661/02

Den 16. december 2002 blev i sag nr. 58.336:

xxx xxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i ejendommens kælder.

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

Der er udarbejdet en tilstandsrapport af 30/3 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**
…
K0 Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.
…
Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**	**K0**
…			
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			1

…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			

A	*2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk*		
	2.2 Vægge	*K0*	*Nord-vest vendt ydervægshjørne er sortskjoldet, sandsynligvis fra tidligere opfugtning. Der er enkelte revner i indervægge. Kældervægge bærer i enkelte rum præg begrænset vedligeholdelse.*

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

Generelle oplysninger	**Ja**	**Nej**
…		
2. Kælder / krybekælder		
…		
2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:
…	
Kælder	*A*
Støbt i beton	*A”*

Klagerne overtog ejendommen, der er opført i 1939, den 1/6 2001, hvor ejerskifteforsikringen trådte i kraft. Ultimo januar 2002 konstaterede klagerne vandindtrængning i kælderen og anmeldte skaden til selskabet.

I klageskrivelse af 22/4 2002 hedder det bl.a.:

> ”Forsikringstagerne kontaktede rådgivende ingeniører O.S. for afklaring af, om Alm. Brands vurdering af forholdet var korrekt. K.S. fra rådgivende ingeniører O.S., konstaterede ved brev af 4/3 2002, **at** vandindtrængning ikke skyldes stigende vand i kloaksystemet, da der ikke observeres stigende vand op gennem gulvafløb og, da vandindtrængningen er klart vand, **at** vandindtrængning ikke skyldes utætte kælderydervægge af beton og, **at** der normalt ikke registreres stående vand i den type byggeri med netop betonstøbt kælder med mindre, der er tale om stigende vand gennem gulvafløb som følge af overbelastede kloakledninger. På baggrund heraf konkluderer K.S., at der er tale om skjult skade, hvor vandindtrængning sker langs utæt støbeskel mellem vægge og gulv og, at vandindtrængning nedsætter anvendeligheden af kælderen i væsentlig omfang.”

Selskabet har ved skrivelse af 31/5 2002 til nævnet bl.a. anført:

”Efter sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring har vi revurderet det anmeldte forhold. Den seneste gennemgang giver ikke anledning til at ændre på vores vurdering af det anmeldte forhold. Vi skal derfor fastholde vores hidtidige vurdering af forholdet i relation til ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Forsikringstagerne har ladet kælderen undersøge af K.S. fra firmaet O.S., som bl.a. vurderer (nederst på side 1 i sin rapport), at vandindtrængningen sker langs utæt støbeskel mellem vægge og gulv og i forlængelse heraf konkluderer (øverst på side 2 i sin rapport), at den type vandindtrængen normalt ikke forekommer i denne type byggeri.

I forlængelse af vores redegørelse herom i brev af den 17. april 2002 skal vi dels konstatere, at K.S. ikke har sandsynliggjort/godtgjort, at vandindtrængningen sker som antaget, dels skal vi henvise til to erfaringsblade udgivet af BYG-ERFA henholdsvis 94 09 12 og 94 12 20. Disse indledes med følgende tekster:

940912
’I mange ældre ejendomme er kælderen så fugtig, at det giver problemer.

Det grundlæggende problem er, at fugten dels trænger ind gennem kælderydervægge dels suges op fra jorden gennem kældervæggene og gulvet.’

941220
’I mange pladsstøbte kælderydervægge af beton eller kælderydervægge bygget af udstøbte betonhulblokke trænger der fugt igennem udefra til trods for, at der tilsyneladende er gennemført de fugtbeskyttende foranstaltninger, som var anset for påkrævet på det tidspunkt, da kælderydervæggen blev opført. I tidligere tid blev dette stiltiende accepteret (når der ikke var tale om større mængder), fordi kælderrum kun blev anvendt til sekundære aktiviteter som f.eks. brændselsopbevaring og vaske- og tørrerum. I dag forventer brugeren, at kælderrum er tørre, således at de kan anvendes til stort set samme aktiviteter som andre af boligens rum. Derfor vil der ofte være behov for at renovere ældre kælderydervægge, således at de bringes op til en standard, som kan accepteres i dag. I denne forbindelse må det dog erindres, at kælder-

rum ikke må anvendes som beboelsesrum og køkkener, med mindre gulv ligger over terræn langs mindst én vinduesvæg.'

Med henvisning til ovenstående uddrag af erfaringsblade udgivet af BYG-ERFA samt vores tidligere breve herunder kendelser afsagt af Ankenævnet har vi påvist, at forholdet skal tilskrives datidens byggeskik, d.v.s. byggematerialer, konstruktioner og byggemetoder, som var almindeligt kendt og anvendt på opførelsestidspunktet.

Derimod har forsikringstagerne med rapporten fra B.S. ikke sandsynliggjort eller godtgjort, at forholdet adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, samt at bygningens værdi og/eller brugbarhed derved er nedsat nævneværdigt. l den forbindelse er det væsentligt at bemærke, at brugbarheden skal ses i forhold til det oprindelige formål. Har forsikringstagerne forudsat ved deres køb af ejendommen, at kælderen skulle anvendes anderledes, end hvad den oprindeligt er opført til, er der tale om bristede forventning. At de faktiske muligheder ikke står mål med forventninger, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Sammenfattende skal vi meddele, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, hvorfor vi skal fastholde, at dækningen under ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning."

Klagernes advokat gør gældende, at selskabets henvisninger til erfaringsblade er irrelevante for nærværende sag.

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 10/7 2002 til nævnet anført følgende:

"Vi finder stadig erfaringsbladene anvendelige i det aktuelle tilfælde. De viser med al tydelighed, at kældre i ældre ejendomme ikke kan forventes at være tætte. Den omstændighed, at det muligvis er utætheder ved støbeskel er i den forbindelse underordnet. Dette kan i øvrigt kun betragtes som en gisning om årsagen, når der ikke er ført dokumentation herfor.

Endelig skal vi påpege, at kravet om tætte kældre først er blevet et krav i bygningsreglementet fra 1972. Derfor synes det ganske utænkeligt, at der ved husets opførelse i 1939 er gjort noget ekstraordinært for at sikre støbeskel mod utætheder."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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."

Nævnet udtaler:

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav. Dette gælder også, selv om det ikke udtrykkeligt er udtalt i forsikringsbetingelserne.

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at den anmeldte skade ligger ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet finder dog anledning til at bemærke, at denne afgørelse ikke udelukker, at bevisførelse i form af syn og skøn vil kunne føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand