

Den 11. juli 2011 blev i sag nr. 79.040:

XXXX XXXX XXXXXXXX
 XXXXXXXX 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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udbedring af en anmeldt fugtskade i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er omfattet af en klausul i policen.

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 2003. I slutningen af 2007 købte klageren ejendommen med overtagelse pr. 1/2 2008. Købesummen udgjorde 3,1 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 31/7 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K2	Terræn/flisebelægning udfor kælderør mangler afløb/rist for at undgå regnvand i kælder. Flisebelægning ligger kun ca. 2 cm under dørrtrin.
	1.2 Sokkel	K1	Enkelte fine revner i sokkel bl. under vinduesparti mod nord, ved facade mod vest m.m.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Udvendige trappe til kælderdel mod syd

mangler færdiggørelse og står kun i rå beton.

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.2 Vægge

K1

Kældervægge ikke færdiggjorte, flere steder mangler puds og enkelte steder er der huller i vægge

K2

Kældervæg ved hjørne mod syd-øst er våd (utæt sokkel)

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele"

Af klagerens forsikringspolice fremgår bl.a.:

"Særlige forhold og klausuler

...

Fugtskader, undtaget i del af bygning:

Forsikringen dækker ikke fugtskader i vægge og gulve i kælder og årsager til og følger heraf."

Det fremgår af sagen, at klageren den 25/11 2008 ringede til selskabet og anmeldte, at der var konstateret fugt og fugtaftegninger indvendigt på væggene i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet anmodede herefter klageren om at indsende yderligere oplysninger til brug for sagens behandling. I forlængelse heraf modtog selskabet bl.a. en uddybende beskrivelse dateret 29/12 2008 fra klageren. Af beskrivelsen fremgår:

"Problem at hele vestvendte kældervæg viser tegn indvendigt på gennemtrængning af vand.

Dette mener jeg skyldes en mangelfuld etablering af fugtsikring på udvendig væg.

Indvendigt viser fugtaftegninger at det kan være pga. manglende fugtsikring.

Der er fugtaftegninger på hele den vestvendte væg og ikke kun det sydvestlige hjørne, som nævnt i tilstandsrapport, der er problemet."

Den 14/1 2009 blev ejendommen besigtiget af selskabets skadekonsulent, som efterfølgende sendte brev af 4/2 2009 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Hvad har du anmeldt?

- Fugtskade i kælder på hele indvendig gavlvæg mod vest.

...

Min vurdering af anmeldte forhold.

Registreret salpeterudslag på gavlvæg mod vest i kælder er efter min vurdering forårsaget af fugtgennemtrængning i blokfundamentet hidrørende og fra manglende/korrekt afslutning af sokkelpuds og fugtmembran.

...

Forholdet kan ikke anerkendes som en på ejerskifteforsikringen dækket skade idet forholdet er undtaget i dækning i henhold til udstedt forsikringspolice."

Den 12/6 2009 ringede klageren til selskabet og oplyste, at der - i en sag mellem ham og sælgeren - havde været afholdt syn og skøn på ejendommen. Det var klagerens opfattelse, at den udfærdigede skønserklæring ikke svarede til selskabets vurdering af forholdet. Selskabet anmodede derfor om at få erklæringen tilsendt.

Af den omtalte skønserklæring, der er dateret 22/4 2009, fremgår bl.a.:

"Kommentarer fra skønssforretningen:

Skønsindstævnte oplyser, at der er udført omfangsdræn rundt om kælderdelene - ikke ved øvrige bygnings sokkel.

Fremgår tillige af tegn. nr. 05A.

Kældervægs opbygning:

Som udført

- udv. Platon drænplader
- 33 cm arm. leca-blok murværk
- indv. cementpudslag
- maler behandling

Som projekteret jfr. tegn nr. 02B af d. 3.4.02

- udv. Platon drænplade
- asfaltering
- berapning
- 33 cm arm. leca-blok murværk
- 10 mm puds

Kældertrappen fremstår ikke færdiggjort med afsluttende belægning - tiltænkt klinkebelægning.

...

Spg. 1

Kan der konstateres svamp/fugtskader på den vestvendte væg i ejendommens kælder.

Svar:

Der kan ikke konstateres svamp eller tegn på svamp på den vestvendte kældergavlvæg.

Der kan på væggen konstateres udtræk, som har skadet den malede overfaldebehandling - pudslaget skønnes i vidt omfang intakt.

Vægpudden er på overfladen tør / smuldrer. Der kan med dybdefugtmåler registreres forhøjet fugtindhold i bagvedliggende vægkonstruktion.

...

Fugtskaderne består i 'udblomstrende' malerbehandling, som slår fra. Skaderne skyldes saltudblomstringer i pudslaget, som opløser / skader malerbehandlingen.

Spg. 2

I bekræftende fald bedes oplyst omfanget af svamp/fugtskaden og årsagen til denne.

Svar:

Skaderne er størst på den sydlige del af væggen - går op i en højde af ca. 175 cm o. gulv. På den nordlige del går det 'kun' ca. 30 cm over gulv.

Mønsteret følger i store træk hældning på den udv. kældertrappe.

I lokalet kunne der måles en luftfugtighed på ca. 40%RF, hvilket må betegnes som normal, og endda lav for et kælderrum. Temperaturen lå på ca. 17 gr., hvilket er lige i underkanten af det tilrådelige - min. 18 gr.

Indeklimaet skønnes derfor ikke at være årsagen til de registrerede skader.

Årsagen skønnes at skulle findes i den udv. del af vægkonstruktionen.

Her kan følgende forhold gøres gældende;

1. Leca blok væggen er ikke overfladebehandlet på nogen måde, inden monteringen af Platon drænpladerne. Da de anvendte vægblokke kan være vandsugende, skal de overfladebehandles ved min. en berapning.
2. Der kan ikke konstateres at drænpladerne er korrekt fastgjort i top
3. Projektmatr. angiver der ligeledes skulle være udført en asfaltering af berapningslaget.
4. Platonpladerne er ikke korrekt afsluttet i top.

...

Kommentarer og årsager;

1. Jfr. Leca-anvisning (kopi indsat u. bilag) skal kældervægs overflader under terræn altid tætnes omhyggeligt med berapning (C100/400 i 2-3 mm tykkelse), 2 gange asfaltering, koldtflydende asfalt ell. varm asfaltering og udkastning med cementmørtel (C 100/400). I stedet for / supplerende med asfaltering kan der anvendes drænplader som anvendte Platon plader.
2. Den anviste lukning af lecablok overfladen ved berapning, kan *ikke konstateres udført*, hvorfor evt. nedtrængende fugt vil trænge direkte ind i den delvis sugende lecablok.
3. Jfr. Platon montage anvisning, skal pladerne fastgøres pr. 25 cm i den anden øverste knastrække.
4. Asfalteringen er erfaringsmæssigt knap så heldig når der også monteres drænplader (når de er monteret korrekt), da denne tætning hindrer, at evt. indefra kommende indefugt ell. udefra kommende vand vil blive bundet uheldigt i leca blok væggen, og efterfølgende give indv. skader.
5. Der skal jfr. Platon anvisningen monteres Platon Kantliste i overkanten af Platon pladen som forhindrer efterfyldningsmateriale i at trænge ned i spalten, og sørger for en effektiv bortledning af vand, der løber ned af facaden.

...

Spg. 3

I bekræftende fald bedes endvidere oplyst, hvorledes afhjælpning kan finde sted, ligesom afhjælpningsomkostningerne bedes anslået.

Svar:

En afhjælpning vil skulle bestå i følgende;

- opgravning og opbrydning langs kældervæg
- demontering af Platon drænplader
- berapning af leca vægs fladen
- asfaltering*
- genmontering af Platon plader (min. 25 cm overlæg)
- montering af Platon kantliste ved topafslutning

- det skal samtidig sikre, at sokkelpuds når langt nok ned, jfr. Platon montagevejledningen.
- genfyldning med drænende materiale ned langs drænpladerne
- støbning af trinbunde
- indiv. slibes vægoverfladen, så nuværende malerbehandling opbrydes i tæthed. Ny overfladebehandling udføres i diffusions åben maling, ex. Silikatmaling, hvorved væggen kan ånde.

Herefter vil trappebelægning kunne udføres.

* der er noget uenighed mellem 'eksperterne', om denne asfaltering er korrekt at udføre når man monterer drænplader. Fugtteknisk var det mening - ved anvendelse af drænplader - at indefra fugt skulle kunne trænge ud igennem vægkonstruktionen, og kondensere på bagsiden af drænpladerne - derved ville væggen kunne ånde. Modsat vil svigt i drænpladen kunne betyde, at kældervægfladen udsættes fra udefra kommende fugt, som vil trænge ind i vægkonstruktionen, og kan give indiv. skader.

Det anbefales derfor der i samarbejde med leverandøren, foretages en nøjere vurdering på, hvad lokalet forventes anvendt til, og hvilke indiv. fugtmæssige påvirkninger det vil kunne give vægkonstruktionen frem over.

Se bilag vedlagte artikel fra internettet.

Dette skønnes gennemført ved vestgavlen for kr. 20.000,- excl. moms.

Evt. samtidig udført asfaltering skønnes gennemført for kr. 3.500,- excl. moms

Spg. 4

I bekræftende fald bedes endvidere oplyst, om svampe/fugtskaderne må formodes at have været til stede forinden sagsøgernes køb af ejendommen, herunder om de eventuelle svampe/fugtskader fremgår af den registrering, som den bygningsagkyndige har foretaget, jfr. den udarbejdede tilstandsrapport, bilag ...

Svar:

Det er ikke oplyst, hvornår malerbehandlingen er foretaget, og hvis den først er udført umiddelbart inden overtagelsen, ville skaderne ikke have været tilstede ved overtagelsen.

Der er ikke umiddelbare tegn på, at fugtproblemerne har stået på over længere periode, da der ikke er konstateret dissideret skimmel på vægfladen, eller opfugtnings-skader i bagvedliggende pudslag.

Af Huseftersynsrapporten fremgår, at der har været fejl og mangler ved kælderydervæggene og kældertrappen.

Sokkelpudsens er da efterfølgende blevet repareret ved det sydvestlige hushjørne - v. udtrinet til kældertrappen.

Pudsafslutningerne virker ikke til at være håndværksmæssigt afsluttet bag / ved plantestens afslutningen.

...

Kommentarer til bilag ... [tilstandsrapporten];

1. Fundament/sokler

1.1 Ud. terrænfald

Det er anført at der ikke er udført overflade afvanding af belægningsarealet ud for kælder døren - der er derfor risiko for opstuvende vand mængder ved ex. kraftigt nedbør, men samtidig fra den udv. vandhane, hvis denne ikke lukker tæt.

1.2 Sokkelpuds

Der er anført fine revner i sokkelpuds, som ikke er et helt usædvanligt fænomen, ved pudsering på leca-blokke underlag. Så længe der kun er tale om hårfine revner og pudsen ikke har skruk/løs, så skønnes det ikke at være et byggeteknisk problem.

1.3 Udv. trappe

Ikke færdiggjort - da trinbunde ikke er færdiggjort, og med huller er der en vis risiko for følgeskader, ex. fugtskader.

2. Kældre

2.2 Vægge

Påpeget at vægge ikke er færdiggjort og med huller. Der mangler lidt mere præcisering om hvor det gør sig gældende, for at kunne vurdere om det har haft indvirkning på skaderne.

Der er konstateret utæthed ved sydøst hjørne - der kan være tvivl om der er sket fejl ved verdenshjørne orientering for problemet.

Forholdet kunne være det sydvestlige hjørne, hvor der ved overtagelsen blev udført udv. suppl. puds.

...

De anviste forhold er og vil være nogen, som kan bevirke fugtproblemer i kælderdelene."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabets skadekonsulent på ny afgørelsen ved brev af 10/7 2009 til klageren.

I et notat af 6/5 2010 fra den bygnings sagkyndige, som udfærdigede den tilstandsrapport, der dannede grundlag for klagerens køb af ejendommen, hedder det:

"På foranledning af [klager], ejeren af ...

har jeg besigtiget fugtskader i kældergavlen mod syd på ejendommen ... ved trappe faststøbt på stedet.

Ved et ophugget trappesten ses at,

under trappestens niveau er der opsat grundmursplade ind mod kældergavlen (under garagen). Denne plade er fejlmonteret og er ikke tæt monteret med afslutning foroven mod sokkelpuds og gør at der kommer fugt/ vand i kældervæggen og udv. og indvendig kældervæg er med fugt og fugtskjolder.

Vedlagt fotos der viser at grundmurspladen mangler afslutning.

Denne skjulte skade er ikke nævnt i tilstandsrapport H-07-1179-0044 og har ikke noget at gøre med skaden ved garagen hvor der manglede sokkelpuds og givet karakteren K3 herfor.

Billede af ophugget trappetrin der viser åbning mellem grundmursplade og afslutning af sokkelpuds, samt fugt i indiv. væg vedlagt."

Den 15/9 2010 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

I henhold til forsikringspolicen omfatter forsikringen ikke fugtskader på vægge & gulve i kælder. Denne indskrænkning skyldes at der i tilstandsrapportens pkt. A.1.1, A.1.3 og A.2.2 var bemærkninger vedrørende mangler og fejl i visse dele af kælderen.

Dette drejede sig nærmere om, manglende rist/afløb ved flisebelægning uden for kælderør, manglende færdiggørelse af udvendig trappe mod sydvest, at kældervæg ved hjørne mod sydøst kunne konstateres våd.

Derudover var der i pkt. B.1.2 givet en K3 ved garage, pga. manglende sokkelpuds. Omtrent et halvt år efter overtagelsesdagen konstaterede forsikringstager [klager] fugtskader i kælderenes vestvendte væg mod udvendig trappe.

- Bemærk denne skade vedrører således en helt anden del af huset end de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og som gav anledning til den ovennævnte begrænsning i forsikringsdækningen.

Der er foretaget syn og skøn på skaden, og udbedringsomkostningerne kan således opgøres til kr. 29.375,00.

Som det fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 3, vil en afhjælpning bl.a. bestå i opgravning og oprydning langs kældervæggen. En ubedring af manglerne nødvendiggør således opbrydning af trappen.

Ovennævnte forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvor punkterne A.1.1 og A.1.3 intet har med nærværende fejl at gøre og hvor fejlen hidrører fra mangel ved lecavæg og drænplader, der ses at være forkert monteret.

Desuden har ... den bygnings sagkyndige, som i sin tid udarbejdede tilstandsrapporten, besigtiget skaden, og i denne forbindelse udarbejdet en rapport af 6. maj 2010.

Ved besigtigelsen kunne [bygningssagkyndig] konstatere, at den opståede fugtskade ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og i øvrigt intet har med de deri nævnte forhold at gøre.

Da der er tale om skader, der går langt ud over det forventelige i forhold til indskrænkningen i ejerskifteforsikringen, bør forsikringsselskabet tilpligtes at dække skaden.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Forsikringsselskabet skal forpligtes til at yde dækning til ubedring af ovennævnte fugtskade."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 5/10 2010 bl.a. anført:

" Argumentation

Vores kundes ejendom er opført i år 2003 ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten. På opførelsestidspunktet var der krav om udførelse af fugthæmmende foranstaltninger. Der bør således ikke forekomme fugt og fugtaftegninger i en kælder af samme alder som vores kundes.

...

Vores kunde har ... med købet af ejendommen været orienteret om, at der var fugtproblemer i kælderen. Det er vores vurdering, at fugtproblemerne i kælderen er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten, især henset til at skønserklæringen alene omtaler fugtaftegninger og ikke forekomst af eksempelvis skimmelsvamp.

Som følge af det konstaterede ved huseftersynet har vores police-afdeling taget et forbehold på vores kundes forsikring. Det fremgår af forbeholdet, at forsikringen ikke dækker fugtskader i vægge og gulve i kælder og årsager til og følger heraf.

Det er vores vurdering, at forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om kælderen, hvorfor vi har været berettiget til at tage dette i forbindelse med indtegnning.

Idet vi har taget forbehold for fugtskader i både vægge og gulve i kælderens samt for både årsagen hertil og eventuelle følgeskader heraf, kan vi ikke tilbyde dækning for det indklagede forhold, fordi dette vurderes omfattet af forbeholdet.

Den indsendte skønserklæring fra vores kunde viser årsagerne til fugtproblemerne på ejendommen. Forbeholdet omfatter imidlertid også årsagen til fugtproblemerne, hvorfor skønserklæringen ikke kan bevirke en ændring af vores afgørelse.

Vores kundes klage til nævnet har ikke tilført sagen nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor vores afvisning, idet forholdet vurderes omfattet af forbeholdet på vores kundes police."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Afsnit 2. Ejerskifteforsikring

...

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, 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:

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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

...

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

...

17. Bygningens lovlighed

Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger.

...

19. Undtagelser

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke

19.1.

forhold der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapport, energimærkning m.v."

Nævnet udtaler:

Selskabet er berettiget til at tage forbehold som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har taget forbehold for alle fugtskader i kælderens vægge og gulve, uanset om disse skader hidrører fra forholdene nævnt i tilstandsrapporten. Efter nævnets opfattelse kan selskabet ikke tage et så vidtgående forbehold. Forbeholdet må efter nævnets opfattelse begrænses til skader, som hidrører fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og skader, hvor der kan være tvivl om, hvorvidt de hidrører fra de nævnte forhold. Hvor det godtgøres, at der ikke er årsagssammenhæng mellem forholdene nævnt i tilstandsrapporten og den skete skade, kan selskabet efter nævnets opfattelse ikke afvise dækningspligt. Det fremgår af både taksatorrapporten og det efterfølgende syn og skøn, at den udvendige vægskonstruktion er forkert, og at dette er årsag til fugtgennemtrængning. Det er således ikke forholdene nævnt i tilstandsrapporten, der er årsag til fugten.

Nævnet finder derfor, at selskabet er forpligtet til at dække skaden på den udvendige vægskonstruktion, dog således, at selskabet ikke er forpligtet til at betale for ændring af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

10.

79.040

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende manglende tætning af Leca-blokkene og afslutningen af Platon pladerne udgør en dækningsberettigende skade.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson