779/07

Den 17. september 2007 blev i sag nr. 70.610:

xxxxx xx xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende vandindtrængning i den forsikrede ejendoms bryggers.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og under henvisning til, at selskabet ikke finder det godtgjort, at forholdene var til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/11 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/8 2003.

I købsaftalen hedder det:

> "**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
> ...
> 02:
> Køberne har ladet deres egen bygningssagkyndig gennemgå huset før købsaftalens underskrift og køberne har hermed fået oplyst diverse fejl og mangler. På basis

heraf har sælger givet et kontant afslag på kr. 75.000,-, hvorefter der således er handlet på kontantprisen kr. 1.175.000,-"

I skadeanmeldelsen dateret den 28/4 2006 har klagerne redegjort således for skaden:

"Vi har i to tilfælde haft indtrængende vand på vestsiden af vort hus.

- I forbindelse med tøvejr sidst i marts trængte der vand ind i vort bryggers (vestsiden) hvor bla. diverse væghængte skabe blev fugtige
- I forbindelse med kraftigt sludbyge den 9. april 2006 trængte der igen vand ind i vort bryggers

Da vi har håndværkede der er ved at sætte nye vinduer i p.t. checkede de skaden og gjorde opmærksom på at dette ikke kan være første gang man har haft den type skade.

Der er i tilstandsrapporten intet anført vedrørende vandskader i og omkring bryggerset.

Vi anmoder på baggrund af ovenstående om erstatning for ovennævnte skade som vi anser for at være af en karakter der skal dækkes af den tidligere ejer og dermed ejerskifteforsikringen."

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Udvendigt træværk trænger til behandling ellers fremtræder ejendommen solid og velholdt.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
…				
	3.1 Facader/gavle	*K1*	*2*	*Revner - ved tilbygning.*
		K2		*Fuger er mangelfulde/porøse - vestfacade.*
				Råd i beklædning ved vinduer, nordgavl."

En taksator fra selskabet besigtigede skaden den 12/6 2006 og har i skrivelse af 14/6 2006 meddelt klagerne følgende:

"Vand er trængt gennem mur/tag og ind i bryggers jf. dine oplysninger i.f.m. tøbrud i marts 2006, og i.f.m. kraftig slud/haglbyge i april 2006.

> Der er ved mit besøg ingen synlige tegn på skader i bryggers, som umiddelbart kan henføres til denne vandindtrængen. Ligeledes er der ingen umiddelbare synlige tegn i hverken mur, tagrende eller tagbelægning som indikerer utætheder eller skader.
>
> Det er oplyst ved mit besøg at du ikke tidligere har observeret vand ind i bryggerset i de ca. 2 3/4 år du har haft ejendommen."

På denne baggrund har selskabet afvist skaden som dækningsberettigende.

Klagerne har herefter indhentet rapport fra arkitekt H. C. Af rapporten dateret den 8/8 2006 fremgår:

> "Ejendommen er besigtiget p.g.a. defekt tagrende. Fra stige kunne konstateres, at tagrenden er opsat forkert og må betegnes som en K3 skade (billede ...). I udhængstræ kunne måles 42 % relativ fugt (billede ...).
>
> Endvidere blev der hældt 5 liter vand i renden, det fremgår af billede ..., at vandet ikke når nedløbsrøret, men løber i stedet ud igennem defekt tagrendesamling, se billede ...
>
> På billede ... ses fugtnedbrydning faktisk på alle udhængsbrædder.
>
> På billede ... ses, at tagrender er uheldig opsat, på billede ... ses skader i eternitpladerne samt uheldige sømninger med revneskader og manglende fastgøringer.
> Billede ... viser, at plader falder ud ved skotrender.
>
> På billede ... ses uheldig konstruktion ved tagfod.
>
> På billede ... ses defekt aftrækshætte, hvor plastikken er flækket.
>
> På billede ... ses den voldsomme udbukning (ca. 15 cm) af gavl imod nord.
>
> Alle disse tagskader er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvor de skulle markeres som alvorlige skader med skadekarakteren K2 og K3.
>
> Det fremgår klart af tilstandsrapportens side 3 og 4, hvad der skal beskrives, og når dette ikke er gjort, har den bygningssagkyndige pådraget sig et erstatningsansvar."

De i rapporten omtalte fotos er forelagt nævnet.

I selskabets skrivelse af 11/9 2006 hedder det bl.a.:

> "Jeg bekræfter hermed modtagelsen af dit brev af d. 16. august 2006 med tilhørende rapport og foto fra Arkitekt H.C.

Jeg har gennemgået fremsendte foto og rapporten. Jeg ser ingen nævneværdig grund til at ændre min vurdering af sagen, jeg henviser til min rapport af den 12. juni d.å.

Som nævnt anser jeg forholdet som opstået efter din overtagelse af ejendommen, vand er evt. trængt ind ca. 3 år efter overtagelsen af ejendommen og foto viser forhold som sandsynligvis er opstået i de ca. 3 år du har beboet huset.

De fremviste forhold er ganske rigtigt ikke nævnt i din tilstandsrapport, hvilket sandsynligvis skyldes at disse ikke var tilstede da tilstandsrapporten blev udarbejdet i august 2003.

Det er ligeledes min vurdering at fremviste forhold, nedfaldne skiffer og utæt tagrende samling, alle er forhold som kan betegnes som vedligeholdelse forhold. Huset er trods alt 35 år gammelt.

Det er ikke påvist af dig, at disse forhold har været tilstede før din overtagelse af ejendommen, hvilket er en betingelse for at ejerskifteforsikringen går i dækning. Dette kan du se i dine betingelser, nr. 5045, afsnit 2, punkt 9.2."

Klagerne har efterfølgende ved deres advokat ved skrivelse af 10/11 2006 indbragt sagen for nævnet.

Selskabet har i svarskrivelse af 13/12 2006 til nævnet anført:

"**Vandindtrængning**
Det er klart, at en bygnings regnskærm skal være tæt i forhold til de mest almindelige vejrsituationer. Imidlertid forekommer der vejrsituationer, hvor regnskærmen bare ikke er tilstrækkelig tæt, f.eks. ved sky- og tøbrud, snefygning eller slagregn i forbindelse med kraftig blæst. I disse situationer kan selv små naturlige utætheder i regnskærmen afstedkomme vandindtrængning i bygninger.

Naturlige utætheder i regnskærmen forekommer i alle bygninger, og der bliver ikke færre af dem, efterhånden som bygningen bliver ældre og ældre. Bygningsmaterialer ældes fra den dag de bygges ind i bygningen, og de materialer, som indgår i regnskærmen, er absolut nogle af de mest udsatte, idet de konstant er udsat for vejrligets påvirkninger med deraf naturlig nedbrydning af hele eller dele af materialet til følge.

Derfor skal vi også påstå, at der kan forekomme vandindtrængning i bygninger uden at der nødvendigvis er en fejl eller en skade ved bygningen, når der sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Rapport fra H. C.
Forsikringstagerne har som følge af vores afslag på dækning henvendt sig til arkitekt H. C., som har gennemgået tagbelægning, -render og -udhæng for fejl og skader. Som dokumentation for de fundne fejl og skader har H. C. udarbejdet en rapport ...,

hvori der henvises til en billedserie bestående af 18 fotos. De 18 fotos er desværre kun sendt til os i sort/hvid, ligesom flere af dem er nærbilleder, hvilket gør det vanskeligt at få overblik over, hvor på bygningen det enkelte foto er taget.

Først og fremmest skal vi pointere, at H. C.s gennemgang har fundet sted næsten 3 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse og forsikringstagernes overtagelse af ejendommen. Samtidig skal vi henvise til købsaftalen ... *Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår*:
...
Vi har ikke kendskab til, hvilke fejl og mangler der begrunder afslaget på de 75.000 kr. Vi er heller ikke bekendt med, om den pågældende gennemgang har udmøntet sig i en egentlig rapport. Men logisk set bør de fejl og mangler, som har ført til afslaget, være fejl og mangler, som ligger ud over de af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten registrerede skader, idet det må antages, at der er taget højde for disse i salgsopstillingen ..., når denne er udarbejdet efter den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang.

En bygningsgennemgang ud over den, som ligger til grund for tilstandsrapporten, taler for, at samtlige fejl og skader burde være fundet - i særdeleshed, når den supplerende gennemgang har resulteret i afslag på 75.000 kr. Dette må alt andet lige indikere, at de fejl og skader, som H. C. har fundet og dokumenteret ved sin rapport, er nye fejl og skader, som ikke var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.
For så vidt angår selve rapportens indhold og den tilhørende billedserie, skal vi blot bemærke følgende:

Afsnit
1. Der er ikke nærmere redegjort for, hvordan tagrenden burde være monteret, eller om den anvendte montering svarer til de på opførelsestidspunktet - 1971/1978 - anerkendte og anvendte metoder. Det er ikke usædvanligt, at udhængsbrædder er opfugtede. *I øvrigt fremgår det af tilstandsrapporten, side 6 af 16, Generelle kommentarer til bygningens tilstand*:

...
2. Der er sandsynligvis en utæt samling på tagrenden, men det er ikke godtgjort, at den også var utæt på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse af ejendommen.
3. Foto ... i sort/hvid gengiver ingen fugtnedbrydning på udhængsbrædder. Se også vores bemærkninger til afsnit 1.
4. Der er ikke nærmere redegjort for, hvori den uheldige opsætning af tagrenden består, men det ser unægteligt ud til, at den oprindelige tagrende er sløjfet som led i en forlængelse af tagudhænget. I den forbindelse er oprindelig tagrende og tilhørende rendejern blevet til overs, men ikke afmonteret. Dette er i sig selv ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når forholdet ikke har resulteret i en skade eller giver nærliggende risiko herfor, og det finder vi ikke, at forsikringstagerne har godtgjort. For så vidt angår tagbelægningen, skal vi påpege, at det sandsynligvis er den oprindelige. Det vil med andre ord sige, at den har været indbygget i tagkonstruktionen i op mod 35 år med deraf påvirkninger fra vejr og vind, hvilket selvfølgelig må resultere i nogen nedslidning og behov for løbende vedligeholdelse.

5. Nedfaldne eternitskiferplader er ikke usædvanligt for et tag af den pågældende alder. Det er vores opfattelse, at en udbedring af disse forhold henhører under den almindelige vedligeholdelse. I lighed med flere af de øvrige forhold kan forholdet meget vel være opstået i den periode, hvor forsikringstagerne har ejet ejendommen.
6. Der er ikke nærmere redegjort for, hvori den uheldige konstruktion består, men det ser ud til, at afslutningen mellem tagbelægning og tagrende har løsnet sig og på vej ned i tagrenden. Hvis forholdet på længere sigt giver nærliggende risiko for skade på udhænget, vil der som udgangspunkt være tale om et forhold, som opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Spørgsmålet er så blot, om forholdet har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og forsikringstagerne har ikke dokumenteret, at det er tilfældet.
7. Taghætten ser ganske rigtigt ud til at være flækket, men hvornår er skaden opstået og giver revnen anledning til at frygte en vandindtrængning? Der er ikke redegjort herfor.
8. Foto ... i sort/hvid gengiver ikke nogen udbukning. Som for flere af de øvrige forhold er der ikke redegjort for årsagen til forholdet, eller for hvornår forholdet er opstået. I øvrigt skal vi henvise til *tilstandsrapporten, side 7 af 16, Registrering af bygningens tilstand*.

...

Alt i alt skal vi konkludere, at hverken rapporten eller billedserien indeholder oplysninger, hvormed det dokumenteres, at årsagen til vandindtrængningen i bryggerset kan henføres til fejl eller skade ved bygningen, Billedserien viser blot, at der forestår husejerne en række vedligeholdelsesopgaver, som er en helt naturlig del af det at være husejer.

Konklusion

Vi skal derfor tilbagevise advokatens påstand, om at forholdet ved bryggerset eller de øvrige afdækkede forhold kan henføres til ejerskifteforsikrings dækningsomfang, enten fordi det ikke er godtgjort, at forholdene opfylder definitionen på en skade, eller fordi det ikke er godtgjort, at forholdene har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Med henvisning til ovenstående redegørelse skal vi fastholde vores vurdering i denne sag."

Klagerne advokat har i skrivelse af 4/1 2007 som kommentar til selskabet svarskrivelse oplyst, at nedslaget i købsprisen på 75.000 kr. skyldtes, at vinduerne var i dårlig stand, samt var et resultat af den almindelige prisforhandling, der sker i forbindelse med mange ejendomshandler.

Selskabet har hertil i skrivelse af 11/1 2007 bemærket:

"Det er korrekt, at der foregår en prisforhandling ved stort set alle ejendomshandler, og et afslag på 75.000 kr. findes at være yderst rimeligt i en ejendomshandel som den pågældende. Vores bemærkning om afslaget skyldes ene og alene, at det er

knyttet op på en konkret bygningsgennemgang, hvor købers egen bygningssagkyndig angives at have fundet diverse fejl og mangler - underforstået andre end dem, som er anført i tilstandsrapporten for ejendommen.

At netop vinduerne skulle være årsag til en del af afslaget kommer derfor som en overraskelse. Vinduer og for den sags skyld også døre er omtalt i tilstandsrapporten for ejendommen og i 'Sundhedsattest', EDC-tillæg til tilstandsrapporten. I sidstnævnte har den bygningssagkyndige estimeret en samlet udgift til reparation/udskiftning af de værste skader ved vinduer og døre til i alt 22.000 kr. ekskl. moms ud af et totalt estimat på 32.300 kr. ekskl. moms. Vi skulle således mene, at der burde være taget højde for vinduernes og dørenes tilstand i udbudsprisen.
Uanset dette skal vi meddele, at oplysningen er taget til efterretning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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 bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det efter sin gennemgang af sagen ikke godtgjort, at bygningen på overtagelsestidspunktet den 1/11 2003 havde en dækningsberettigende skade.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann