803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 73.189:

xxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxxx

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, og som tillige har tegnet husforsikring i samme selskab, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med anmeldt vandindtrængning i tagkonstruktion og kælder.

Selskabet har henvist til, at klageren ikke har godtgjort, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har i skrivelse af 28/2 2008 til nævnet nærmere redegjort for sagens faktiske omstændigheder og selskabets stillingtagen således:

> "... klageren er utilfreds med, at Alm. Brand bør undersøge eller betale sådanne undersøgelser, som kan klarlægge årsagen/årsagerne til skade forvoldt af indtrængende nedbør i henholdsvis husets tagkonstruktion og kælderetage.
>
> Endvidere er klageren utilfreds med, at Alm. Brand har afvist at erstatte udgifterne til afhjælpning af årsagen/årsagerne samt den beskadigelse, som den indtrængende nedbør har forvoldt på bygningsdele.
>
> Ved klagerens overtagelse den 1. april 1999 af den i 1931 opførte bolig, blev der pr. overtagelsesdatoen i Alm. Brand tegnet såvel hus- samt ejerskifteforsikring.
> Som bilag ... vedlægges et eksemplar af de for husforsikringen gældende betingelser nr. 5008 og som bilag ... vedlægges et eksemplar af de for ejerskifteforsikringen gældende betingelser nr. 5043.
> Vi har under sagens tidligere behandling fra klageren modtaget kopi af dels tilstandsrapport dateret 10. november 1998 og dels købsaftale dateret 4. februar 1999.

...

Skadesagernes forløb

Ifølge vores registreringer har Alm. Brand den 4. juli 2007 fra klageren modtaget e-mail om, at der på et ikke nærmere angivet tidspunkt på væg i værelse mod syd på 1. sal er konstateret indsivning af vand.

...

Grundet anmelderens sparsomme og usikre oplysninger overdrages henvendelsen til vores bygningstaksator P.M.N., der den 10. juli 2007 besigtiger skadestedet i overværelse af klageren.

Ved besigtigelsen fremviste klageren udover den anmeldte nedbørsskade på 1. sal også en ikke tidligere anmeldte vandskade i husets kælderetage.

Herefter tilskrev klageren Alm. Brand ved breve dateret 22. juli 2007 ...

Foranlediget af klagerens henvendelse foretog vores bygningstaksator C.P. en fornyet besigtigelse den 21. august 2007 i overværelse af klageren.

Med henblik på at klarlægge om den overfor vores bygningstaksatorer fremviste vandindtrængning i kælderen i stedet eventuelt måtte berettige til erstatning under ejerskifteforsikringen, tilsendte klageren efter aftale Alm. Brand kopi af henholdsvis tilstandsrapport og købsaftale

Sagen blev herefter overdraget til vores skadekonsulent T.N., der efter gennemgang af sagens oplysninger og fornyet besigtigelse af skadestedet tilskrev klageren den 10. december 2007 og meddelte, at de anmeldte forhold ikke berettigede til erstatning under de tegnede forsikringer.

Skadesagernes begrundelse

Indledningsvis må vi meddele, at det i henhold til almindelig praksis påhviler den sikrede at påvise, at der foreligger en skade, som opfylder betingelserne for dækning i henhold til de tegnede forsikringer.

I tilknytning hertil må vi meddele, at ingen af de gældende forsikringsbetingelser angiver, at selskabet påtager sig at påvise eller betale for at få klarlægge en skadeårsag.

Det skal dog bemærkes, at husforsikringen ved dækningsberettiget skade under stik- eller udvidet rørskadeforsikring (... dækningsskemaets kolonne E og G) positivt angives, at der kunne disse dækninger erstattes nødvendige udgifter til sporing af utætheden samt omkostninger til udbedring og istandsættelse.

På det foreliggende grundlag må vi således fastholde, at det påhviler klageren som sikret under de tegnede forsikringer at godtgøre, at der foreligger en erstatningsberettiget begivenhed / begivenheder.

Med henvisning til de af klageren og vores taksatorer afgivne oplysninger må det således lægges til grund, at

- klageren i sin e-mail anmeldelse ikke nærmere har angivet, hvornår skaden på 1. sal skulle være sket
- klageren i sin e-mailanmeldelse ikke nærmere har angivet årsagen til, at nedbør har kunnet trænge igennem husets tagbelægning

- vores bygningstaksatorer ved deres individuelle besigtigelser ikke har konstateret synlige tegn på, at indtrængning af nedbørs skyldtes, at taget skulle have været udsat for storm eller anden erstatningsberettiget skade.
- den ved vores taksators 1. besigtigelse af huset den 10. juli 2007 fremviste fugtskade i kælderetagen ikke skyldes en under de tegnede forsikringer erstatningsberettiget begivenhed.

Af de for husforsikringen gældende betingelser fremgår det af dækningsskemaets kolonne A - G, hvilke skader forsikringen dækker og undtager.

Det fremgår således af dækningsskemaets kolonne C,
'*Pludselig hændelse*

Hændelse, hvor såvel skaden som dens årsag virker på et tidspunkt og ikke over et tidsrum.

Skade som følge af storm, hærværk, eller påkørsel er eksempler herpå, men også voldsomt sky- eller tøbrud betragtes som pludselig hændelse.'

I samme kolonne er det anført, at forsikringen ikke dækker

- '*skade som følge af nedbør, som trænger igennem utætheder og åbninger, som ikke er en umiddelbar følge af en af forsikringen omfattet skade på bygningen.*'

Det er almindeligt anerkendt, at voldsomt skybrud i forsikringsmæssig henseende foreligger, når der enten indenfor en meget kort tid eller konstant gennem længere tid falder så store og usædvanlige nedbørsmængder, at selv utilstoppede, korrekt dimensionerede og velfungerende afløb ikke kan bortlede vandet.

Ankenævnet har ved tidligere afsagte kendelser lagt vægt på, at der således enten indenfor et døgn er faldet minimum 40 -50 mm regn eller ca. 1 mm regn i minuttet.

I den konkrete sag har klageren ikke fremlagt nærmere oplysninger om dels hvornår den oprindelige anmeldte nedbørsskade på 1. sal og dels hvornår den senere fremviste skade i kælderetagen skulle være opstået, samt dels beskrevet årsagen til at nedbør har kunnet trænge ind i bygningen.

Ved vores taksatorers gentagne og individuelle besigtigelse af skadestedet er der ikke konstateret synlige tegn på storm eller anden erstatningsberettiget skade på tag eller kælderydervæg.

Det er vores taksatorers umiddelbare vurdering, at ingen af de fremviste skadesteder skyldtes voldsomt skybrud, men derimod at skaden på 1. sal skyldtes, at nedbør er trængt ind i bygningen gennem utætheder ved/i kvistklunker.

Med hensyn til den påviste fugtskade i kælderetagen er det vores vurdering, at der i den aktuelle sag er tale om et hus opført i 1931 med de på opførelsestidspunktet almindelige anvendte byggematerialer og byggemetoder.

På det foreliggende grundlag må det antages, at den pågældende fugtskade skyldes nedbør, som er trængt ind gennem revne i sokkel, hvortil klageren i brev dateret 22. juli 2007 ... anføre '*som har været dækket eller repareret på et tidspunkt før jeg overtog huset i 1999*'.

På det foreliggende grundlag må vi således fastholde, at klageren ikke har godtgjort, at de konstaterede nedbørsindtrængninger på henholdsvis husets 1. sal og i kælderetagen skyldes voldsomt skybrud eller anden under husforsikringen erstatningsberettiget skade.

Vi må således fastholde, at det anmeldte ikke berettiger til erstatning i henhold til den tegnede husforsikring.

Med hensyn til den tegnede ejerskifteforsikring må vi meddele, at der for denne forsikring gælder andre regler for dækning af skader end dem, som er beskrevet ovenfor.

Af de for ejerskifteforsikringen gældende betingelser ... afsnit 2 punkt 10 og 10.1 fremgår det, at
'*Forsikringen dækker udbedring af skade på det forsikrede.*
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang

Dækningen er betinget af,
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og - at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden'

På baggrund af klagerens oplysninger må det således lægges til grund, at ingen af de seneste anmeldte nedbørsskader har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen den 1. april 1999.

Foranlediget af klagerens bemærkninger om, at nedbør er trængt ind i kælder gennem revne '*som har været dækket eller repareret på et tidspunkt før jeg overtog huset i 1999*', *giver* os anledning til at henvise købsaftalen ... side 1a, hvoraf det bl.a. fremgår, at købers tekniske rådgiver har gennemgået ejendommen den 21-1-1999.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at vi ikke er bekendt med hvem der har foretaget denne undersøgelse og hvilke kommentarer klagerens tekniske rådgiver måtte være fremkommet med.

Vi skal derfor opfordre klageren til at fremkomme med nævnte oplysninger.

For god orden skyld henvises til de for ejerskifteforsikringen gældende betingelser afsnit 2 punkt 11, hvoraf det bl.a. fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold,
'- *som køber måtte have haft kendskab til på overtagelsestidspunktet*'.

Klageren har i sin henvendelse til nævnet vedlagt kopi af brev, som Alm. Brand tidligere har tilsendt klageren den 27. september 1999 i forbindelse med anmeldelse om vandindtrængning i kælder.

På det foreliggende grundlag må vi bemærke, at klageren under vores behandling af hans henvendelse i 2007 ikke tidligere har omtalt eller henvist til tidligere anmeldte forhold.

Det forhold at der tidligere har været anmeldt vandindtrængning i kælderen og nu igen efter 8 års forløb, kan efter vores opfattelse ikke tages som udtryk for, at årsagen hertil nødvendigvis skyldtes forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition.
Der er ved vores taksators gentagne besigtigelser i 2007 ikke konstateret nogle synlige forhold ved den ca. 76 år gamle bygning, som afviger væsentligt fra tilsvarende vel vedlige-

holdte bygninger af samme alder, byggematerialer og byggemetoder, og som har kunnet påvise at årsagen til de seneste konstaterede nedbørsindtrængninger på henholdsvis 1. sal og i kælderetagen skyldes forhold, som opfylder betingelserne for erstatning under ejerskifteforsikringen.

På denne baggrund og da klageren i øvrigt ikke har påvist årsagen til de i 2007 opståede vandskader, må vi konkludere, at det ikke er godtgjort, at årsagen/ årsagerne dels har været tilstede ved overtagelsen i 1999 og dels at forholdene i øvrigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

På det foreliggende grundlag må vi således fastholde, at klageren ikke har godtgjort, at de anmeldte vandskader og mulige bygningsmæssige årsager hertil berettiger til erstatning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

I det omfang det eventuelt senere måtte blive klarlagt, at de pågældende forhold helt eller delvis berettiger til erstatning i henhold den tegnede ejerskifteforsikring, skal vi for god orden skyld gøre opmærksom på, at forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 5.000,00 kr. pr. skade."

Hertil har klageren i skrivelse af 13/3 2008 til nævnet bemærket:

"Da Alm. Brand afviser at dække en forsikringsomfattet skade, er det efter min opfattelse en så alvorlig sag, at jeg bliver nødt til at tilbagevise de konklusioner selskabet er fremkommet med. Desuden opfordrer selskabet i deres brev af 28. februar 2008 mig til at fremkomme med nærmere oplysninger.

De følgende bemærkninger tager udgangspunkt i Alm. Brands brev.

1. Nederst på side 2 siges det at '***klageren i sin e-mail ikke nærmere har angivet, hvornår skaden på 1. sal skulle være sket***'. Det har jeg ikke af den gode grund, at vandskaden på 1. sal er sket i et værelse, der lejlighedsvis bruges til kontor eller opbevaring af møbler. Derfor kan jeg ikke præcis sige hvornår skaden er sket, da jeg ikke er i rummet hver dag. At vandet er trængt igennem efter voldsomt regnskyl er der ikke tvivl om. Jeg har gjort de mange forskellige personer, Alm. Brand løbende har sendt på besigtigelse, opmærksom på, at vandet efterfølgende er kommet igennem taget efter flere andre skybrudslignende regnskyl. Jeg forstår ikke, at det manglende eksakte tidspunkt for skaden skal være af betydning i sagen. Hvis jeg f.eks. var kommet hjem fra ferie en uge efter at huset var brændt ned, ude af stand til at fastslå dato og tid for branden, kan det vel heller ikke være af betydning for om forsikringen vil dække?

2. Nederst på side 2 siges det at '***klageren i sin e-mail anmeldelse ikke nærmere har angivet årsagen til, at nedbør har kunnet trænge igennem husets tagbelægning***'. Her må jeg igen henvise til, at jeg ikke er byggesagkyndig, men kunde i et forsikringsselskab. Det er et faktum at huset er godt vedligeholdt. Det er et faktum at der er trængt vand ind i huset. Det er et faktum, at forsikringen dækker vandskader som følge af pludselige voldsomme regnskyl. Jeg kan ikke påtvinges en byggeteknisk bevisbyrde for hvordan vandet kommer gennem taget. Jeg har på en stige prøvet at besigtige det meget høje og stejle tag udefra og indefra, men er ikke i stand til at fastslå årsagen til at skaden er opstået. Hvis jeg f.ex var kommet hjem fra ferie en uge efter at huset var brændt ned, kan det vel heller ikke være afgørende for forsikringen, at jeg personligt er i stand til at fastslå brandårsagen.
3. Nederst på side 2 siges det, at Alm. Brands bygningstaksatorer ikke har kunnet konstatere synlige tegn på, at indtrængning af nedbør skyldtes, at taget skulle have været ud-

sat for storm- eller anden erstatningsberettiget skade. I så fald synes jeg at Alm. Brand skulle have foranstaltet en ordentlig besigtigelse. Alle taksatorer har kun opholdt sig i det værelse, hvor der var vandindtrængen. Ingen har været uden for eller oppe på taget for at besigtige der. Så snart Alm. Brand får taget sig sammen til at sætte en håndværker på at finde årsagen til vandgennemtrængningen, skal selskabet helt sikkert få en forklaring på hvordan vandet er kommet igennem. Det kan jeg umuligt aftvinges før skaden er repareret.

4. Uanset selskabets misvisende bemærkninger i en dot på side 3, må jeg fastholde, at vandgennemtrængningen er en umiddelbar følge af en af forsikringens omfattet skade. Der har ikke tidligere været vandgennemtrængning, og det hænger direkte sammen med de ekstremt voldsomme regnskyl, vi oplevede sidste år.

5. Midt på side 3 i afsnittet, der begynder med '**I *den konkrete sag...***' fremhæver selskabet igen, at der ikke fra min side er fremlagt nærmere oplysninger om hvornår de to anmeldte skader skulle være opstået. Igen må jeg fastholde, at skaderne ikke er sket i rum, som vi dagligt besigtiger. Var de sket i køkkenet eller i soveværelser ville jeg helt sikkert kunne anføre en eksakt dato, måske også et tidspunkt, men det er helt urimeligt at forlange, at jeg skal angive skaderne mere tidsmæssigt præcist.

6. Umiddelbart herefter anføres, at '**Ved *vores taksatorers gentagne og individuelle besigtigelse af skadestedet er der ikke konstateret synlige tegn på storm eller anden erstatningsberettiget skade på tag eller kælderydervæg***'. Det er en urigtig oplysning. Alle taksatorer har faktisk konstateret en meget stor revne i vestvæggens sokkel netop det sted hvor vandet trænger ind i kælderen. Den anden af de tre taksatorer selskabet har sendt på studieture hos mig, opfordrede mig til at anmelde sokkelrevnen til selskabet med henvisning til ejerskifteforsikringen. Det er naturligvis ingen garanti for dækning, men det er simpelthen urigtigt, at der ikke er synlige tegn på skade hvad angår vandindtrængen i kælderen.

7. Jeg synes at selskabets svar - udover at være forfattet på en sproglig svag måde - er præget af modsætningsfyldte konklusioner. Det siges nederst på side 3, at '***På det foreliggende grundlag må det antages, at den pågældende fugtskade*** (det er så ikke blot en fugtskade, men en indtrængen af rindende vand!) ***skyldes nedbør, som er trængt ind gennem revne i sokkel, hvortil klageren i brev dateret 22. juli 2007*** ... *anføre* ***'som har været dækket eller repareret på et tidspunkt før jeg overtog huset i 1999***'.' Umiddelbart herefter står '***På det foreliggende grundlag må vi således fastholde, at klageren ikke har godtgjort, at de konstaterede nedbørsindtrængninger på henholdsvis husets 1. sal og i kælderetagen skyldes voldsomt skybrud eller anden under husforsikringen erstatningsberettiget skade***'. Her hopper kæden helt af! Først erkender selskabet at nedbøren er trængt ind gennem revnen i soklen (en revne som ikke er afdækket i tilstandsrapporten og som jeg dermed via ejerskifteforsikringen har forsikret mig ud af at skulle udbedre selv derefter afviser man at vandet skyldes samme skade!

8. På side 4 står '***På baggrund af klagerens oplysninger må det således lægges til grund, at ingen af de seneste anmeldte nedbørsskader har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen den 1. april 1999***'. Her taler selskabet igen mod bedre vidende: Jeg har jo netop ved at fremlægge, at jeg tidligere, nemlig i 1999, anmeldte vandindtrængen i kælderen dokumenteret, at der har været en skade til stede i ejendommen. En skade, som jeg ikke kendte til, da den ikke har været beskrevet i tilstandsrapporten.

9. Midt på side 4 nævnes, at en '***købers tekniske rådgiver***' (ifølge købsaftalen) '***har gennemgået ejendommen d. 21.1.1999***' og at '**vi *ikke er bekendt med hvem, der har foretaget denne undersøgelse og hvilke kommentarer klagerens tekniske rådgiver måtte være fremkommet med. Vi skal derfor opfordre klageren til at fremkomme med nævnte oplysninger***'. Jeg kan oplyse at tidligere ejendomsmægler S.D., som er et familiemedlem til min kone, har besigtiget ejendommen forud for indgåelsen af huskøbet. S.D. er ikke teknisk rådgiver, har ikke rapporteret skriftligt efter sin besigtigelse, men har udelukkende haft den rolle, at vurdere om prisen på huset - som det fremstod - var rimelig ift. markedssituationen.

10. Nederst på side 4 gentages selskabets omvendte logik, at det forhold at der allerede 8 år forud for den aktuelle anmeldelse har været anmeldelse for vandindtrængen, efter selskabets opfattelse ikke kan tages som udtryk for '***at årsagen hertil nødvendigvis skyldtes forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition***'. Nej, det er muligt. Men det må vel siges at være yderligere sandsynliggjort, at der faktisk er tale om en skade, som ejerskifteforsikringen klokkeklart dækker, da skaden ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og da jeg som følge heraf ikke har kunnet kende til den.

11. Nederst på side 4 afrundes med endnu en misvisende påstand, nemlig at huset tilstand ikke afviger væsentligt fra tilsvarende vel vedligeholdte bygninger af samme alder. Jeg har spurgt de af mine naboer, som har huse på vejen i samme aldersgruppe og som tilsvarende har kælder, om hvorvidt de har rindende vand fra væggen i kælderen under voldsomme regnskyl. Det har ingen kunnet svare positivt på."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 24/4 2008 til nævnet anført:

"Klagerens seneste brev giver os anledning til at supplere vores tidligere brev til nævnet dateret 28. februar 2008 med nedenstående kommentarer.

Vi har noteret os klagerens bemærkninger om at han er af den opfattelse, at der påhviler Alm. Brand at undersøge og fastslå årsagen til de opståede skader og må hertil meddele, at vi ikke er enig i de fremlagte betragtninger.

Med hensyn til den tegnede husforsikring, må vi med henvisning til det i betingelserne indsatte dækningsskema (bilag ... - kolonne C) påpege, at forsikringen ikke erstatter skade forvoldt nedbør, medmindre dette skyldes

- voldsomt sky - eller tøbrud,
- en umiddelbar følge af en af forsikringen omfattet skade på bygning.

Vedrørende den tegnede ejerskifteforsikring må det konstateres, at klageren fortsat ikke har påvist, at

- nogen af de anmeldte skader skyldes forhold, som var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen den 1. april 1999,
- hverken årsagen/årsagerne til nedbørsskaderne samt nedbørsskaderne har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang."

8. 73.189

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen