

Den 20. januar 2016 blev i sag nr. 88456:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade ved husets kældervægge/fundament.

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er et énfamilieshus med kælder opført i 1942. Klageren overtog ejendommen den 4/12 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/9 2014. Af tilstandsrapporten fremgår der bl.a.:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Løs og afskallet puds på kælderyder- og skillevægge. Note: Forekommer ofte i ældre bygninger som har uisoleret ydervægge. Kælder var besigtigelse tør og uden særlige fugttegn.
5.5 Etageadskillelse	K1	Revnet og afskallet puds på lofter flere steder i kældere.
	K1	Revnet og afskallet puds på lofter flere steder i kældere. Note: Skønnes ikke at have nogen konstruktiv betydning.
5.6 Ventilation	K2	Ventilationsrist i sokkel mod væst er tillukket. Note: Det er vigtig for god udluftning af ventileret hulrum under gulve at disse riste holdes med god åbning.

...

2.

88456

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan? lem i gargeroberum	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I skadeanmeldelse af 10/7 2015 til selskabet har klageren bl.a. oplyst:

"Skade

Skaden er konstateret i:

Hvad er beskadiget og i hvilke rum?:

Hvordan blev skaden opdaget?:

Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt):

Hvilken bygningsdel er beskadiget?:

Beboelse

Kælder

Der var vand på gulvet

6/7 kl 16

Kælder/kryberum"

Af selskabets svar til nævnet af 14/10 2015 fremgår, at klageren endvidere oplyste følgende om skaden:

"Yderligere oplysninger udbedes

Selskabet udbeder sig svar på følgende spørgsmål den 14. juli 2015:

1. Er det muligt, at se hvor vandet kommer fra?
2. Har det anmeldte forhold været konstateret tidligere?
3. Er det anmeldte forhold blevet værre over de sidste par dage?

Derudover beder man klager om at indsende billeder af det anmeldte forhold.

Yderligere oplysninger

Fra klager modtages yderligere oplysninger og billeder af det anmeldte forhold den 15. juli 2015:

1. Jeg prøvede at tage de plader ned som sad på vægen for at se om der var et vand-rør der var utæt men nej det kom op fra gulvet så et stort stykke af de plader der var sat op var våde
2. Nej har lige købt huset og der stod i tilstandsrapporten at kælderen var tør
3. Kan ikke se det er blevet værre men det lugter grimt (har kikket på vandmåleren og der er ikke spild over natten så heldigvis ikke et vandrør som er sprunget)"

3.

88456

Selskabet har i mail af 17/7 2015 til klageren bl.a. anført:

"Husejernes Forsikring A/S afviser venligst dette forhold, da det ikke efter pkt. 3.1 i nærværende betingelser er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da forholdet er betinget af den datidige byggeskik, ejendommen er opført efter, hvor der ikke er anvendt grundfugtssikring.

Derfor anser selskabet ikke forholdet som noget der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggeskik, i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hvis De har ønske om at afhjælpe problemet, vil jeg venligst anbefale Dem at udføre grundfugtssikring, og omfangsdræning af ejendommen. Ydermere kan det mindske fugten at opvarme og udlufte kælderen tilstrækkeligt."

I klageskema af 30/8 2015 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Fugt i kælderen.

Uenighed om forsikringen dækker da jeg ikke kan se på de papirer jeg modtog at huset var for (gammel) til at de vil dække sådan et tilfælde.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Om de ikke dækker skaden da jeg ikke havde muligheden for at konstaterer at der kom vand ind i kælderen.

...

Blev afvist af Husejernes forsikring på grund af de ikke kunne se der stod nogen steder at kælderen var tør da jeg overtog huset.

Men jeg har fået dokumentation for at kælderen er tør, dette står i tilstandsrapporten side 9 punkt 5 og side 15 punkt 5,4.

Ønskes der billeder af skaden så har jeg dem på mobil/iPad."

Selskabet har i mail af 14/10 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er selskabets vurdering at der er tale om grundfugt i en kælder, på et forventeligt niveau for en ejendom opført i 1942, som efter datidens byggeskik ikke er grundfugtssikret.

Der er ikke tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Idet der ikke er sket en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand, er det Husejernes Forsikrings opfattelse at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold."

4.

88456

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"3. Hvad dækkes

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger."

Nævnet er blevet forelagt fotos af det anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

Klageren har den 10/7 2015 anmeldt til selskabet, at han den 6/7 2015 konstaterede, at der var vand på gulvet i hans kælder. Klageren oplyste til selskabet, at vandet kom op fra gulvet, og at der ikke var tegn på, at vandrør var sprunget.

Klageren har overfor nævnet anført, at selskabet skal dække det anmeldte forhold med henvisning til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at kælderen var tør, da han overtog huset.

I tilstandsrapporten af 5/9 2014, er det bl.a. angivet med K1, at der var løs og afskallet puds på kælderyder- og skillevægge samt revnet og afskallet puds på lofter flere steder i kælder. Den bygningsagkyndige har yderligere bemærket, at "Kælder var [ved] besigtigelse tør og uden særlige fugt tegn."

5.

88456

Efter nævnets opfattelse må en kælder fra 1942 anses for at være opført til brug for sekundære formål, såsom vask og oplagring af f.eks. brændsel. I kældre fra den tid må det anses for et almindeligt accepteret forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem fundamenter, gulve og kældervægge.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved kælderen, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Bemærkningerne i tilstandsrapporten, om at kælderen på tidspunktet for besigtigelsen fremstod tør, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings