790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.833:

xxxx xxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at dække udgifterne til opmuring af ny vestvendt gavl samt til udbedring af følgeskaderne i badeværelset. Klagerne påstår desuden selskabet tilpligtet at dække sagsomkostningerne.

Selskabet har afvist at efterkomme kravene under henvisning til, at det ikke finder det godtgjort, at forholdet ved gavlen var til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen. Subsidiært har selskabet henvist til, at gavlens tilstand kan være en følge af, at klagerne - trods alvorlige registreringer og bemærkninger i tilstandsrapporten - først mere end tre år efter overtagelsen har foretaget udbedring af murværkets fuger.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 9/1 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1955. Klageren erhvervede ejendommen den 1/5 2003 for 475.000 kr. Ejendommen var udbudt til salg for 595.000 kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet samtidig med klagernes overtagelse af ejendommen, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 8/12 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. 71.833

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk			
…				
	2.2 Vægge	K2	4	Kældervægge har flere steder betydelige opfugtninger. Der ses puds- og murskader samt stedvise revnedannelser.
	2.4 Indvendig beklædning	K2		Vægge er stedvis beklædt med træfiberplader. Pladerne ses stedvis opfugtede.
	2.5 Etageadskillelse	K3	5	Etageadskillelsen mod terrasse er betydelige opfugtet.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Begyndende nedbrydning i gavlbeklædning mod syd.
		K2		Stedvis løse/porøse og manglende fuger i facader samt enkelte forvitringer og stedvise revnedannelser.
	3.3 Læmure	K2		'Slip' i stik over vindue mod læmur mod øst. Der ses udfaldende fuger og skadede afdækninger på læmure.
	3.6 Indv. vægge	K1	6	Indvendige vægge må betegnes som værende i dårlig stand.
		K2		Stedvise opfugtninger, mur- og pudsskader samt stedvise revnedannelser i indvendige vægge.
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
…				
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3		Mindre utætheder ved inddækninger over halvtag mod kælder (bad/gang)
…				
	8.9 Vindafstivning	K3	11	Utilstrækkelig forankring af gavl.
…				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
…				
	9.8 Andet:	K2		Loftsbeklædning i toilet i kælder er betydelig opfugtet og skadet.
…				

Karakterskala:
…
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…
Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
4	A	2.2 Vægge	Kældervægge må betegnes som værende i kosmetisk dårlig stand. Kældervægge var vanskelige at besigtige på grund af betydeligt oplag.
5	A	2.5 Etageadskillelse	Opfugtningen af etageadskillelsen kan sættes i forbindelse med utæt betondæk mod terrasse.
6	A	3.6 Indv. vægge	Der tages forbehold for skader m.v. på vægge som ikke er visuelt tilgængelige på grund af fast inventar og møbler samt vægge bag pladebeklædninger.
…			
11	A	8.9 Vindafstivning	Gavlen mod vest er ommuret formentlig i forbindelse med stormskade."

Af sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"☒ **Husets tilstand er under middel.**
Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes."

Det fremgår af anmeldelsen, at klagerne havde konstateret vandindtrængning gennem murstenene i ejendommens vestgavl. Dette var verificeret af klagernes murer. Ifølge klagerne havde vandet bl.a. ødelagt loftet og en væg i det badeværelse, som klagerne havde fået renoveret i ejendommens kælder.

På baggrund af en besigtigelse den 15/12 2006 gav selskabets taksator i en "aftaleseddel" udtryk for, at regnvandet trængte ind gennem stenene i den vestvendte facadegavl, som klagerne havde renoveret i 2006, og at dette resulterede i "voldsom vandindsivning til kælder", herunder til det nyrenoverede badeværelse.

Ved skrivelse af 29/12 2006 meddelte taksatoren afslag på erstatning for vandindtrængningen. Til støtte herfor henviste taksatoren til, at årsagen til vandindtrængningen var nævnt i tilstandsrapporten.

Efter anmodning om revurdering af afslaget på erstatning meddelte selskabets cheftaksator, at hun havde anmodet et ingeniørfirma om at foretage en uvildig undersøgelse med henblik på vurdering af årsagen til vandindtrængningen.

Af rapport, udarbejdet den 3/4 2007 af det rådgivende ingeniørfirma O.C., fremgår bl.a.:

> "Udvendigt kan ses en del 'misfarvning'/udtræk på facaden.
>
> Gavlen er iflg. det oplyste omfuget og imprægneret 2006.
>
> Med baggrund i de konstaterede forhold, herunder 'udtræk' i facaden, skønnes facaden at have været en del fugtig, umiddelbart i forbindelse med omfugtningen, eller efter omfugningen. Ellers ville der næppe kunne konstateres udtræk i det omfang. Det kan ikke udelukkes, at den anvendte facadesten kan være lidt 'fugtfølsom', og under visse forhold, kan suge fugt, samt at facaden tidligere har været i dårlig stand.
> …
> Jeg mener derfor, at den konstaterede fugt i kælderen ikke er noget nyt problem, og primært skønnes at stamme fra fugt i gavlen, som tidligere har været i dårlig stand. Fugten er formodentlig næppe forsvundet helt endnu, ikke mindst set i lyset af det, i perioder, meget fugtige vinterhalvår vi har haft.
>
> Forudsat at omfugningen er udført korrekt, herunder med tilstrækkelig dybde i fugerne, vil facaden formodentlig tørre op hen over sommeren. Dette kan dog erfaringsmæssigt tage lang tid, og bør suppleres med udtørring i kælderen et stykke tid endnu.
>
> Når facaden til sin tid er tørret tilstrækkelig op, bør overvejes en ny imprægnering, idet den tidligere udførte imprægnering, som iflg. det oplyste, er udført sidst på året, ikke skønnes at virke optimalt (væggen kan have været for fugtig)."

Da selskabet ved skrivelse af 23/4 2007 meddelte, at det fastholdt sin afgørelse, blev sagen indbragt for nævnet med påstand om anerkendelse af, at gavlens tilstand samt følgeskaderne i kælderen udgjorde en dækningsberettigende skade. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "… forsikringens taksator (som for øvrigt var meget arrogant) mente det var murstenene der var porøse og den uvildige sagkyndige siger det er fugerne som ikke er rigtig tørret ud, og der i tilstandsrapporten ikke nævnes noget om vestgavlen. Det er efter vores opfattelse 3 forskellige afgørelser af samme sag udarbejdet af 3 forhåbentlige kompetente personer! Vi føler derfor at det kun går ud på at forsikringsselskabet skal finde en undskyldning for ikke at dække skaden og dens skadefølger."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at klagerne ikke er berettigede til erstatning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 2/7 2007bl.a.:

> "**Skadedefinitionen**
> …

Umiddelbart synes der ikke at være tvivl om, at forholdet - indtrængen af nedbør gennem muret gavl mod vest - opfylder …skadedefinitionen. Med andre ord skal vi konstatere, at en muret gavl må forventes at være så tæt, at nedbør selv under ekstreme vejrsituationer hindres i at trænge gennem gavlen i det omfang, som vores skadekonsulent har været vidne til her, se bilag …

Det fremgår også af *betingelserne* (bilag …), afsnit 2. *Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.2.*, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Vi mener ikke, at forsikringstagerne har dokumenteret, at forholdet var til stede ved deres overtagelse af ejendommen.

Som tidligere anført har forsikringstagerne købt ejendommen med juridisk overtagelse den 1. maj 2003 (bilag …). Problemet med nedbørsindtrængning er imidlertid først registreret og anmeldt mere end 3½ år efter deres overtagelse af ejendommen. Det er næppe den eneste gang i de forgangne 3½ år, at gavlen har været udsat for tilsvarende vejrligspåvirkninger.

I mellemtiden er der udført en del reparationer og modernisering af bygningen herunder omfugning af gavlen, hvilket formentlig hænger naturligt sammen med bygningens tilstand på overtagelsestidspunktet.

…

Tilstandsrapport

Udgangspunktet for den udarbejdede tilstandsrapport er den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang udført den 9. januar 2003.

Vi har allerede henvist til *tilstandsrapporten* (bilag …) i flere omgange.

…

Vi er bekendt med, at mange af de registrerede forhold på nuværende tidspunkt er udbedret som led i den løbende vedligeholdelse og modernisering. Vores henvisning har derfor til hensigt at synliggøre, at forsikringstagerne gennem den bygningssagkyndiges bemærkninger er gjort bekendt med diverse skader, herunder forhold som kan have afstedkommet skader på gavl og være følger heraf.

Hvorvidt samtlige bemærkningerne har relevans i forhold til det anmeldte forhold, kan vi vanskeligt afgøre, når hovedparten af de registrerede forhold er udbedret, ændret eller på anden måde kommet til livs.

Gavl omfuget i sommeren 2006

Ukendt af hvilken årsag har forsikringstagerne ladet i hvert fald gavlen omfuge. En sandsynlig årsag kunne være den bygningssagkyndiges bemærkning på side 5 af 14 i tilstandsrapporten …

I henhold til den af O. Consult udarbejdede rapport (bilag …) er gavlen ikke blot omfuget, men også imprægneret i 2006. Ingeniøren bemærker i den forbindelse, at der på besigtigelsestidspunktet, 3/4 år efter arbejdets udførelse, sås en del 'misfarvning'/udtræk på facaden. Årsagen til dette skal efter ingeniørens vurdering tilskrives for fugtigt murværk i forbindelse med omfugningen eller umiddelbart efter.

Ingeniøren konkluderer også, at det ikke kan udelukkes, at den anvendte facadesten er lidt fugtfølsom. Efter vores bedste overbevisning er alle facadesten fugtfølsomme, hvis brandhuden ikke er intakt. Men brandhuden er ikke speciel ringe sammenlignet med andre tilsva-

rende bygninger af samme alder, og omfanget af den registrerede nedbørsindtrængning synes ikke at kunne tilskrives eventuel manglende brandhud og forekommende afskalninger.

Det er ligeledes ingeniørens opfattelse, at den konstaterede fugt i kælderen hovedsageligt skyldes gavlens beskaffenhed, som indtil sommeren 2006 har været i dårlig stand. Han vurderer også, at fugten vil aftage, når gavlen får mulighed for at tørre helt op under forudsætning af, at omfugningen er udført korrekt, det vil sige med tilstrækkelig dybde i fugerne.

Kældre fra samme byggeperiode
Bygningen er opført på et tidspunkt, hvor der endnu ikke fandtes et egentligt bygningsreglement. Der gjaldt således ikke regler for, hvordan kældre skulle sikres mod indtrængen af fugt gennem vægge eller op gennem gulve. Derfor kan det ikke undgås, at kældre fra den periode er fugtbelastede, hvilket ikke bliver bedre af, at der tilføres fugt fra utætheder i gavlen.

Det er således ikke sikkert, at kælderen kan blive helt tør, med mindre der udføres særlige foranstaltninger såsom udvendigt dræn kombineret med drænplader på væggene. Den periodiske opfugtning af kælderen vil nødvendigvis også forlænge, den af ingeniøren foreslåede udtørringsproces.

Konklusion
Sammenfattende er det vores vurdering, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at forholdet ved gavlen, som er årsag til nedbørsindtrængning og opfugtning af etageadskillelse mellem kælder- og stueplan, skal tilskrives eventuel partielt manglende brandhud og forekommende afskalninger, og det er således ikke godtgjort, at forholdet var til stede ved deres overtagelse af ejendommen.

Subsidiært er det vores opfattelse, at forsikringstagernes manglende udbedring af den registrerede skade ved murværkets fuger kan have forværret forholdet, således at en omfugning og imprægnering ikke har været tilstrækkelig til udbedring af det oprindeligt registrerede forhold. Registreringen og bemærkninger har fået en alvorlig karakter (K2) - alligevel har forsikringstagerne ventet mere end 3 år med at gøre noget ved forholdet.

Endelig kan det ikke udelukkes, at den udførte omfugning og imprægnering er udført på et tidspunkt, hvor murværket har været meget fugtigt. Dette kan have nedsat fugemørtlens evne til at hærde af med deraf utætheder til følge. Det vises heller ikke, om fugen har en tilstrækkelig dybde.

Alt i alt skal vi fastholde, at forholdet ved gavlen eller følgeskaden ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring."

Heroverfor anfører klagerne i skrivelse af 17/7 2007 bl.a.:

"Som det fremgår af skadeforholdet er efter vores opfattelse ikke nævnt i tilstandsrapporten, idet der er nævnt forvitrede sten i øst og sydgavl, men ikke vestgavl hvor nuværende skade er opstået.
…
Vi var udmærket klar over at huset ikke var i 100 % vedligeholdt god stand da vi købte det, derfor foretog vi selv en vedligeholdelse af den vestlige gavl.
Hvis omfugningen havde afhjulpet skaden, havde vi jo aldrig meldt det til forsikringen som en forsikringsskade.

Vi var ikke klar over, at vi skulle have meldt skaden, straks vi opdagede det. Vi forsøgte selv at udbedre skaden inden vi meldte det og inden vi gik i gang med at lave en gennemgribende renovering af vores kælder. …

Det må, efter vores opfattelse, være sagens art der har betydning og ikke hvilken pris huset er købt for.

De forskellige punkter i tilstandsrapporten under 'pkt. 2.0 Kælder/krybekælder/terrændæk' hvor der er nævnt opfugtningsproblemer, men som det fremgår under note 5 er det utæt betondæk mod terrasse der er skyld i disse problemer og ikke utæt gavl.

'Registrering af bygningens tilstand'. Vi er godt klar over der var en del som skulle vedligeholdes, men ingen steder nævnes der utæt vestgavl, tværtimod står der i note 11, at vestgavlen er ommuret i forbindelse med stormskade, som efter vores opfattelse skete i 1999. Derved har vi opfattelse af at vestgavlen kun var 4 år ved overtagelsestidspunktet, og derfor burde være i OK stand.

Vi er meget overraskede over forsikringens konklusion, og at de forskellige forhold som nævnes har indvirkning på gavlen! For eksempel hvilken indflydelse har mindre utætheder ved dækning over halvtag mod kælder? Gavlen er ovenover halvtaget og har derfor ingen betydning for gavlen at dækningen ikke var god. Det kan oplyses at også dette er blevet udbedret med egen betaling.
…
Vi klager ikke over fugt i kældermurene, men vi klager over at når det regner drypper det ned fra loftet i vores nyrenoverede badeværelse, og vi mener ikke at det kan have noget at gøre med murene i kælderen. Dette er noget vi på et senere tidspunkt - snarest, vil få renoveret."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 28/8 207 bl.a.:

"Hvornår der første gang er registreret vandindtrængning har vi ikke kendskab til, men forholdet anmeldes først i december 2006, og gavlen er først renoveret i sommeren 2006, hvilket er mere end 3 år efter forsikringstagernes overtagelse af ejendommen.

Det forekommer i øvrigt noget letsindigt at lade en gavlvæg opfugte i mere end 3 år for så at lade den renovere umiddelbart forud for yderligere indvendige istandsættelser uden at sikre sig, at væggen nu også er tæt og tør efter så mange års opfugtning.

Endelig skal vi bemærke, at et krav på erstatning jævnfør Forsikringsaftalelovens § 29 kan være forældet 2 år efter udgangen af det kalenderår, i hvilket forsikringstageren fik kundskab om kravet og om, at det er forfaldet. Som nævnt ovenfor har vi ikke kendskab til, hvornår forsikringerne første gang registrerer vandindtrængning.
…
Udtrykket 'gavl' er betegnelsen for en bygnings korteste facade. Dog bruges udtrykket undertiden også om gavltrekanten.

Den aktuelle gavl mod vest kan således opfattes som hele facaden, hvilket nødvendigvis må indebære, at halvtaget, som på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse var med utætheder ved inddækningen, er fastgjort til gavlen.

Hvis forsikringstagerne derimod opfatter gavlen som værende gavltrekanten alene, er det korrekt, at utæthederne ved halvtaget ikke kan have haft indflydelse på opfugtningen af gav-

len. Det forekommer imidlertid mærkværdigt, at gavltrekanten kan være utæt uden at efterlade fugtskader i etageadskillelsen mellem stueplan og loft, men kun i etageadskillelsen mellem kælder og stueplan."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerne i skrivelse af 5/9 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Det er for os meget mærkeligt at såvel sydgavl som østgavl specifikt er nævnt i tilstandsrapporten og vestgavlen er ikke nævnt. Havde der været specifikke problemer ved vestgavlen burde dette så ikke have været nævnt?
…
Hvordan man fortolker/definerer ordet gavl virker for os mærkeligt at det har så stor betydning for sagen, idet halvtaget ingen betydning har for gavlens tilstand. Dette kan også ses efter at halvtaget blev udbedret og der stadig under lange regnvejrsperioder kom vand i kælderen."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 24/9 2007 bl.a.:

"Vi er fortsat ikke enige med forsikringstagerne i, at den bygningssagkyndiges registreringer specifikt er møntet på syd- og østgavlen. …

At der er nævnt nogle konkrete kompasretninger i relation til forholdene ved gavlbeklædning og stik over vindue, er ikke det samme, som at de øvrige bemærkninger under samme punkt kun knytter sig til yder- og indervægge i samme kompasretninger.
…
Vi skal blot bemærke, at det af den bygningssagkyndige registrerede forhold ved inddækninger over halvtag har fået karakteren K3. Denne karakter er betegnelsen på en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid - et svigt, som kan risikere at medføre skader på andre bygningsdele. Det vil med andre ord sige, at den bygningssagkyndige har fundet, at utæthederne ved inddækningen mellem halvtag og mur kan resultere i skader på f.eks. muren."

Nævnet har fået forelagt ingeniørens fotos af facaden og vandindtrængningen i kælderen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. 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 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækning
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

En forsikringstager, der vil gøre et krav gældende mod sit forsikringsselskab, har bevisbyrden for, at det anmeldte forhold har en dækningsberettigende årsag.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at vandindtrængningen i den vestvendte gavl som udgangspunkt må anses for en skade. Det er dog en betingelse, at utætheden eller årsagen hertil har været til stede på overtagelsesdagen. Da nævnet ikke finder dette godtgjort, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale for opmuring af ny gavl samt for de følgeskader, som vandindtrængningen har medført på badeværelset i kælderen.

Herefter, og da selskabet ikke skal godtgøre udgifterne i forbindelse med sagens indbringelse og behandling i nævnet, jf. § 14, stk. 1, i nævnets vedtægter,

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen