809/08

Den 15. december 2008 blev i sag nr. 73.773:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en indendørs swimmingpool.

Selskabet henviser bl.a. til, at klagerne var tilstrækkeligt advaret om swimmingpoolens tilstand, før de overtog ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1991, og at klagerne overtog ejendommen den 1/9 2006 på baggrund af tilstandsrapport dateret 28/2 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
10. VVS-installationer		
…		
10.5 Andet: Pool incl. teknisk Udstyr og brændeovn	UN	Swimmingpool incl. bassindug, teknisk udstyr mv. bør evt. gennemgåes af fagmand."

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"Det er aftalt parterne imellem, at sælger inden overtagelsesdagen skal sørge for en gennemgang af pool, teknik m.v. jvf. punkt 10.5 i tilstandsrapporten. Evt. omkostninger til udbedring i forbindelse hermed betales af sælger.

Gennemgangen udføres af en af sælger valgt fagmand og afleveres på skrift."

I det endelige skøde hedder det bl.a.:

"Den gennemgang, der skal foretages af pool- og teknikrum, skal ske ved en af sælger valgt og betalt fagmand, der skal afgive skriftlig erklæring om, at alt er fundet i orden, og at der er foretaget de reparationer og fornyelser, som gør at anlægget er fuldt funktionsdygtigt og er i god stand, således at anlægget er velvedligeholdt.

"Der skal for sælgers regning ske udskiftning af alle tærede rør og målere i teknikrum, således at det sikres at gulvet er tørt – og ikke som ved besigtigelsen: vådt."

Af skrivelse dateret 17/8 2006 fra L. Spa & Pool til EDC mæglerne i B. fremgår:

"Pool incl. dug, teknisk udstyr mv. er gennemgået visuelt - og fundet i orden."

Klagernes advokat anmeldte skaden den 1/12 2007. Af advokatens skrivelse af 1/12 2007 til selskabet fremgår, at klagerne efter overtagelsen af ejendommen konstaterede et unormalt stort vandforbrug, og at en nærmere undersøgelse viste, at nogle lejere før overtagelsen havde påført swimmingpoolen skader.

Af udateret skrivelse fra L. Spa og Pool fremgår:

"Vi blev tilkaldt af D. på grund af stort vandforbrug.

Vi sænkede vandstanden og trykprøvede de skjulte rør, og fandt ingen utætheder.

Efter fuldstændig tømning af bassin kunne vi konstatere, at der var op til flere huller i pvc dugen. Disse huller kan ikke laves ved slitage efter min mening, men eventuelt en lejerskade.

Rørene ml. børnebassin og stor bassin, stukket ind i flanger uden bund, ligeledes var rørene uden bund, derved har de med tiden skåret sig igennem dugen.

Skulle der være yderligere spørgsmål, kan vi kontaktes på tlf. …"

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 8/1 2008. Af besigtigelsesrapporten dateret 14/1 2008 fremgår bl.a.:

"Skaden er observeret i forbindelse med et større vandtab fra fritidshuset. L. Spa og Pool har undersøgt husets installationer og fundet dem tætte. Vandtabet er herefter lokaliseret til bundsuget eller selve dugen i swimmingpoolen.

Efterfølgende har L. Spa og Pool udskiftet dugen i poolen jf. fremsendte faktura nummer … af 18.4.2007.
…
N.H.S. fra L. Spa og Pool kunne ved besigtigelsen ikke give nogen forklaring på, hvordan hullerne i dugen var fremkommet, men mente de kunne være opstået i perioden fra overtagelsestidspunktet 1.9.2006 frem til udlejningsperiodens afslutning for 2006.

Din/jeres klient har fremsendt følgende den 21.12.2007 til brug for min sagsbehandling:

Kopi af mail
Vedhæftet som aftalt på telefon tidligere i dag:
- Billeder af pool skader før rep.
- Brev fra L. Spa og Pool med beskrivelse af problem
- Kopi af regning for reparation fra L. Spa og Pool
- Kopi af fax med L. Spa og Pools gennemgang og godkendelse af pool dateret 17.8.2006 vedhæftet - som fortalt så har de fortalt mig efterfølgende at skader på dug er der ikke undersøgt for, kun på pumper/filtre/rørs stand og funktion, dug defekter ses ikke umiddelbart med vand i og som sagt konstaterede vi først defekt ved at observere vandforbruget efter vores overtagelse og endt udlejning.

Overtagelse fandt sted 1.9.2006
…
Konklusion
Jf. købsaftalens afsnit 14 skulle sælger have foretaget reparation af de anmeldte utætheder, såfremt skaden var til stede, da køber (din klient) overtog ejendommen. Evt. omkostning forbundet hermed skulle betales af sælger.

Såfremt skaden er opstået i perioden fra overtagelsestidspunktet den 1.9.2006 og frem til udlejningsperioden 2006 udløb, er der ikke tale om et forhold som var til stede, da din klient overtog ejendommen.

Det anmeldte forhold er derfor ikke omfattet af din klients ejerskifteforsikring.

Endelig skal nævnes, at Alm. Brand ikke har modtaget nogen kopi af fax med L. Spa og Pools gennemgang og godkendelse af pool dateret 17.8.2006.

Derimod var vedhæftet følgende beskrivelse som er udfærdiget efter der er konstateret stor vandspild."

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte udgifterne til reparation af swimmingpoolen. Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 10/4 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Der er formentlig tale om en skade forvoldt af nogle vilde lejere og med overvejende sandsynlighed er det en skade, der er opstået før mine klienter overtog huset d. 1.9.2006, idet huset i mine klienters ejertid kun har været udlejet i 2 uger og idet vandforbruget allerede fra d. 1.7.2006, hvor vandmåleren blev udskiftet, var markant større end det har været de foregående 6 år.

Udover hul i bassindugen i bunden af swimmingpoolen, er der stukket et rør mellem det store bassin og børnebassinet ind i flanger uden bund, hvormed de 'med tiden har skåret sig igennem dugen og derved forårsaget utætheder'.

Også disse forhold er forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 21/5 2008 til nævnet bl.a. anført:

"**Skadetidspunkt**
Forholdet anmeldes til Alm. Brand den 10. december 2007 af forsikringstagernes advokat - det vil sige mere end et år efter forsikringstagernes overtagelse af ejendommen. Ifølge advokaten konstateres forholdet i umiddelbar forlængelse af, at forsikringstagerne blev klar over, at der siden deres overtagelse havde været et stort vandforbrug.

I den forbindelse skal vi bemærke, at skaderne allerede er anmeldt til Tryg, hvor forsikringstagerne har tegnet fritidshusforsikring, ultimo marts 2007. Vi skal også pointere, at Alm. Brand aldrig har modtaget nogen form for dokumentation for det store vandforbrug. Vi har således ikke kendskab til indholdet af det af advokaten fremlagte bilag vedrørende vandforbrug for år 2000 til 1. marts 2007.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at et varierende vandforbrug ikke nødvendigvis dokumenterer, hvornår utæthederne er opstået, idet vandforbruget hænger uløseligt sammen med, hvor ofte og hvordan huset anvendes.
…
Som nævnt indledningsvis er der ifølge L. Spa og Pool flere årsager til utæthederne. For så vidt angår 'lejerskaderne', har forsikringstagerne ikke godtgjort, at disse var til stede ved deres overtagelse af ejendommen. Med hensyn til de udførte rørgennemføringer, hvortil der er anvendt flanger og rør uden bunde, må vi medgive, at forholdet i form af risikoen kan have været til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Derfor burde dette forhold måske være holdt op imod skadebegrebet, hvor konstruktionen skal sammenlignes med andre tilsvarende pools af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vores skadekonsulent har imidlertid vurderet, at der ikke var behov for at foretage en sådan sammenligning, idet der var andre oplysninger i bl.a. *tilstandsrapport* (bilag …), *købsaftale* (bilag …**)** og *endeligt skøde* (bilag …), som gjorde det unødvendigt.

I samme moment skal vi også nævne, at det er forsikringstagerne, som har bevisbyrden for, at de anmeldte utætheder er udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Som sagen ligger oplyst for os, er det vores opfattelse, at forsikringstagerne ikke i tilstrækkelig grad har dokumenteret, at forholdene opfylder skadebegrebet og/eller har været til stede ved deres overtagelse af ejendommen.
…
Vores skadekonsulent har ved sin behandling af sagen ikke haft tilgang til en sådan skriftlig erklæring fra en fagmand, *se vores brev af den 14. januar 2008* (bilag …). Forsikringstagerne har godt nok omtalt en sådan erklæring, men aldrig sendt den til os. Erklæringen skulle være udarbejdet af L. Spa & Pool den 17. august 2006, og gennemgangen må derfor antages at være foretaget umiddelbart før, hvilket er mindre end 1/2 måned før forsikringstagernes overtagelse af ejendommen.

Uden at kende indholdet af erklæringen må vi konkludere, at den ved fagmanden gennemførte gennemgang ikke kan opfylde de i endeligt skøde definerede betingelser for en sådan

gennemgang, eller også har forholdene ikke været til stede ved forsikringstagernes overtagelse af ejendommen. Dette skal vi begrunde i, at det selv samme firma har foretaget en tilsvarende gennemgang i marts 2007, hvor de nu anmeldte forhold konstateredes.

Samtidig skal vi henlede opmærksomheden på, at oplysningerne i tilstandsrapporten herunder de registrerede forhold om bygningens tilstand kun kan ændres af den bygningssagkyndige. Sådanne ændringer forudsætter, at sælger har foretaget supplerende undersøgelser eventuelt af destruktiv karakter eller udbedring af nogle eller samtlige forhold. Herefter skal sælger anmode den bygningssagkyndige om at udarbejde en allonge til tilstandsrapporten, hvilket som oftest vil kræve endnu et huseftersyn. Anmodningen skal i øvrigt fremsættes af sælger inden tilstandsrapportens udløbsdato - her den 28. august 2006, *se bilag ….*

Aktuelt betyder dette, at det af den bygningssagkyndige registrerede forhold med karakteren UN (undersøges nærmere) om pool- og teknikrum ikke er fjernet fra tilstandsrapporten, blot fordi der er udført en tilfældig og måske utilstrækkelig gennemgang af en fagmand, når den bygningssagkyndige ikke samtidig er anmodet om at udarbejde en allonge.
…
Forsikringstagerne har fremlagt kopi af *faktura fra L. Spa & Pool dateret den 18. april 2008* (bilag …). Som tidligere nævnt er forholdet anmeldt til Alm. Brand den 10. december 2007 - ca. 9 måneder efter reparationen og ca. 10 måneder efter konstateringen af utæthederne. Havde der været tale om dækningsberettigende forhold, havde vi været afskåret fra at foretage en konkret vurdering af det beskadigede herunder mulighederne for partielle reparationer eller afskrivning som følge af det beskadigedes værdiforringelse.

Det vil med andre ord sige, at forsikringstagerne har valgt at udbedre forholdet uden vores samtykke og uden tilsagn om dækning, og omkostningerne forbundet med udbedringen er alene af den grund ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Konklusion
Sammenfattende skal vi konkludere, at forsikringstagernes klage til ankenævnet ikke giver os anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af det anmeldte forhold. Klagen til ankenævnet indeholder heller ikke nye oplysninger, som vi ikke har taget højde for i vores vurdering. Vi skal derfor fastholde, at forsikringstagerne ikke har krav på erstatning af de grunde, som vi har redegjort for herover og i den hidtidige korrespondance."

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 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.

9.3.
Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra handelstidspunktet (købsaftalens underskriftsdato) indtil det juridiske overtagelsestidspunkt, såfremt overtagelse finder sted inden for to måneder fra handelstidspunktet.

…
10. Undtagelser fra dækningen
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:

Nævnet finder, at klagerne med oplysningerne i tilstandsrapporten har haft tilstrækkelig mulighed for inden købet at vurdere swimmingpoolens tilstand. Selskabet har således været berettiget til at afvise forsikringsdækning med henvisning hertil.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann