

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.624:

XXXXX XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXX

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 køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt fugtproblem i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb, policens klausul, og købsaftalens oplysninger.

Den forsikrede ejendom er fra 1944. Forsikringen trådte i kraft den 15/4 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/11 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Registrering af bygningens tilstand			
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:	
A	Beboelse		
1. Fundamenter/sokler			
1.3	Udvendige trapper	K1	Mindre frostskaeder med afskalninger og revner på udvendig kældertrappe.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk			
2.1	Gulvkonstruktion	K1	Der er enkelte gulvfliser med delvis mangelfuld vedhæftning til underlaget i kælderværelse mod sydvest - der ses ingen revner.
2.2	Vægge	K1	Der kan konstateres mindre fugtopstigning i kældervægge partielt i stort kælderrum mod sydvest.
...			

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat		Ja	Nej	Ved ikke
	Hvis ja, hvor og hvornår?			
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? Lidt grundfugt på enkelte kældervægge i stort rum.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Af købsaftalen af 7/3 2011 fremgår bl.a.:

"Omfangsdræn

Jf. tilstandsrapporten af den 04/11-2010 pkt. 2.2 er køber både i tilstandsrapporten og via sælger gjort opmærksom på, at der kan komme fugt fra væggen. Køber er ved sin underskrift af denne købsaftale bekendt med dette. Sælger er ikke bekendt med om omfangsdrænet er intakt og kan derfor ikke indestå for samme. Sælger har givet afslag i udbudsprisen, således at ansvar for reparation af omfangsdrænet eller installation af nyt omfangsdræn overgår til køber. Køber kan hverken nu eller senere rette krav mod sælger eller dennes ejendomsmægler i forbindelse med udbedring eller nyinstallation af omfangsdræn samt udgift til samme."

I brev af 25/10 2012 til klageren fra selskabets taksator hedder det bl.a.:

"Min vurdering af skaden efter besigtigelse.

Jeg har på foranledning af besigtigelsen konstateret følgende:

Besigtigelsen viste et pænt hus og kælder og hvor der i kælderen var pænt renoveret af sælger inden overtagelsen, men hvor både køber og sælger var vidende om, at kælderen ikke var godkendt til egentlig beboelse.

Der var partielle sporadiske udfældninger / udtræk på den nederste del af kældervæggene i de fleste rum i kælderen, og som formodet skyldes mindre fugtopstigninger og/eller forhold der skyldes kombination af opvarmning (pga. benyttelse som beboelse) og evt., at der ikke er en membran på udv. Side af fundamentet.

Der var yderligere partielt hugget en del af pudsen på både indervægge og ydervægge (sokkel/fundament), men dette skyldes ikke den anmeldte skade, men en igangsat og stadig manglende udbedring / afslutning af skybrudsskade fra 2011.

De mange afhugninger af puds viste, at vi har med en kendt og fin kældervægskonstruktion at gøre, dvs. med udv. Vægge af beton, vandret membran og ovenliggende mursten og indv. Vægge med vandret membran og ovenliggende mursten, begge med en 'behandlet' berapning og mod gulv hhv. sokkelflise og ellers fliser som gulvbelægning. Konstruktionen må, på den indvendige side, som følge heraf, karakteriseres som så fin, som den kunne laves både oprindeligt og efter diverse renoveringer.

Hvad angår årsagen til den opstigende fugt ved kældervægge er der flere muligheder, men følgende anses som hovedårsagen:

1) Mangelfuld / defekt omfangsdræn eller dræn i øvrigt (så står 'vandet' op af væggene)

Yderligere er der følgende forhold der også kan få indflydelse:

2) Der er, formodet, ingen lodret membran på yderside sokkel (ikke noget krav, men er en fordel for at sikre at den opvarmede kælder kan benyttes mest muligt.)

3.

84.624

- 3) Kælderen opvarmes og det kan skabe en kondensering på ydervægge pga. manglende isolering af disse.
- 4) Indeklimaet bliver fugtigt, igen især pga. beboelse og dette kombineret med punkt 3 gør, at der er et forøget behov for ventilation og cirkulation af indeluften, og som kunne skabes ved at isætte ventiler i ydervægge eller rørsystem.
- 5) I det sydvestligste værelse er der, på udvendig side, en forhøjet terrasse, som forøger fugtniveauet yderligere for påvirkningerne, ikke kun i kælderen, men også af punkt 1 (subsidiært 2)
- 6) Slutteligt medfører en anelse berapning af væggene i kælderen, at en evt. membran mellem fundament og mursten, at der kan "trække" en anelse fugt op ved siden af membranen, men dette anses som sædvanligt og afhjælpes normalt af dræn.

Forhold udenfor fundament medtages ikke i TR og dækkes derfor heller ikke under ejerskifteforsikringen. (pkt. 1 - 2 og 5)

Bygningen er fra 1944, ikke godkendt til beboelse og ingen krav jf. daværende bygningsreglement. (pkt. 2 - 3 - 4 og 6)

Der er som nævnt ikke tegnet udvidet dækning."

I klageskema af 10/6 2013 har klageren bl.a. anført:

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

Vi har omfattende fugtproblemer i hele kælderen hvilket er et problem der uden tvivl også var der da den tidligere ejer boede i huset. Dette er ligeledes bekræftet af alle fagfolk som Alm. Brand har sendt til at besigtige skaderne. Da problemet er gjort minimalt i tilstandsrapporten af den tidligere ejer if. pkt. 2 vedr. kælder, mener vi at skaden må anses som klart forkert beskrevet i rapporten og dermed er misvisende og klart ufyldstgørende således at vi ikke på baggrund af rapporten har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

På den baggrund mener vi at ejerskifteforsikringens 411.1 bør træde i kraft hvorfor Alm. Brand må udbedre skaden. Dette er nærmere beskrevet i vores første beskrivelse af problemet til Alm. Brand, samt i vores ankeskrivelse til Alm. Brand.

Vi vedlægger ligeledes billeder af vores kælder der viser problemerne, ... hvor I ved selvsyn kan se kældrens indretning samt mæglerens vurdering heraf, og dermed bedre forstå udgangspunktet for kældrens fremtræden og værdi for huset.

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

Alm. Brand skal udbedre skaderne på en måde så problemerne ikke opstår igen kort tid efter og problemet dermed bliver løst.

Alm. Brand har tidligere forsøgt at udbedre skaderne/fugt problemerne, men kort tid efter (ca. 14 dage) var problemet det samme. De eksperter vi har haft besøg af, inklusiv udsendte fra Alm. Brand, siger at problemet kan løses ved at etablere et dræn omkring huset. Hvis der er andre muligheder for at eliminere fugtproblemerne er vi bestemt også åbne overfor dem."

Dertil har selskabet i brev af 9/7 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Sagens begrundelse

Som udgangspunkt mener selskabet ikke at forsikringen dækker fugtskader i vægge i kælderen jf. den særlige klausul som er i den gældende police, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

4.

84.624

Samtidig mener vi ikke, at der er tale om en kælder, hvor der er en dækningsberettiget skade jf. de gældende betingelser.

...

At der er fugt i en kælder fra 1944 er ikke usædvanligt. Kælderen er opført efter de byggemetoder og af de byggematerialer man anvendte dengang bygningen blev opført.

Dengang var der ikke krav om fugtsikring, som der er ved opførelse af nyt hus i dag.

Selskabet mener således ikke at fugtskaderne i kælderen, er ud over hvad man kan forvente af en ejendom af den alder med de byggemetoder og materialer der er anvendt.

Af forsikringstagers klager fremgår det, at problemet kan løses med at etablerer dræn omkring huset.

Vi mener at forsikringstager er blevet gjort opmærksom på forholdet.

I tilstandsrapporten står der under bygning A, punkt 2. kældre

2.2. Vægge

Der kan konstateres mindre fugtopstigning i kældervægge partielt i stort kælderrum mod sydvest

Forholdet har fået karakteren K1.

Sælger af ejendommen har i tilstandsrapporten under Sælgers oplysninger om ejendommen oplyst, at der er lidt grundfugt på enkelte kældervægge i stort rum.

Endvidere står der under bemærkninger fra sælger

Dræn er lagt i 1950'erne og fungerer formentlig ikke mere.

...

Forsikringen dækker alene bygningen. Installationer uden for bygningen er ikke omfattet af tilstandsrapporten og dermed ikke omfattet af forsikringen. Se tilstandsrapporten side 3, Til dig, der skal købe.

Forsikringen omfatter Udvidet dækning jf. afsnit 3 i betingelserne. Denne udvidede dækning omfattet blandt andet Installationernes funktion, punkt 16, hvor det fremgår

... El-, vvs- og kloakinstallation er kun omfattet, hvis de ligger i eller under bygningen, regnet fra udvendig side af fundamentet

Da dræninstallationen ligger uden for bygningen, er den ikke omfattet af den udvidede dækning.

Konklusion

På grund af en særlig klausul i policen dækker forsikringen ikke fugt i kældervægge, hvorfor det anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringen.

Samtidig mener selskabet ikke, at der er tale om et forhold som kan betragtes som en skade jf. betingelserne afsnit 2, punkt 10.

Herudover så er forsikringstager blevet oplyst om, at omfangsdrænet formentlig ikke virkede, hvorfor der var givet et nedslag i købsprisen."

5.

84.624

Af policen fremgår bl.a.:

"Fugtskader, undtaget i del af bygningen

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"

Afsnit 2. Ejerskifteforsikring

9. Forsikringens dækningsomfang

9.1.

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygnings-sagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

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 datoen for tilstandsrapportens udarbejdelse, eller fra tidspunktet for en eventuel allonge hertil, og indtil det juridiske overtagelsestidspunkt.

10. Hvad er en skade?

10.1.

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, 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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

11.1.

Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade 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 skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

16. Installationernes funktion

16.1. El-, vvs- og kloakinstallationer

Dækningen omfatter udbedring af nedsat funktion såfremt det konstateres, at el-, vvs- og kloakinstallationer ikke fungerer efter hensigten.

El-, vvs- og kloakinstallationer er kun omfattet, hvis de ligger i eller under bygningen, regnet fra udvendig side af fundamentet.

Ved nedsat funktion forstås, at installationerne ikke fungerer efter hensigten sammenlignet med tilsvarende installationer af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

17. Installationernes lovlighed

17.1. El-, vvs- og kloakinstallationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el-, vvs- og kloakinstallationer.

El-, vvs- og kloakinstallationer er kun omfattet, hvis de ligger i eller under bygningen, regnet fra udvendig side af fundamentet.

17.2.

Ved vurdering af installationernes lovlighed, tages der udgangspunkt i det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter.

18. Bygningens lovlighed

18.1.

Dækningen omfatter ulovligt opførte bygninger samt ulovligt udførte bygningsindretninger, såfremt opførelsen/udførelsen er i strid med det på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter.

19. Undtagelser

Udvidet dækning omfatter ikke

19.1.

forhold, der er oplyst i forbindelse med handlen, herunder i tilstandsrapport, energimærke, købsaftale, Alm. Brand-tillæg (eller tilsvarende tillæg) m.v.

19.2.

forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygnings manglende vedligeholdelse.

19.3.

forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

19.4.

forhold, som er omfattet af en garanti eller er dækket af en forsikring.

19.5.

hvidevarer.

19.6.

forhold, som er forårsaget af forurening.

19.7.

bagatelagtige forhold.

"

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning af bestemte bygningsdele. Det er dog i forarbejderne forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter, og at det har udgangspunkt 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 ikke¹³ tage et så vidtgående forbehold. Nævnet finder derfor, at selskabet ikke er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til forbeholdet.

8.

84.624

Spørgsmålet er herefter, om de konstaterede fugtforhold i kælderen er at anse som skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1944, og at de omhandlede problemer med fugt i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det ikke godtgjort, at det omtvistede forhold går ud over, hvad klageren måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i købsaftalen og tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke - på det foreliggende grundlag - pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Omfangsdræn er beliggende uden for bygningen og er dermed ikke omfattet af forsikringen. Nævnet finder derfor ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til etablering af omfangsdræn.

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist eksistensen af ulovlige bygningsindretninger i bygningen i strid med bygningslovgivningen. Nævnet kan allerede derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i medfør af den udvidede del af forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund