890/12

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.854:

xxxxx xxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for anmeldte fugtskader i ejendommens vægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtskader på to indervægge og en ydervæg, der grænser op til ejendommens badeværelser. Selskabet gør gældende, at det ikke er bevist, at fugtproblemerne var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1966, og at klageren overtog ejendommen pr. 15/12 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/9 2003. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**			
…				
	9.3 Fuger	K3		Begyndende fugeslip i kantfuge ved bunden af bruseniche. Sælger oplyser at der ved renovering af badeværelse blev anvendt vådrumsmembran, hvorved risikoen for fugtskade

må antages at være begrænset. - Hjørnelister i bruseniche i gæstebadeværelse mangler tæt fugning. Giver risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner."

Selskabet har i brev af 5/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har konstateret problemer med fugt på ejendommen og på baggrund heraf rettet henvendelse til husforsikringen, der ikke er tegnet i Alm. Brand Forsikring. Husforsikringen har ifølge oplysningerne i sagen afvist dækning og opsagt forsikringen grundet risiko for råd og svamp som følge af fugten.

Vores kunde har tidligere anmeldt skader til husforsikringen, der på daværende tidspunkt var tegnet i Alm. Brand. Den ene fra november 2005 omhandlede en fugtig væg i stuen. Der var i den forbindelse mistanke om utætheder i rør i gulvet. Der blev ikke fundet nogen utætheder, og væggen/gulvet blev reetableret igen. Den anden anmeldelse fra 2006 omhandlede en skjult rørskade i loftet over gæstetoilettet. Ifølge vores kunders klage til os, mener de, at der er årsagssammenhæng til de tidligere skader. Det er imidlertid vores vurdering, at de skader, der blev dækket af husforsikringen hos os, også er blevet udbedret korrekt på daværende tidspunkt, hvilket håndværker … har bekræftet overfor skadekonsulenten.

Vi hæfter os ved, at vores kunde har fået udarbejdet to rapporter fra ... Disse to rapporter nævner begge, at der med overvejende sandsynlighed er tale om en rørskade, som årsag til fugten. Alternativt kan der være tale om utætheder ved fugerne i brusenichen.

For så vidt angår den første mulige årsag er der henset til den tid, der er forløbet fra overtagelsen af ejendommen, til der sker anmeldelse, tale om et forhold, som vi ikke mener, har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Med henvisning til betingelsernes afsnit 2, punkt 9.2, er det en betingelse for dækning, at skaden/skaderisikoen var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Da der på tidspunktet for anmeldelsen i marts 2011 er forløbet 7½ år siden overtagelsen i december 2003, finder vi det ikke sandsynliggjort, at hverken skaden eller risikoen herfor var til stede på daværende tidspunkt. Vi må derfor fortsat fastholde vores afvisning. Rørskader vil være omfattet af vores kundes husforsikring. Skader som er dækket af en anden forsikring er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10, 5. led.

Den anden mulige årsag er fugerne i badeværelset. Disse er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K3, som beskriver en kritisk skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring. Skadekonsulenten vurderer på baggrund af konstateringen af anvendt silikonefuge ovenpå mørtelfugerne, at udbedringen ikke er udført korrekt og således også kan give anledning til fugten. Såfremt dette måtte være årsagen, er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i rapporten. Vi kan derfor med henvisning til betingelsernes afsnit 2, punkt 10 heller ikke tilbyde dækning for dette over den tegnede ejerskifteforsikring.

Som det fremgår af ovenstående er det ikke muligt præcist at klarlægge årsagen til den konstaterede fugt, men der er dog en overvejende sandsynlighed for, at denne skyldes en rørskade. Vi må derfor fortsat henvise vores kunde til at få foretaget en trykprøvning af installationerne, således at det kan blive afklaret, hvad årsagen til fugten måtte være. Vi beder i

den forbindelse nævnet om at være opmærksom på, at vores skadekonsulent har bedt vores kunde om at undersøge en liste over forhold i brev af 14. april 2011, samt meddelt, at vi er indstillet på at se på sagen på ny såfremt der måtte komme nye oplysninger i sagen,

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler vores kunde. De undersøgelser som måtte være nødvendige for at afklare, hvorvidt der er tale om et dækningsberettiget forhold, skal således i første omgang foranstaltes og betales af vores kunde, men vi er naturligvis indstillet på at betale rimelige og dokumenterede udgifter til undersøgelsen, såfremt denne påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold over vores kundes ejerskifteforsikring."

Af ingeniørrapport af 26/11 2010 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Konklusion:**
Ud fra de konstaterbare forhold på stedet, samt de givne oplysninger fra ejer, må det konkluderes, at der med en til vished grænsende sandsynlighed, er en lækage i centralvarmerørsystemet under gulvet. Hvilket er den oplagte og mest sandsynlige skadeårsag til fugtproblemerne i huset.

Der har ikke umiddelbart kunne påvises andre visuelle fysiske, eller termiske forhold, som kan afdække de konstaterbare fugtproblemer.

Da ejendommen har været fuldt og helt forsikret i GF Forsikring med både brand, svamp og insekt, samt rørskadeforsikring, er GF forsikring pligtig til at yde erstatning for den - overvejende sandsynlige skade. Idet skadeforholdet er opstået i dette forsikringsselskabs dækningsperiode.

Der bør derfor strakt tages kontakt til GF Forsikring for at kræve dem til, at i give tilsagn om skadesdækning. Samt snarest at iværksætte nødvendige sporingsundersøgelse for lækagens placering under gulvet. Samt foranledige den nødvendige skadeudbedring. Herunder bekæmpelse af evt. forekomst af skimmelsvamp opstået som følge af den dækningsberettigede skade."

I rapport af 15/3 2011 udfærdiget af samme ingeniør hedder det bl.a.:

"I bruseniche, kan der konstateres en mindre hårfin revne i en enkelt flisefuge. Da badeværelse er relativ nyrenoveret omkring år 2000, er der udført vådrumsmembran - hvilket kan bekræftes ved afløbet, som endvidere findes med tæt forbindelse mellem afløbsskål og rist. Som følge af vådrumsmembranen antages den hårfine revne i flisefugen uden betydning for den konstaterbare og markante opfugtning i facademuren udvendigt.
…
Termografi indvendigt, giver heller ingen indikation på hvor lækagen kan befinde sig. Selvom det skal påpeges, at vinduets placering et stykke inde i brusenichen er meget uhensigtsmæssigt, har der ikke kunne konstateres revnet fuger her, som kunne give anledning til fugtudsivning i murværk. Der kunne ligeledes konstateres fald i bundfalsen, som vil lede vand væk fra vinduet.
Der kan være en kraftig formodning om, at der kan være tale om et brud på afløbsledning i området ved fundamentsgennemføringen. Hvilket kan anbefales at få nærmere undersøgt (evt. ved opgravning). Det kan ikke udelukkes, at en sådan skade har medført udsivning af fugt i terrændækket som har spredt sig under gulve til andre dele af huset i mindre omfang.

En yderligere undersøgelse, bør derfor omfatte en destruktiv undersøgelse af konstruktion under trægulve.

På baggrund af den markante opfugtning på facademur opfordres GF forsikring til at genoptage skadebehandlingen. Idet fugtskaden med rimelig sandsynlighed kan stamme fra en lækage i en skjult rørinstallation (Afløbsledning, eller brugsvandsledning), og dermed være en dækningsberettiget skade under rørskadeforsikringen opstået i GF's forsikringsperiode.

Den kraftige indikation på en dækningsberettiget skade, bør animere GF forsikring til at iværksætte en lækageundersøgelse, der kan afdække den skjulte skade. Det kan ikke være rimeligt, at GF forsikring fortsat pålægger skadelidte disse undersøgelsesomkostninger."

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.
…
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:

Hvad angår revnedannelsen i brusenichens gulv, er der behørigt advaret om denne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for eventuelle fugtgener forårsaget af dette forhold.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at de omhandlede fugtproblemer i øvrigt - eller årsagen hertil - var til stede på overtagelsestidspunktet. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson