at der trængte vand ned igennem etageadskillelsen i forbindelse med glaspartiet med tilhørende skydedøre til overdækket altan på 1. sal i gavlen mod syd. Vandet trængte igennem og kunne opsamles på gulvet i spisestuen i stueetagen.

På grund af stor travlhed efter stormen i december 1999, havde alle travlt, J.S. foreslog at vi lod skaden udbedre midlertidigt, for senere - når håndværkerne havde bedre tid, få lavet det færdigt.

Pr. 1. maj 2000, flyttede vi ind i huset, og den 12 august 2000 kunne tømrermesteren afse tid til at reparere det midlertidigt, der trænger stadig vand igennem etageadskillelsen, skaden kan iflg. fagfolkene kun udbedres ved hjælp af nyt glas/dørparti.
Efter udsagn fra folk som kender ejendommen, er forholdet tidligere søgt udbedret ved hjælp af ny isolering m.v. Vi har så i stedet for igen at pille ved etageadskillelsen,

valgt at lukke altanen med et nyt glasparti, for på den måde at holde vandet ude.

Pris iflg. tømrermesteren kr. 130.000.- + moms, hvor en del af beløbet vedr. det extra arbejde. Arbejdet kan igangsættes medio marts."

Endvidere har klagerens advokats ved skrivelse af 16/1 2002 til nævnet bl.a. anført:

"… skal jeg herved meddele, at hr. A.S.S. [klageren] i forbindelse med nogle træk-problemer i gavlen under stedet, hvor han mener, der er en vandskade, har konstateret, at der i vindueskarmen i køkkensiden er råd flere steder i vindueskarmen, hvad der måske kunne tyde på, at der har sivet vand ned igennem gavlen."

Af tilstandsrapport af 3/8 1998, af hvilken bl.a. følgende fremgår:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation: Vurdering:

	IB	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**
…					
3. Yder- og indervægge			2	1	
4. Vinduer og døre			1	2	1
5. Lofter/Etageadskillelser				1	

…

Karakter:

…

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	3.1 Facader	K1	Enkelte mindre betydende revner.
A	3.2 Gavle	K1	Enkelte mindre betydende revner.
A	3.8 Andet:	K2	Stedvis minimalt råd i balkonkonstruktion, nye fløj.
A	4.1 Funktion	K1	Skydedøre til balkon og terrasse går stramt. Se punkt 4.10.
A	4.3 Karm/ramme/dørblad	K2	Begyndende råd i skydedørs nedre dele, samt i sydvendt yderdørs nedre dele, ældre fløj.
…	…	…	…
A	4.10 Andet:	K2	Overliggere over skydedøre 'hænger'. Begyndende råd i dele af sydvendte vinduer.
A	5.1 Lofter/etageadskillelser	K2	Nogen borebilleforårsaget nedbrydning i ældre fløj.
A	8.13 Remender	K2	Begyndende råd i sydlige remender.
A	8.14 Spær/lægter	K2	Stedvis nogen borebillesvækkelse, som anbefales bekæmpet.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

4. Vinduer og døre	**JA**	**NEJ**	**?**
…			
4.B Er De bekendt med fejl/mangler ved vinduer og døres lukketøj, eller øvrige funktion?	☒	☐	☐
Nogle døre binder lidt i fugtigt vejr.			

…

Bygning	Anvendelse	Opført år
A	Beboelse	1974
B	Garage/udhus	1974

"

I forbindelse med tilstandsrapport af 3/8 1998 blev der udarbejdet en sundhedsattest, hvoraf følgende fremgår:

" **SUNDHEDSATTEST**

…

3. Bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen

…

	Meget god	Over middel	Middel

4. 57.578

… 3. Yder- og indervægge 4. Vinduer og døre 5. Lofter/Etageadskillelser		… X	… X X

"

Selskabet har ved skrivelse af 5/3 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved skydedørsparti i gavl.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket.*

Heraf fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang *jævnfør stk. 10.1*.

Videre fremgår det under samme punkt, *stk. 10.2.*, at dækningen er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Endelig er det en forudsætning, at forholdet ikke er registreret i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport eller omfattet af en eller flere af standardundtagelserne *jævnfør punkt 11. Undtagelser fra dækningen*.

Vores skadekonsulent S.V.N. oplyser, at skydedørspartiet antageligt er fra husets opførelse i 1974, *jævnfør tilstandsrapportens side 9 af 12*. Skydedørspartiet gør det ud for gavl, men er trukket ind i tagrummet, således at der mellem skydedørspartiet og den faktiske gavl forefindes en overdækket terrasse.

Konstruktionen er ensbetydende med, at skydedørspartiet som udgangspunkt er godt beskyttet for vejrligets påvirkning specielt nedbør af enhver art, idet påvirkning herfra kræver en særlig vindretning kombineret med blæst af en vis styrke.

Ved vores besigtigelse er der påvist skader i form af skjolder efter indtrængende nedbør. Derimod er det ikke påvist, hvor nedbøren trænger ind, men skydedørspartiet er et godt bud henset til skydedørspartiets funktion som dør, der forudsætter nogen slup, hvis ikke døren skal være umulig at åbne. De utætheder, der nødvendigvis vil opstå p.g.a. slup, vil fra producentens side være forsøgt tætnet med en eller anden form for liste af elastisk materiale.

Sådanne lister har det imidlertid med at miste elasticiteten og dermed evnen til at tætne. Dette forstærkes af, at døre af den pågældende type vrider sig. Sælger har da også oplyst på *side 6 af 12 i tilstandsrapporten "Sælgers oplysninger om ejendommen"* at hun er bekendt med fejl/mangler ved vinduer og døres lukketøj, eller øvrige funktion, idet nogle døre binder lidt i fugtigt vejr. Et tydeligt tegn på at dørene vrider sig efter luftens fugtighed med deraf større samt mindre slup til følge, som uden tvivl vil resultere i utætheder og dårlig virkningsgrad.

Den bygningssagkyndige har også gjort sig visse registreringer om skydedøre *jævnfør tilstandsrapportens side 4 af 12 "Registreringer af skader eller tegn på skader*". Bl.a. konkluderer han, at de går stramt, og at overliggere over skydedøre hænger.

Sammenfattende er det vores overbevisning, at det anmeldte forhold ved skydedørspartiet ikke er en skade, som opfylder skadedefinitionen. Døren er ganske givet utæt, men det skyldes ikke en skade, når dørens alder og konstruktion sammenlignes med tilsvarende døre, men snarere karakter af almindelig vedligeholdelse og i nogen udstrækning udløb af skydedørspartiets levetid.

Som nævnt indledningsvis er dækningen under ejerskifteforsikringen betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Forholdet ved skydedørspartiet er anmeldt meget sent henset til, at der er tale om mulige utætheder med risiko for indtrængende nedbør med deraf fugtskader samt gener i form af træk til følge. Derfor kan der rejses berettiget tvivl, om utætheden og følgeskaderne har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Endelig skal vi meddele, at vores skadekonsulent ikke har foretaget nogen vurdering af omkostningerne ved udbedring af forholdet, men det er umiddelbart vores vurdering, at erstatningskravet ikke svarer til de faktiske omkostninger, hvis skydedørspartiet skulle være udskiftet med et nyt eller blot renoveret med en ny dør. Der er heller ikke taget højde for værdiforringelse af skydedørspartiet, som blot skal overstige 30% af nyværdien. At skydedørspartiet er værdiforringet over 30% er relativt sandsynligt, når partiet er fra 1974 eller ca. 26 år på skadetidspunktet - derfor skal en eventuel erstatningsberettiget skade opgøres til dagsværdi.

Imidlertid er skydedørspartiet os bekendt udskiftet med en helt anden konstruktion, og det er derfor ikke muligt at foretage en genbesigtigelse. En besigtigelse er dog nødvendig under alle omstændigheder, når det gælder den seneste anmeldelse om skade på vindue i køkken. Vi har derfor anmodet vores stedlige skadekonsulent om at kontakte forsikringstageren med henblik på aftale af besigtigelsestidspunkt."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 14/3 2002 til nævnet anført følgende:

"Man præciserer fra Alm. Brand's side, at dækning er betinget af, at skaden er til stede ved køberens overtagelse af ejendommen.

Vedrørende dette punkt tillader jeg mig at henvise til side 2 i Alm. Brand's skrivelse, hvor man i 3. sidste afsnit netop redegør for, hvorfor den slags skader opstår og henviser til, at ejendommen har været bygget med et bestemt skydedørsparti. Dette tyder naturligvis på, at skaden har været til stede den dag min klient overtog ejendommen.

Endelig anføres det side 2, 2. afsnit, at døren skal have slup, dette er naturligvis rigtigt, men det er jo således, at selve skydedøren er sikret ved forskellige lister, der sørger for, at vandet drypper væk fra glidemekanismerne.

Vedrørende 3. afsnit side 2 kan anføres, at med hensyn til vinduer og døre har man skiftet en række af disse ting og det har A.S.S. naturligvis gjort for egen regning. Det er ikke det, denne sag drejer sig om.

Endelig gør man gældende, at anmeldelsen kommer sent, dette skyldes at min klient det første 1 1/2 år, han ejede ejendommen ikke boede der, men havde beholdt sin bopæl i Ballerup indtil han havde afviklet sin virksomhed der. Der er altså ikke noget underligt i, at man først får set nærmere på ejendommen efter 1 1/2 år.

Endelig anfører man på side 3, at skydedørspartiet skulle være udskiftet, det er en fuldstændig misforståelse.

Det, der er sket er, at man foran skydedørspartiet, hvor altanen går ud i det åbne, har dækket altanen, således at skydedøren nu sidder inde bag en glasgavlvæg med altanen imellem. Der er altså opstået et helt nyt rum. Man kan tydeligt se alt, hvad der skal ses, der er intet fjernet og man kan i stueetagen se mærkerne efter det nedsivne vand, så der er altså al mulig grund til at gå grundigt ind i denne sag og komme til bunds i problemerne."

I selskabets skrivelse af 17/4 2002 til nævnet hedder det:

Advokaten konkluderer, at vi i vores brev til Ankenævnet af den 5. marts 2002 selv redegør for, at forholdet har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Det er imidlertid en misforståelse. Vi har alene anført, at der forefindes et skydedørsparti, der har nogle skavanker, som ikke adskiller sig fra tilsvarende døre af samme alder og konstruktion. Dette er ikke udtryk for, at forholdet nødvendigvis har været til stede ved købers overtagelse.

At forholdet først konstateres, da ejendommen tages i brug 1 1/2 år efter overtagelsen, er ikke ensbetydende med, at forsikringstageren har godtgjort, at forholdet også var til stede ved overtagelsen. Idet ejendommen må antages at have været under opsyn i perioden, hvor den ikke har været anvendt som fast bopæl, taler den sene anmeldelse for, at forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen. Der er trods alt tale om skjolder efter indtrængen af nedbør eller i værste fald vand, og det synes oplagt, at en husejer vil opdage dette i huset.

Endelig oplyser advokaten, at skydedørspartiet ikke er udskiftet. Det er nyt for os, idet vi har forstået, at det var erstattet af et nyt, som var placeret helt ude i gavlen. Vi skal benytte oplysningen til at foreslå, at skydedørspartiet genbesigtiges.

Vi imødeser Ankenævnets og forsikringstagerens advokats tilkendegivelse om, at klagens videre behandling i nævnet afventer resultatet af en genbesigtigelse af skydedørspartiet."

Selskabets skadekonsulent har den 6/6 2002 genbesigtiget forsikringsstedet.

Selskabet har ved skrivelse af 21/6 2002 til nævnet bl.a. anført:

"At forsikringsstedet er besigtiget uden at aftale tid med advokat M.J. beror på en beklagelig kommunikationsfejl. I overensstemmelse med vores brev til Ankenævnet af den 5. marts 2002 sendte undertegnede besked til vores regionale skadechef, om at det kunne blive aktuelt at besigtige et forhold ved køkkenvindue.

Det var så meningen, at vi ville afvente Ankenævnets tilbagemelding med hensyn til genbesigtigelse af skydedørspartiet, inden der blev truffet aftale om besigtigelse af køkkenvinduet. Med denne manøvre ville vi sikre os, at vores skadekonsulent ikke blev bragt i den situation, som han netop blev.

Af en eller anden årsag har skadekonsulenten alligevel aftalt tid for besigtigelse af køkkenvinduet, inden vi modtog Ankenævnets tilsagn om genbesigtigelse af skydedørspartiet. Derfor var skadekonsulenten helt uforberedt på at skulle besigtige skydedørspartiet ved samme lejlighed.

Uagtet dette har skadekonsulenten indvilget i at besigtige forholdet ved skydedørspartiet. Som det fremgår af brevet af den 6. juni 2002, har besigtigelsen ikke resulteret i, at man er kommet årsagen til vandindtrængningen nærmere.

Det synes heller ikke godtgjort, at forholdet har været til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen. I den forbindelse har vi noteret indholdet af forsikringstagerens breve til Alm. Brand af henholdsvis den 21. januar og 2. juni 2001. Af

førstnævnte kan det udledes, at forholdet er anmeldt til Alm. Brand pr. telefon den 12. januar 2000. Ejendommen er ifølge vores oplysninger overtaget den 2. januar 1999 eller mere end et år før forholdet anmeldes til Alm. Brand.

Videre fremgår det af samme brev, at skydedørspartiet tidligere skulle være forsøgt udbedret. Dette er efter vores opfattelse ikke udtryk for, at forholdet har været til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen, f.eks. kunne et af disse forsøg på tætning være lykkedes, og utætheden kan dermed ikke have været til stede.

I det omfang skydedørspartiet har kunnet besigtiges, er det skadekonsulentens vurdering, at det ikke adskiller sig fra tilsvarende intakte skydedørspartier af samme alder, hverken med hensyn til konstruktion eller andre levetidsbestemte forhold. Derfor synes det umiddelbart utænkeligt, at vandindtrængningen er afstedkommet af et fysisk forhold ved skydedørspartiet, der opfylder skadedefinitionen, forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10 'Hvilke forhold er dækket'.

For så vidt angår det anmeldte forhold ved køkkenvinduet, har forsikringstageren selv konkluderet, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor erstatningskravet herfor er frafaldet.

Sammenfattende skal vi meddele, at den seneste besigtigelse af forholdet ved skydedørspartiet ikke ændre ved vores vurdering af forholdet, hvorfor vi skal fastholde, at dækningen under ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning."

Klagerens advokat fastholder ved skrivelse af 8/8 2002, at skaden har været til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

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 udføre 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.

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke, at klageren har sandsynliggjort, at der er en dækningsberettigende skade på skydedørspartiet/etageadskillelsen.

Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse for en domstol med foretagelse af syn og skøn kan føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard