658/02

Den 4. november 2002 blev i sag nr. 57.940:

xxxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxx xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I forbindelse med for handlen var der udarbejdet tilstandsrapport den 13/11 2000. Af denne fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
...	...	...	...
A	*2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrænd.*		
	2.2 Vægge	*K1*	*Fugtgennemtrængning i kælderydervægge nogle steder.*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

	JA	NEJ
2.6 har været konstateret fugt/vand problemer i kælderen?	☒	☐"

2. 57.940

I klageskrivelsen af 26/2 2002 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Vi har pr. oktober måned 2001 anmeldt en skade vedr. fugtindtrængning i kælderen på vores hus. TopDanmark har vurderet at denne skade ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. En opfattelse som vi ikke deler. Dette har vi redegjort for i dette brev ligesom vi indledende har givet en kort fremstilling af sagen.

...

Sagsfremstilling

Den anmeldte skade kan opdeles på:

1. Fugtindtrængning i ydervægge: I tilstandsrapporten nævnes det, 'at der forekommer fugt i kælderydervægge enkelte steder' (k1-skade). Denne fugtindtrængning har efterfølgende vist sig væsentlig forværret efter overtagelsen og det er vores opfattelse at generne overstiger hvad der kan forventes ved en ejendom af tilsvarende alder, konstruktion og beliggenhed, jf. efterfølgende beskrivelse.
2. Fugtindtrængning i kældervægge: Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten og er konstateret af os på samme tid som ovennævnte skade på ydervæggene. Det er vores opfattelse, at generne overstiger hvad der kan forventes ved en ejendom af tilsvarende alder, konstruktion og beliggenhed, jf. efterfølgende beskrivelse.

...

Ved køb af huset var der som anført kun fugt enkelte steder i kælderydervæggene, jf, tilstandsrapporten.

Kælderen anvendes til det samme som ved opførelsestidspunktet (1947) nemlig til garage, værksted, opbevaring, bryggers (grovkøkken), vaskerum samt badeværelse.

Den anmeldte skade medfører et meget højt fugtindhold i indeluften i kælderen samt i inder- og ydervægge. Dette medfører mug og skimmeldannelse på væggene samt mug/skimmel samt råd på fast inventar (grovkøkken, indbyggede skabe, yderdør, dørkarme) samt på løst inventar (ting der opmagasineres i kælderen).

Skimmel og mugdannelsen ødelægger og nedbryder dels de opmagasinerede ting samt det faste inventar. Dette giver endvidere anledning til et usundt indeklima, hvorved ophold i kælderen bør begrænses mest muligt.

Anvendelsen af kælderen er således stærkt indskrænket, hvilket efter vores opfattelse ikke skyldes at anvendelsen er ændret ifht. opførelsestidspunktet, men at der pågår en meget kraftig fugtindtrængning i kælderen. Endvidere er det vores vurdering at skaden nedsætter bygningens værdi betydeligt.

Er fugtindtrængning forventeligt ?

TopDanmark anfører i deres afgørelse af 2/2-2002 at skaden ikke kan dækkes, idet fugtindtrængning for et hus af denne alder med tilsvarende byggematerialer må forventes. Dette udsagn er efter vores opfattelse for generaliserende og savner en nærmere teknisk vurdering af om der kan være andre forhold, som f.eks. husets beliggenhed, grundvandsforhold, højde af kælder m.m., der peger i modsat retning, jf. nedenstående.

For det første kan det anføres at beton fra husets opførelsestidspunkt (1947) erfaringsmæssigt har en ganske god kvalitet. Det skal i den forbindelse nævnes, at der jf den mest omfattende litteraturindsamling om beton i Danmark i 'Betonbogen', ikke findes nogen dokumenteret sammenhæng mellem en betonkonstruktions alder og tæthed. Man kan modsat konstatere at et stort antal af ældre betonkonstruktioner (fra før 1960'erne) har en væsentlig bedre tæthed og holdbarhed end nyere konstruktioner. Vi er derfor uenige i at fugtindtrængning er forventeligt i et hus af denne alder.

For det andet kan det anføres at der er en række lokale forhold for vores kælder der taler for, at den konstaterede kraftige fugtindtrængning ikke er forventelig, jf nedenstående.

Forud for køb af huset var fugt i kælderen naturligvis et problem vi var meget opmærksomme på. Medundertegnede (E.V.F. [klageren]), arbejder til daglig som afdelingsleder i det rådgivende ingeniørfirma ..., og har en baggrund som civilingeniør af bygningsretningen med speciale i betonteknologi. I samarbejde med en byggesagkyndig, foretog jeg en vurdering af fugtindtrængningens omfang. Formålet var at fastlægge om fugten kunne udgøre et problem for anvendelsen af kælderen.

4. 57.940

Ved denne gennemgang konkluderede vi, at fugtindtrængningen kun forekom enkelte steder i ydervæggene (som i tilstandsrapporten) samt at yderligere fugtindtrængning ikke var forventelig, hvorfor fugten ikke ville medføre begrænsninger i anvendelsen af kælderen. Dette blev baseret på følgende betragtninger:

1. Huset ligger på et højdedrag i H..., skønnet 15-20 meter højere end selve H... By, hvorfor grunden afdrænes til de lavtliggende områder omkring H... By. Herudover ligger huset på en grund 2-3 meter over omgivende terræn, hvorfor kældergulv ligger i niveau med overside til vores adgangsvej (Ved ...) der løber ca. 5-6 m foran huset. Afdræning af jordlagene omkring kælderen vil derfor på lignende lokaliteter finde sted via indsivning til kloak og via indsivning til omkringfyldning langs øvrige ledningsforbindelser som fjernvarme, vand, telefon m.m.. Herfra vil afdræning finde sted til selve H... By. Fugtproblemer vil derfor erfaringsmæssigt kun være af meget begrænset omfang for bygninger med denne beliggenhed, alder og konstruktion.

2. Grundvandsspejlet i området står meget lavt (mere end 10 meter under terræn) jf potentialekort for grundvandet i F. Amt. Indtrængning og opsugning af grundvand kan derfor ikke forventes. Herudover gør det lave grundvandsspejl, at der er en meget god nedadrettet dræning igennem jordlagene omkring huset. Risikoen for fugtproblemer ved en bygning af samme alder og beliggenhed vil derfor være lille.

3. Huset er bygget med 'høj kælder', idet der fra terræn til kældergulv er fra 0,7-1,2 meter. Der er således kun en begrænset kontaktflade mellem kælderydervægge og omgivende jord samt god udluftning af øvrige dele af kældervæggene. Risikoen for fugtindtrængning under sådanne forhold er for bygninger af samme alder og beliggenhed kun minimal.

4. Skaden blev i tilstandsrapporten anført som en K1-skade, hvilket underbyggede ovennævnte vurderinger af, at problemet kun var af kosmetisk karakter.

Der er således efter vores opfattelse foretaget en grundig vurdering af fugtproblemet inden køb af huset og inden tegning af policen. Da der jf. ovenstående er mange for-

hold der vil minimere risikoen for fugtindtrængning i kælderen bl.a. grundens gunstige drænforhold, stor dybde til grundvandsspejl samt bygningens høje kælder, er det derfor vores opfattelse at den aktuelle fugtindtrængning i et hus af samme alder og konstruktion ikke kan forventes.

Konklusion

Det er sammenfattende vores opfattelse af fugtindtrængningen udgør et væsentligt større problem end man kan forvente for bygninger med denne placering samt af samme alder og konstruktion jf. ovenstående. Skaden skyldes derfor efter vor opfattelse en 'bygningsskade' jf definitionen i policens pkt. 4B, idet skaden nedsætter bygningernes værdi og brugbarhed nævneværdigt ifht. intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er derfor vores vurdering, at vi er berettiget til erstatning til udbedring af fugtindtrængningen i kælderen."

Af selskabets skrivelse af 19/3 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Taksatoroplysninger**

Efter vi har modtaget vores kundes anmeldelse, har vi sendt sagen til vores taksator for hans vurdering af det anmeldte forhold. Kopi af rapporten er fremsendt til Ankenævnet af vores kunde.

Afvisning af skaden

På baggrund af taksatorrapporten, samt de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen og oplysningerne i tilstandsrapporten, har vi afvist at dække fugtskaden på kældervæggene samt etablering af omfangsdræn.

Når vi ikke kan dække fugtskaderne, skyldes det, at der i tilstandsrapporten, herunder tillige sælgers oplysninger, er noteret, at der er fugtgennemtrængning i kælderen og med henvisning til vilkårenes pkt. 4 A, hvoraf det fremgår, at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, ikke vil være omfattet af forsikringen.

Samtidig har vi vedlagt ankenævnskendelse nr. 54.486 til orientering for kunden, idet vi tillige har afvist at dække etablering af omfangsdræn. Kopi af vort brev af 29.11.2001 er fremsendt til Ankenævnet af vores kunde.

Ny henvendelse fra kunden

Ved brev af 2.12.2001 meddeler kunden, at han ikke kan acceptere vores afvisning af skaden, ligesom vi taler med kunden 29.1.2001 omkring fugtskaden og fugtige kældre i almindelighed, herunder bl.a. lovens tekst om netop fugt i kælder og købers bristede forventning til kælderen.

Vi fastholder vores afgørelse

Den 6.2.2002 skriver vi pånyt til kunden og fastholder vores afvisning af skaden, kopi af dette brev tilsendt Ankenævnet af kunden, vedlagt kopi af ankenævnskendelser nr. 46.969, 47.006 og 53.868 til orientering i sager af lignende karakter.

Det er således stadig vores opfattelse, at den fugtindtrængning, der sker i kælderen, ikke kan betragtes som en dækningsberettiget skade, fordi de pågældende kælder-vægge/fundamenter ikke afviger fra tilsvarende intakte kældervægge/fundamenter.

De metoder og materialer, der var tilgængelige på opførelsestidspunktet, kan ikke forhindre en vis fugtindtrængning i kælderen, idet op-og indtrængning af fugt ofte er uundgåelig, når der ikke er udført sikring ved f.eks. omfangsdræn.

Der er således tale om en problemstilling, som ikke afviger fra normalsituationen for en kælder af denne årgang, men at der er tale om bristede forventninger til denne.

Vi tillader os samtidig at henvise til ankenævnskendelse nr. 55.205, der er så ny, at denne ikke har været fremsendt til vores kunde."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækkes ikke**

A Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at kælderen er ubrugelig på grund af fugt. Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene m.v. er opført efter gængse byggemetoder i 1947. Da klageren ikke har godtgjort, at der er fejl ved bygningen, må nævnet antage, at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen