

Den 8. april 2015 blev i sag nr. 86019:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning i anledning af et anmeldt tilfælde af gentagen vandindtrængen i kælderen, der af kommunen var blevet godkendt til beboelse i 1995-96.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det oplevede fugtniveau i kælderen ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der findes i tilsvarende huse i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1955, og at kælderen af kommunen blev godkendt til beboelse i 1995-96. Forsikringen trådte i kraft den 6/12 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/11 2013. Den bygningsgkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja	Nej	Bygning
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>ABC</u>
-------------------------------------	--------------------------	------------

Litra A: Gulve under væg-til-væg tæpper i gangarealer og 3 værelser i kælder er ikke besigtiget.

Tagrum er ikke besigtiget på grund af loftlemmens størrelse og

2.

86019

placering i kældertrappegang.

Litra B: Gulve under væg-til-væg tæpper i stuen er ikke besigtiget.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

...

4. Fundamenter/sokler

4.2 Sokkel

K1

Der er revner i sokkel især under kældervinduer.

Note: Der er tale om ældre sætningsrevner, der vurderes uden betydning for bygningens stabilitet og ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.

5. Kældre/krybekælder/terrændæk

5. Ingen bemærkninger "

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet bl.a. anført:

"1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

8 år

I hvilken periode har du boet på ejendommen?

Juli 2005 til nu

...

1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

- kælder/krybekælder/ventileret hulrum?

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Rørskade i kælder i 2005.

Ja Nej Ved
ikke

...

5. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum

5.1 Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?

5.2 Er adgangen til krybekælder blokeret?

Hvis ja, hvordan?

5.3 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?

Hvis ja, hvor og hvor ofte?

5.4 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?

3.

86019

Hvis ja, hvor?

Kun ved rørskadene.

- 5.5 Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament?
Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?
- 5.6 Er der en grundvandspumpe?
Hvis ja, hvor og fungerer pumpen? "

Klagerens advokat har i tillæg til klageskemaet modtaget af nævnet den 28/4 2014 anført:

"Mine klienter erhverver ejendommen ..., med overtagelse den 1. januar 2014. Umiddelbart derefter opdager mine klienter, at der er meget fugtigt i kælderen og i forbindelse med at der skal etableres en ny gulvbelægning fjernes tæpperne fra kælderen. I forbindelse hermed, konstateres der blankt vand under tæpperne og det ses tydeligt, at der er indtrængen af vand. Der er således ikke blot tale om lidt fugt, men decideret vandindtrængen. Der ses også jord indvendig ved en af ydervæggene, hvilket kunne indikere en lækage.

Kælderen er godkendt til beboelse, hvilket har været forudsat fra mine klienters side, efter de er 6 personer i husstanden og der forefindes alene to mindre værelser i stueplan.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes § 5.1., at der ydes dækning til udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Jeg skal på denne baggrund anmode om at nævnet på ny tager stilling til om skaden er dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 10/7 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Begrundelse for forsat afvisning

Huset er et enfamilieshus opført i 1955. Efter det oplyste har klager overtaget ejendommen i december 2013. I forbindelse med overtagelsen er udfærdiget tilstandsrapport, jf. nærmere nedenfor. I denne under bemærkninger pkt. 2 anføres, at 'Gulve under væg-til-væg tæpper i gangarealer og 3 værelser i kælder er ikke besigtiget.'

Kort efter overtagelsen anmelder forsikringstager fugt på vægge og gulv i kælderen.

Det er oplyst, at husets kælder, som led i en større gennemgang og godkendelsesproces af kældrene i 1995-1996 i ... Kommune, blev godkendt til beboelse. Denne godkendelses proces resulterede i godkendelse af ca. 100 kældres anvendelse til beboelse. I forbindelse med godkendelsen af kælderen til beboelse, blev der ikke fra kommunes side stillet krav om, at kælderen skulle opdateres til det på godkendelsestidspunktet gældende bygningsreglement. Der blev alene stillet krav om en branddør. Efter det oplyste blev der ikke i forbindelse med ovennævnte godkendelsesproces tilbundsgående undersøgelser af kældersens stand, udførelsesmetode mv.

Ved vurderingen af kælderens stand set i forhold til alderssvarende ejendomme, skal der således henses til ejendomme fra 1955, dvs. tidspunktet for ejendommens opførelse og ikke det senere godkendelsestidspunkt. Ved ejendommens opførelse i 1954-55 fandtes der ikke et bygningsreglement for opførelse af bygninger, herunder kældre

Det var normal byggeskik i på daværende tidspunkt, at udføre både vægge og gulve uden kapilarbrydende - og fugtstandsede lag. Derfor er det sædvanligt, at der i kældre fra denne tid er risiko for indtrængen af både jordfugt og fugt fra nedbør. Det er fortsat selskabets opfattelse, at den i ejendommens kælder konstaterede fugt ikke overstiger hvad der er sædvanligt for tilsvarende ejendomme af samme alder.

Dermed har klager ikke påvist, at skadesbegrebet er opfyldt.

Skadehistorik:

Det anmeldte krav afvist ved selskabets skrivelse af 28. januar 2014, som vedlægges som sagens bilag A, efter at selskabet den 9. januar 2014 havde besigtiget kælderen, idet der henvistes til husets alder og gængs byggestil. For gulvets vedkommende afvises der desuden til ovennævnte forbehold i tilstandsrapporten vedrørende skader på ubesigtigede bygningsdele samt følgeskader heraf samt den som følge heraf indsatte klausul i policen. Ved selskabets besigtigelse blev der målt fugt i vægge og betongulve, men ikke i et omfang som går ud over hvad der er forventeligt i et hus fra 1955 med tilsvarende konstruktioner.

Selskabet tilbød imidlertid at bekoste en undersøgelse for skimmelsvamp af kælderens vægge. Undersøgelsen viste forekomst af skimmelsvamp på ydervæggene, og selskabet anerkender derfor dækning af nedtagning af forsatsvægge, afrensning af skimmel, og den efterfølgende malerbehandling.

Bortset herfra fastholdt selskabet afvisning af et dækningsberettiget forhold, jf. skrivelse af 25. februar 2014, hvilken vedlægges som bilag B.

Forsikringstager klagede herefter til ankenævnet, for at få nævnets stillingtagen til, om der er tale om en dækningsberettiget skade. Med anmeldelsen fremsendes hverken bilag eller rapporter til sagens yderligere oplysning, ligesom et nærmere specificeret krav ikke fremgår.

Af klagen fremgår, at der i kælderen er konstateret blankt vand, samt at der ved ydervæggene er konstateret muldjord. Disse forhold er ikke tidligere gjort gældende, og de er heller ikke konstateret ved selskabets besigtigelse den 9. januar 2014.

Ultimo juni 2014 har selskabet foretaget fornyelse af ejendommens kælder, jf. selskabets skrivelse til ankenævnet af 18. juni 2014. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres blankt vand. Forsikringstager oplyste, at man siden overtagelsen havde konstateret dette i 2 specifikke situationer:

1. Efter overtagelsen blev der den 11. januar 2014 konstateret blankt vand under dampspærre, gulvplader og gulvtæpper.

Efter selskabets overbevisning er der i dette tilfælde tale om en ophobning af almindelig grundfugt, som grundet dampspærren ikke har kunnet fordampe.

2. I en enkelt situation ved kraftigt regnvejr d. 16. februar 2014. Der er optaget billeder heraf den 16. februar 2014. Billedmaterialet fremlægges som bilag D.1-D.6.

Det er selskabets opfattelse, at der ved kraftig regn enkelte gange årligt vil kunne ske en så omfattende fugtpåvirkning, at der vil forekomme blankt vand i en kælder af denne alder og byggestandard.

Klager har ikke oplyst om andre forekomster af blankt vand.

For så vidt angår klagers bemærkninger om konstatering af muldjord i kælderen, bemærkes, at selskabets konsulent ved genbesigtigelsen konstaterede, at der bag de synlige vægplader i kælderen var opsat celotexplader, som ikke har været lovlige at montere siden 1972, hvor med disse som minimum er 42 år gamle.

Celotexpladerne er grundet fugtpåvirkning over årene i en grad af nedbrydning i bunden af pladerne. Det nedbrudte materiale antager en karakter af formuldet materiale, og det er dette materiale, som er konstateret ved kældere ns ydervægge. Der kunne ikke konstateres skade på murværket, som kan have resulteret i, at den jord som ligger omkring kælderen skulle være trængt ind i denne.

Der er således ikke ved nogen af selskabets besigtigelser af ejendommens kælder konstateret forhold, som opfylder skadesbegrebet.

...

Forsikringsbetingelser

...

I policens særlige betingelser er der indsat en klausul 39 (bilag C, side 3) der har følgende ordlyd:

'Forsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele, jf. tilstandsrapportens afsnit 'Bemærkning' punkt 1 og 2 samt følgeskader heraf.'

...

Sammenfatning

Klager har ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har ved de foretagne besigtigelser ikke konstateret dækningsberettigende forhold.

Det er efter selskabets opfattelse tale om en alderssvarende kælder. De påklagede forekomster af blankt vand, samt af mormuldet materiale ved mur, er således forventeligt under de gængse forhold, og falder ikke ind under skadebegrebet.

Ankenævnets nærmere stillingtagen i sagen afventes herefter."

Klagerens advokat her hertil i brev af 20/8 2014 til nævnet kommenteret:

"Jeg har drøftet, det fremsendte med mine klienter og kan oplyse, at de tilføjer, at det ikke er korrekt, at der alene drejer sig om et enkelt tilfælde af vand indtrængen, således som det fremgår. Der har således ved flere tilfælde været vand indtrængen, men den 16. februar er det tidspunkt, hvor mine klienter har taget billeder af vandet. Det ses på gulvets plamager, at der har været vand indtrængen op til flere gange også før mine klienters ejertid."

Klageren har under sagens behandling i nævnet skiftet advokat. Klagerens nye advokat har i brev af 25/11 2014 til nævnet anført:

"Med henvisning til Privatsikrings brev af den 10. juli 2014 skal jeg oplyse, at ... Kommune i forbindelse med godkendelsen af kælderens brug til beboelse, har været ude at besigtige kælderen. I den forbindelse har ... Kommune den 25. september 1995 konstateret, at kælderen var opvarmet og virkede tør, hvorfor der ikke var grund til at stille krav til, at kælderen skulle opdateres til det dagældende bygningsreglement, idet Kommunen ikke fandt uoverensstemmelser hermed. Kopi af ... Kommunes breve af 25. september 1995 og 10. november 1995 vedlægges til orientering. I den forbindelse skal jeg for god ordens skyld gøre Ankenævnet opmærksom på, at ... Kommune gennemførte disse undersøgelser for at undgå, at kældre blev brugt til beboelse, hvor kældrene ikke egnede sig til dette. Såfremt Kommunen havde været af den opfattelse, at der var tale om en fugtig kælder, så ville de ikke have godkendt kælderen til beboelse.

Derudover skal jeg henvise til, at den bygnings sagkyndige i tilstandsrapporten for ejendommen har oplyst, at beboelsesbygningen, bygning A, er noteret med 90 kvm i stueplan og 90 kvm i kælderplan, hvoraf 168 af disse kvm er godkendt til beboelse. Den bygnings sagkyndige har således været opmærksom på, at kælderen var delvis godkendt til beboelse, og på trods af dette har den bygnings sagkyndige anført 'ingen bemærkninger' i tilstandsrapportens punkt 5 vedrørende kælderen til bygning A.

Derudover skal jeg oplyse, at jeg har været i kontakt med ..., der er uddannet håndværker, og som ultimo 2013 renoverede nabohuset. I denne forbindelse blev han medio november 2013 kontaktet af ..., sælger af ejendommen [adresse], der bad [håndværkeren] om at besigtige kælderen, idet han ønskede hans hjælp til at pudse kældervæggen op indvendig. [Håndværkeren] konstaterede ved besigtigelsen, at kælderen var endog meget våd, hvilket efter hans udsagn var blankt vand i kælderen, idet det svarede til at hunden havde væltet 10 vandskåle den dag, som ikke var tørret op.

Derudover skal jeg oplyse, at ejendommen [adresse], har et gammelt keramisk dræn nedlagt i haven langs husmuren ved de to kælderværelser. Klager, [navn], har primo 2014 fået dette dræn rensat, således at vand fra haven kan afledes denne vej, og dermed ikke bør medføre en våd kælder.

Klager, [navn], har igen konstateret blankt vand i kælderen den 25. oktober 2014, hvorfor jeg vedhæfter 6 stk. billeder fra kælderen denne dato, hvoraf fremgår, at kælderen ikke blot er fugtig, men står med blankt vand — igen!

Ankenævnet kan således lægge til grund, at der i nærværende sag ikke er tale om fugt, der findes tilsvarende i andre ejendomme af samme aldre, idet andre ejendomme nok er fugtige, men de har ikke blankt vand på gulvet kælderen.

Da der ikke er tale om et enkeltstående tilfælde af blankt vand, men flere konstaterbare tilfælde af blankt vand i kælderen, er skadesbegrebet opfyldt, hvorfor der er tale om en skade, som skal dækkes af forsikringen."

Selskabet har i brev af 23/12 2014 til nævnet hertil anført:

7.

86019

"Med henvisning til skrivelse af 25. november 2014 fra klagers nye advokat, skal selskabet fremkomme med følgende, korte kommentar, idet der henvises til selskabets skrivelse af 8. juli 2014.

Ved de kommunale godkendelser til beboelse af kældre i ..., er det konstateret at der var tale om en overordnet set tør kælder. Formålet med besigtigelse i forbindelse med godkendelserne i 1995 var at sørge for at de værste kældre ikke godkendtes, og at der var branddør som påkrævet.

Almindeligt fugtniveau i kældrene i henhold til byggeår blev ikke vurderet i denne anledning. Bemærkning om godkendelse ved en fugtig kælder eller ej fremstår udokumenteret.

Klagers bemærkninger om kontakt til en håndværker og dennes konstateringer fremstår udokumenterede. For en god ordens skyld skal det dog i relation hertil bemærkes, at væggene var beklædt med Celotex-plader, og dermed ikke kunne besigtiges.

Selskabet skal påpege, at sælger havde beboet ejendommen i 8 år, og at der ikke fremgik bemærkninger af relevans i sælgeroplysningerne. Det nu oplyst

De fremsendte billeder af et tilfælde af blankt vand, angiveligt fra den 25. oktober 2014, hvilket fremstår udokumenteret, ændrer ikke ved det forhold, at der er tale om en alderssvarende kælder, og at skadesbegrebet ikke er opfyldt."

Klagerens nye advokat er blevet forelagt selskabets brev, men har ikke afgivet bemærkninger hertil.

Nævnets sekretariat modtog den 2/2 2014 de to breve fra klagers bopælskommune, klagerens advokat henviste til i sit brev af 25/11 2014.

I brevet af 25/9 1995 har bopælskommunen bl.a. anført:

"Under henvisning til skrivelse af 11. september 1995 angående bolig i ikke registreret boligareal har byggesektionen den 13. september 1995, besigtiget ejendommen og konstateret, at der uden tilladelse er indrettet boligareal i kælderen.

Såvidt det har kunnet konstateres omfatter boligarealet: 2 værelser, wc, køkken/bryggers med brusekabine samt gangareal.

Ved besigtigelsen er i øvrigt konstateret:

- kælderen er opvarmet og virker tør og velbelyst.
- vinduer i værelser godkendes efter omstændighederne som redningsåbning.
- vinduer er placeret over terræn og isat termoruder.
- afstand fra kældergulv til underside redningsåbning er ca. 1,05 m.
- rumhøjden er 2,20 m.
- dør i kælderen ind til boligenheden er udført som almindelig indvendig dør."

8.

86019

Kommunen meddelte i brev af 10/11 1995, at man godkender boligarealet i kælderen, og at der snarest vil blive udarbejdet og tilsendt ny BBR-meddelelse med de ændrede forhold.

Selskabet er ved brev af 2/2 2015 fra sekretariat blevet tilsendt kopier af disse breve, men har ikke afgivet kommentarer hertil.

I policen hedder det bl.a.:

"Klausul 39

Forsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele, jf. tilstandsrapportens afsnit 'Bemærkninger' punkt 1 og 2 samt følgeskader heraf."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"5 Hvad dækker forsikringen?

- 5.1 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- 6.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte kort efter overtagelsen af ejendommen, der er fra 1955, at han i forbindelse med en renovation af kælderen fandt blankt vand og en jordlignende substans under væg til væg-tæppet.

9.

86019

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det oplevede fugtniveau ikke overstiger, hvad der er sædvanligt for ejendomme af tilsvarende alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Den jordlignende substans stammer ifølge selskabet fra nedbrudte celotexplader.

Nævnet må lægge til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1955, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Da kælderen efter kommunens besigtigelse blev godkendt til beboelse i 1995-96, og da dette fremgår af BBR-meddelelsen, finder nævnet at kælderen skal være i en sådan stand, at den er egnet til beboelse på sædvanlig vis.

Nævnet finder, at klageren på tilstrækkelig vis har godtgjort, at dette ikke er tilfældet. Da fugtforholdene går nævneværdigt udover, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen, finder nævnet, at det anmeldte fugtforhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet hjemviser herefter sagen til fornyet behandling i selskabet med henblik på, at selskabet skal iværksætte de undersøgelser, der er nødvendige for at klarlægge problemets omfang og foretage udbedring heraf, så kælderen opnår en sådan tørhed, at den er egnet til beboelse på sædvanlig vis.

Om klausulen i policen bemærker nævnet, at selskabet har taget forbehold for ubesigtigede bygningsdele, jf. tilstandsrapportens afsnit 'Bemærkninger' punkt 1 og 2 samt følgeskader heraf. Selskabet har i klausulen taget forbehold for gulve under væg-til-væg tæpper i gangarealer og tre værelser i kælderen og tagrummet i den primære bygning, samt gulve under væg-til-væg tæpper i stuen i tilbygningen. Klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Det er derfor nævnets opfattelse, at selskabet ikke med henvisning til denne klausul vil kunne afslå at dække forholdet ved kælderen.

10.

86019

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Privatsikring, skal anerkende, at det anmeldte fugtforhold i kælderen udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor genoptage sagen og yde forsikringsdækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels