615/01

Den 19. marts 2001 blev i sag nr. 53.868:

xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt fugtskade i kælderen.

Selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsagen til og følger af disse.

Af tilstandsrapport af 7/9 1999 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	*2.1 Vægge*	*K1*	*En del fugt nederst på nogle vægge. Vægpuds bag paneler synes nedbrudt.*
…	…	…	…
A	*2.8 Andet:*	*K1*	*Lidt fugt på gulv i vaskerum - kan være sommer-kondens.*

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

2. 53.868

… JA

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.C Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? ☒

Lidt fugt på gulve - mest kondens.

…

Ejendommens hoveddata …

Bygning	Anvendelse	Opført år
A	Beboelse	1932

"

Af sundhedsattest af 7/9 1999 fremgår bl.a.: "**4. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-bilag til tilstandsrapport …**

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapporten	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
A	*2.1 Vægge*	*Ompudsning af kældervægge.*	*8500,00*

"

Selskabet har i skrivelse af 29/9 2000 til nævnet anført: "Vores vurdering af ovenstående er, at forholdet er klart beskrevet ved bemærkningerne i tilstandsrapporten, og at forholdet med rette er afvist med henvisning til den nævnte undtagelse. At den anvendte karakter synes forkert, har ingen betydning. Dog skal vi gerne medgive, at vi er af den opfattelse, at den bygningssagkyndiges bemærkninger indikerer et alvorligere problem end en K1. Samtidig skal vi gøre gældende, at årsagen i sig selv - fugtindtrængning i fundament/kælder - ikke opfylder skadedefinitionen. Dette beror på hensynet til tidspunktet for ejendommens opførelse - 1932. På det tidspunkt blev huse opført med kældre til et andet formål end det kældre også i ældre bygninger anvendes til og tænkes anvendt til i dag. Formålet med en kælder fra det opførelsestidspunkt var typisk vaskerum, opbevaring af brændsel o.l. Altså ikke opbevaring af fugtfølsomme genstande eller for den sags skyld beboelse. Endelig er den konstaterede fugtindtrængning i fundament/kælder ikke et forhold, der afviger fra tilsvarende kælderydervægge, når de på opførelsestidspunktet tilgængelige byggematerialer og metoder tages i betragtning. Materialer og metoder der ikke kan hindre en vis fugtindtrængning i materialet. Derfor skal vi konkludere, at fugtindtrængning i tilsvarende kældre ikke er usædvanligt, og kælderydervæggene er således at betragte som intakte. Sammenfattende skal vi meddele, at erstatningskravet svarende til udgifterne ved dels istandsættelse af selve kælderen dels

ved etablering af dræn for at hindre yderligere indtrængning ikke er anerkendt af ovenstående grunde. Etablering af dræn er i øvrigt et forhold, som udføres uden for bygningen, og er dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, *forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Forsikringens dækningsomfang*."

Klagerens advokat har i skrivelse af 16/6 2000 til selskabet gjort gældende, at der er tale om en K2 skade.

Klagerens håndværker har den 25/5 2000 givet tilbud på bl.a. etablering af omfangsdræn til 75.000 kr.

Klagerens advokat har fremlagt to erklæringer af henholdsvis 15/6 og 12/10 2000 fra klagerens håndværker, hvoraf fremgår: "Undertegnede har i maj måned været på besøg på ovennævnte ejendom for at vurdere fugtgennemtrængning på ydervægge, og har konstateret følgende: Kælderen var særdeles fugtig. Der var både en fugtig luft og lugt, men også direkte gennemtrængning af vand, således at kælderen efter min opfattelse er ubrugelig, både som opholdsrum, men også som lagerrum. Der var gravet et hul udvendig langs kældervæggen, og det kunne konstateres at kældervæggen hverken var pudset el. vandtættet på nogen måde. Det er min opfattelse, at den eneste måde problemet kan løses på, er som vi har beskrevet i vores tilbud/overslag pr. 25.5.00. Derudover bør alle ydervæggene i kælderen pudses indvendig. … Som nævnt i tidligere fremsendt brev af 15.6.00., har vi i maj måned besigtiget kælderen. Kælderen var særdeles fugtig og fugtskaderne var efter min opfattelse meget værre end, hvad der er normalt for kælderrum fra denne byggeperiode. Jeg mener at kælderen, som den er nu, er ubrugelig både som lagerrum/vaskerum m.m."

Hertil har selskabet i skrivelse af 16/10 2000 til nævnet anført: "I vores brev af den 29. september 2000 konkluderer vi, at kældre fra tidspunktet, hvor omhandlende blev bygget, ikke er konstrueret med den anvendelse for øje som kældre i stor udstrækning anvendes og tænkes anvendt til i dag. Det er netop, hvad M.L. også konkluderer, idet han opfatter kælderen som ubrugelig til henholdsvis opholdsrum og lagerrum. Derfor må en interesseret køber med disse ønsker til en kælders anvendelse selv foretage undersøgelser, der sikrer, at den ønskede anvendelse er mulig, specielt når det fremgår af til-

standsrapporten, at der sker fugtindtrængning. At der ikke er fundet tegn på sikring af fundamentet mod fugtindtrængning, er en selvfølge henset til de på tidspunktet for kælderens opførelse anerkendte og anvendte materialer samt byggemetoder. Havde fundamentet været beskyttet af f.eks. puds eller tjære, er der erfaringsmæssigt tale om en behandling, som har en begrænset levetid. Der vil trods sådan behandling også kunne forventes nogen vandindtrængning. Alt i alt skal vi konstatere, at erklæringen fra M.L. underbygger vores vurdering af årsagen til forholdet, og det er derfor ikke godtgjort, at der er et eller flere forhold ved fundamentet, som opfylder skadedefinitionen."

Klagerens advokat har i skrivelse af 30/10 2000 til nævnet anført: "Til Alm. Brands skrivelse af den 16. oktober 2000 til Ankenævnet, skal jeg bemærke, at Alm. Brand nu tilsyneladende er enig i, at kælderen er ubrugelig såvel til opholdsrum som blot til lagerrum. Jeg kan supplerende oplyse, at mine klienter intet kan have stående oplagret i kælderen, uden at der dannes mug mv. På baggrund af ovennævnte går jeg ud fra, at Alm. Brand nu er enig i, at kælderen afviger fra tilsvarende kældre opført på samme tidspunkt, jf. Alm. Brands skrivelse af 29. september 2000 til Ankenævnet for Forsikring, side 2, 5. afsnit. … Kælderen er således helt ubrugelig til både vaskerum og eksempelvis opbevaring af brændsel, idet den er så fugtig, at kælderen er uanvendelig til tørring af tøj, brændsel mv."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**9. Forsikringens dækningsomfang** 9.1. Forsikringen omfatter - alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. 9.2. Forsikringen omfatter ikke - hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. … **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:
Af tilstandsrapporten fremgår det, at der forefindes ”en del fugt nederst på nogle vægge”, og at ”vægpuds bag paneler synes nedbrudt”.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at fugtproblemerne i kælderen ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten og i tillægsrapporten. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, jf. undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 11 vedrørende forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. Det bemærkes herved, at forsikringen ikke dækker fugtproblemer i kælderrum, som skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvis kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder.

Allerede som følge af det anførte kan nævnet ikke pålægge selskabet at bekoste etablering af omfangsdræn.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand