/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.862:

xxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
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 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 en anmeldt fugtskade i husets endegavl.

Af klagerens skadeanmeldelse af 11/2 2003 fremgår bl.a.:

"2. Hvilke(n) bygning(er) er skadet? (anvendelse anføres)

Endevæg i spisestuen/tagterrassen

…

3. Hvad var årsagen til skaden?

En opstået sætningsskade i huset gør at vandet på tagterrassen får returløb ind i husets murværk og deraf vandskjolde i væggen. Både ind- og udvendig."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at der forekommer skader på tagterrassen, som er årsag til det nu anmeldte forhold, og som i øvrigt var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Subsidiært er det selskabets vurdering, at det nu konstaterede forhold kan være afstedkommet af manglende eller utilstrækkelig udbedring af de i tilstandsrapporten registrerede skader.

Af tilstandsrapporten af 5/5 1999 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…			
A	3.1 Facader	K1	Enkelte mindre revner i fuger - sætning ved opførelse af tilbygning, enkelte steder ved vinduesstik.
A	3.2 Gavle	K2	Tilbygning - få frostsprængte sten - løs fugning flere steder bl. over hjørnevindue. Lukkes så jern over vindue ikke bliver tilført fugt - vand."

Selskabets skadekonsulent har ved skrivelse af 12/3 2003 til klageren bl.a. anført:

"På gavlvæg mod øst i tilbygningen fra 1967 blev der for 2 til 3 uger siden konstateret opfugtning fra loft og ca. 10 til 20 cm. ned ad væggen. l det opfugtede område ses løs tapet og forhøjet fugt. Udvendig ses endvidere område med fugtskjolder og salpeterudslag på østgavlens murværk.

Loftet i tilbygningen, der ved Deres overtagelse var beklædt med profilbrædder, er efter overtagelsen udskiftet til et gipspladeloft. Der kunne ikke konstateres tegn på fugt eller nedbrydning i den opsatte loftbeklædning.

Dækket på tagterrassen er ifølge tegninger og besigtigelse på stedet opbygget som jernbetonkonstruktion med 5 cm. foam. glas, betonafretning og asfalt belagt med 'trædeplader'. Afvanding sker ved hjørne op mod det oprindelige hus, ved sydenden.

Ifølge det oplyste, afvandes regnvand rimeligt til nedløbet, uden der ligger større vandmængder på tagterrassen.

l skadeanmeldelsen oplyser De, at der er opstået sætningsskade i huset der gør, at vandet på tagterrassen får returløb ind i husets murværk, og deraf vandskjolder i væggen, både ind- og udvendig.

Det er ikke Alm. Brand's vurdering, at der er tale om sætningsskader på huset, idet der hverken ses sætningsrevner i murværk eller fundament. Jernbetondækket kan

ikke besigtiges, men der ses ingen ydre tegn på, at jernbetondækket har sætningsskader.

…

Det er vor vurdering, at den konstaterede opfugtning i gavlen på tilbygningen, enten skyldes almindelig slagregn på murværket der trænger ind i hulmuren gennem de stedvise løse fugning, eller en mindre utæthed i belægning / inddækning på tagterrassen.

…

Fugten i tilbygningens gavl konstateres ca. 3 år efter Deres overtagelse af ejendommen, og er således efter vor vurdering, ikke et forhold der har været til stede ved overtagelsen.

…

Det er således endvidere vor opfattelse, at årsagen til det nu opståede fugtproblem, kan skyldes det i tilstandsrapporten nævnte forhold.

Konkluderende kan anføres, at fugtproblemet meget vel kan skyldes en kombination af det i tilstandsrapporten nævnte forhold, og en mulig opstået utæthed i belægning / inddækning på tagterrassen.

Alm. Brand kan på ovennævnte baggrund, ikke tilbyde erstatning."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at vandskaden på husets inderside skyldes meget nedbør, som tagterrassens ydervæg og alt for smalle murkrone ikke har kunnet klare. Han henviser endvidere til, at tagterrassens eneste afløb ligger i det ene hjørne modsat det sted, hvor skaden er opstået.

Selskabet har ved skrivelse af 22/9 2003 til nævnet fastholdt sin afgørelse og herunder bl.a. henvist til, at såfremt der ikke har været gjort tiltag for at udbedre de i tilstandsrapporten nævnte skader, der var registreret tilbage i maj 1999, vil det ikke være utænkeligt, at det nu konstaterede forhold er en direkte følge heraf.

Efterfølgende har klageren ved skrivelse af 22/10 2003 til nævnet anført følgende:

"Tilbage ved husfremvisningen den 11. juni 1999 fik vi udfærdiget en allonge til købsaftalen af 15. juni 1999, at visse ting skulle repareres ud fra ejendommens tilstandsrapport.

Dette blev iværksat efterfølgende af sælgeren. Murermester K.N. blev sat på sagen. Reparationsoverslaget fra murermester K.N. vedlægges til orientering for Ankenævnet for Forsikring samt forsikringsselskabet Alm. Brand A/S.

Der vedlægges ligeledes en udtalelse fra en professionel fagmand ved navn E.J. fra håndværkerfirmaet D. A/S, som ligeledes har stået for reparationen af tagterrassen.

Af håndværkerfirmaet har vi fået oplyst at terrassegulvet ikke havde den rigtige hældning (gulvet var helt fladt) svarende til den oprindelige ene afløb som lå i den sydlige retning og derfor havde vandet problemer med at løbe væk fra tagterrassen, når der kom fugtigt nedfald fra himlen.

Vi mener ud fra den betragtning, at vi har forsøgt at udbedre eller rette op på de K-fejl igennem denne allonge, der forelå i henhold til den skrevet tilstandsrapport på ejendommen.

Derfor mener vi ikke, at kunne pålægge os nogen ansvar for den skete skade …"

Af allongen til købsaftalen fremgår bl.a.:

"**Sælger udbedrer følgende inden overtagelsesdagen:**
Murværk på østmur, brystningsmur ved terrasse og huller i murværk ved kælder repareres og omfuges i nødvendigt omfang inden den 1. november 1999. Dette skal udføres af fagmand."

Af tilbud af 17/8 1999 fra murermester K.N. fremgår bl.a.:

Alle løse fuger fræses ud i 25 mm dybde, og udfuges med tilsvarende mørtel.
Frostsprængte mursten udskiftes, det gælder på facade og indv. på terrasse.
Murværket afsyres efter endt reparation.

Gummifuge langs zinkafdækning på tagterrasse og på afdækningens fuger udskiftes med moderne elastisk byggesilicone. Der tætnes effektivt omkring kobberrammer."

Af udtalelse af 22/10 2003 fra D. A/S Bygningsservice fremgår bl.a.:

"Terrassen var belagt med asbestskiffer lagt i asfaltlim eller lignende.

Murkroneafdækning udført uden vandnæser så vand herfra trak direkte ned i facaden hvilket gør, at facaden forvitrer. Der var påbegyndt algeangreb samt armering begyndende rust. En reparation var umuligt, alt var gennemblødt så en tørring var nødvendig inden en udbedring kunne foretages.

Eksisterende belægning aftaget ned til rå beton.
Nyt puds udlagt samt et ekstra afløb for bedre afvanding. Vådrumssystem samt ny klinkebelægning og løskanter udført.

Ny murkrone udført ved brystværn."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 4/3 2004 til nævnet bl.a. anført:

"**Allonge**

Den fremlagte allonge er en allonge til købsaftalen og ikke til tilstandsrapporten. Det betyder, at allongen blot er en del af den købsaftale, der er indgået mellem sælger og køber.

At den indeholder krav fra køber, som relaterer sig til registrerede forhold i tilstandsrapporten, er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Et i tilstandsrapporten registreret forhold er gældende, med mindre den bygningssagkyndige ved en efterfølgende besigtigelse har kontrolleret, at forholdet er udbedret på en sådan måde, at forholdet kan slettes ved udarbejdelse af en allonge til tilstandsrapporten.

I omhandlende tilfælde er der blot udarbejdet den nævnte allonge til købsaftalen samt indhentet et tilbud på de nødvendige arbejder til opfyldelse af kravet, og det er jævnfør ovenstående ikke tilstrækkeligt til at ændre ved den udarbejdede tilstands-

rapport for ejendommen, hvorfor vi skal fastholde vores henvisning til tilstandsrapporten.

Tilbud fra murermester K.N.

Vi må antage, at det af tilbuddet omfattede arbejde er udført på et eller andet tidspunkt mellem den 17. august 1999 og overtagelsestidspunktet 15. januar 2000.

Såfremt det udførte arbejde har vist sig at være mangelfuldt, kan det undre os, at forsikringstageren ikke har gjort indsigelser over for håndværkeren.

Udtalelse fra D. A/S Bygningsservice

Det fremgår af udtalelsen, at forsikringstageren har renoveret terrassen, således at den nu fremstår med ny belægning inkl. vådrumssystem, et ekstra afløb, løskanter samt ny murkrone.

Som sagen ligger oplyst for os, er det ikke godtgjort, at:

• den eksisterende belægning var utæt
• den eksisterende belægning havde manglende fald
• det eksisterende afløb var utilstrækkeligt til afvanding af terrassen
• den eksisterende murkrone var behæftet med en skade.

Efter vores opfattelse er terrassen herunder brystværn og murkrone udført efter de på opførelsestidspunktet gængse metoder og anerkendte konstruktionsprincipper. F.eks. er der anvendt standardmaterialer til murkrone, *se foto 9 og 14*.

Derfor skal vi konkludere, at konstruktionen ikke afviger fra andre tilsvarende konstruktioner af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at den udførte arbejde har karakter af almindelig vedligehold.

Sammenfattende skal vi konstatere, at forsikringstagerens seneste indlæg ikke giver os anledning til at ændre ved vores vurdering af det anmeldte forhold, hvorfor vi skal fastholde, at forholdet ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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 udgøre 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 …

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

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

Nævnet udtaler:

Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen.

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort af klageren, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand

endsige, at forholdet var til stede på overtagelsesdagen. I denne forbindelse bemærkes, at forholdet først er anmeldt til selskabet 3 år efter overtagelsen af huset.

Nævnet har ikke herved udelukket, at en nærmere bevisførelse om skadesårsag ikke vil kunne føre til et andet resultat.

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen