671/03

Den 5. maj 2003 blev i sag nr. 59.030:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 skade i forsikringsbetingelsernes forstand henset til ejendommens alder. Endvidere har selskabet afvist at betale reparation af eksisterende drænrør eller etablering af omfangsdræn, idet disse forhold er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet den 26/7 2000, fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

…

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	*Beboelse*	*1944*

…

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**Note**
…							
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			3				

…

Registrering af bygningens til

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.		
	2.2 Vægge	K1	Spredte afskallinger.
	2.5 Etageadskillelse	K1	Løst loftpuds.
	2.7 Andet: Lyskasser	K1	Afskallinger/smårevner

…

Karakterskala:

…

K1: Mindre alvorlige skader

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0. Generelle oplysninger	**Ja**	**Nej**	**Bemærkninger**
0.1 Hvor længe har du boet i huset? *10 år*			
Er du bekendt med:			
0.2 tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	☒	☐	*Se side 9*

…

2. Såfremt der er kælder ☒ …			
Er du bekendt med om der:			
2.1 er grundvandspumpe?	☐	☒	
2.2 er kloakpumpe?	☐	☒	
2.3 er foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	
2.4 er adgang til krybekælder?	☐	☐	
2.5 trænger vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb))	☐	☒	*Se side 9*
2.6 har været konstateret fugt/ vand problemer i kælderen?	☒	☐	*Se side 9*

…

Sælgers oplysninger - supplerende bemærkninger:

Note:

…

0.2 ja, se punkt 2.5
2.5 (Se note)
2.6 Se punkt 2.5 note.

…

Andet

Vedr. 2.5 Etablering af nyt indgangsparti, flisehældning væk fra huset, udbedring af tagrende afløb
samt
genopretning af vejen har gjort at vi ikke har haft problemer siden."

Klagerne overtog ejendommen, der er opført i 1944, den 1/12 2000. Knap en måned efter overtagelse af ejendommen anmeldte klagerne, at der var vandindtrængen gennem

ydervæggen i kælderen og på toilettet i stueetagen. I uddybende skrivelse bilagt klageskemaet har klagerne bl.a. anført:

> "Efter råd fra vores advokat kontaktede vi de tidligere ejere, der oplyste, at de aldrig havde haft vand på toilettet. De bekræftede dog at væggen i kælderen altid havde været fugtig.
>
> …
>
> Den 6. januar 2002 kan der konstateres at fugten stadig er der og at der nu er afskalning på stort set alle kældervægge. Ydermere kunne vi nu konstatere at tidligere ejer havde malet plastikmaling ovenpå limfarve.
>
> …
>
> Fredag den 25. januar 2002 trænger store mængder vand op i kældergulv/vægge. Ca. 2000 til 4000 l pr. døgn. Denne mængde øgedes efterhånden til ca. 6000 l.
>
> Alm. Brand foranlediger at der bliver installeret en 'sump'. D.v.s. gulvet bliver brudt op og der sættes en pumpe i hullet.
>
> **Kælderen er på dette tidspunkt totalt ubrugelig.**
>
> Under dette arbejde fandtes dræn umiddelbart under kældergulv og er således en del af bygningen.
>
> Vi har nu en formodning om at fugt i toilet, på kældervæg og vandindtrængen var en og samme årsag."

Tvisten vedrører alene vandindtrængen i kælderen, idet selskabet har anerkendt, at forholdet vedrørende fugt på toilettet er en dækningsberettigende skade.

De anmeldte forhold besigtiges første gang af selskabets taksator den 31. januar 2001. Herefter – og i takt med forværring af skaden – har taksatoren foretaget genbesigtigelse af ejendommen den 17/12 2001 og den 16/1 2002. Selskabet har i skrivelse af 10/9 2002 over for nævnet oplyst, at taksatoren herefter har anerkendt at dække udgiften til en midlertidig afhjælpning af vandindtrængningen i kælderen, således at årsagen hertil kan konstateres.

Efter en fornyet besigtigelse af forholdet den 14/2 2002 skriver selskabets taksator til klagerne, at der er tre mulige årsager til den konstaterede vandindtrængen:

1) brud på vandledningen i området,
2) forstoppelse af de under kældergulvet liggende ældre drænrør af ler,
3) midlertidigt højt sekundært grundvandsniveau.

Den første årsag afvises af selskabet som værende for usandsynlig. Den anden mulighed afviser selskabet at yde forsikringsdækning til under henvisning til, at drænrør ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Den tredje mulighed om forhøjet grundvandsniveau bliver afvist af selskabet som en dækningsberettigende skade, dels fordi den ikke kan antages at have været til stede ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, dels fordi det ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I selskabets skrivelse af 10/9 2002 til nævnet begrundes dette således:

> "At der ikke er tale om en skade er begrundet med, at ejendommen ikke er i ringere stand end tilsvarende intakte bygninger af samme alder. I 1944, hvor bygningen er opført, var der ikke i byggelovgivningen krav om, at en kælder skulle være tæt, således at indtrængen af vand og fugt hindres. Kælderen adskiller sig da heller ikke med hensyn til anvendte materialer og byggemetode fra kældre i andre bygninger opført i 1944."

Af uddybende skrivelse fra klagerne til nævnet fremgår det, at klagerne har fået kendskab til, at der tidligere har været en retssag vedrørende vandindtrængen i ejendommen. Herom anfører klagerne i klageskrivelsen:

> "**Marts 2002 får vi af en genbos nabo at vide at der havde været en retssag på huset vedrørende vandindtrængen. Dette forhold var skjult ikke kun for os, men også overfor den bygningssagkyndige.**
> Retssagen var fra 1994 til 1996. Der blev udarbejdet en syns- og skønsrapport samt en rapport fra Geoteknisk Institut. … Det blev bl.a. konstateret at vandstanden mod nord var 1,4 m over kælderniveau. Tidligere ejere havde på det tidspunkt Alm. Brand som forsikringsselskab.
>
> Tidligere ejers advokat skriver i sit brev af 18. april at hans klienter ikke har haft vandproblemer siden 1994. Dette modgåes dog af tilstandsrapporten hvor tidligere ejer henfører til: **at siden T…vej blev oprettet af kommunen i 1999 har de ikke haft vandproblemer. Altså må de have haft det til denne dato.**

…

Da vi overtog huset 1.12.2000 var kælderen hel og tør. Den fremstod som ejendomsmægler forklarede; en gildesal lige til at tage i brug. I forreste kælderrum tørrede tidligere ejer tøj, og i inderste kælderrum opbevarede de tøj på bøjler uden afdækning på en ca. 2 meter lang stang.

Under det tøj der hang til tørre var der mindre afskallinger på det malede betongulv. Vi fik at vide at det var på grund af at de tørrede tøj her.

Set i bakspejlet ved vi nu at det var et falsum, da det var her vandet først steg op af gulvet.

Nedgangen til kælderen var fuldstændig tør og meget flot nymalet. Her kommer vandet nu **igen** ud af væggen jf. oplysningen i de tidligere ejers syns- og skønsrapport."

Hertil anfører selskabet i sin skrivelse af 10/9 2002 til nævnet:

"Der er herefter modtaget en skrivelse dateret d. 3. maj 2002 fra forsikringstagernes advokat. Skrivelsen vedlægges som bilag H. Skrivelsen var vedlagt en skønsrapport udarbejdet under en mellem de tidligere ejere og disses sælgere verserende retssag vedrørende kælderens tilstand. …

Det fremgår af skønsrapporten, at der i 1994-95 også har været problemer med vandindtrængen i kælderen, at den relevante del af ejendommen er opført i 1944, samt at ingen af de fremlagte bygningstegninger viser nogen form for udvendigt drænarrangement.

Af skønsmandens svar på spørgsmål 2 fremgår, at årsagen til den konstaterede vandindtrængning antages at være årstidsvariationer i vandspejlsniveauet i de jordlag, der findes i kælderens nærhed, samt det forhold at der ikke findes noget udvendigt drænarrangement for kælderen. Af svaret på spørgsmål 3 fremgår, at skønsmanden vurderer, at udførelse af udvendigt drænarrangement i 1944 kunne have hindret problemerne med vandindtrængen i kælderen.

Forsikringstagernes nye advokat har d. 15. maj sendt den som bilag G vedlagte skrivelse, bilagt kopi af udskrift at retsbogen for Retten i H. i den nævnte retssag, vedlagt

som bilag K, hvoraf det fremgår, at sagen blev forligt med sagsøgtes betaling af kr. 62.500,- med tillæg af sædvanlig procesrente. I skrivelsen har advokaten tillige bedt om at få oplyst, om selskabet har ydet retshjælpsdækning til retssagen til de tidligere ejere af ejendommen.

Ved skrivelse af 24. maj, vedlagt som bilag L, har selskabet fastholdt vurderingen af sagen, da den fremsendte skønserklæring ikke har givet anledning til en ændret vurdering af sagen."

I relation til sælgers tilkendegivelse i tilstandsrapporten om dennes kendskab til en tvist eller lignende vedrørende ejendommen anfører klageren i sin uddybende skrivelse til nævnet:

"**Vedr. vejopretning:**

Tidligere ejer har sat X i tilstandsrapporten ved 'tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen'

I samme rapport henfører de at 'sagen' er med kommunen. At der p.g.a. vejens hældning havde været problemer med vand i kælderen og at disse nu var elimineret.

Vi har vedlagt 'vejsagen' og man kan heri læse at renoveringen alene skyldes misligholdt fra husejere på T…vej og at det alene skyldes huller i vejen. Der er intet anført om forkert hældning til T…vej 45.

Vejreparationen/opretningen har således intet med aktuelle sag at gøre jf. Geoteknisk rapport og syns- og skønsrapport.

I det endelige skøde oplyser sælger at der ikke findes skjulte fejl eller mangler ved ejendommen."

Selskabet har i sin skrivelse af 10/9 2002 understreget, at man alene har anerkendt at dække en foranstaltning til den umiddelbare fjernelse af vandet. Endvidere anfører selskabet over for nævnet:

"Det må således fastholdes, at udgiften til reparation af drænrør eller evt. til etablering af omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Vi henviser herved til de nævnte kendelser afsagt af ankenævnet, nr. 49.092 og nr. 54.486.

…

Om sælger vil kunne pålægges ansvar er ikke af betydning for vurderingen af, om det anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Med henvisning til selskabets skrivelse af 10/9 2002 anfører klagerne i skrivelse af 24/9 2002 til nævnet bl.a.:

"Klagen drejer sig også om hvorvidt en sælger kan misbruge en ejerskifteforsikring, som jo i høj grad beskytter denne, til at skjule kendte forhold som; erstatningssag mod forrige ejer, skønsrapport samt geoteknisk rapport samt det faktum at der ikke er lavet nogen af de foranstaltninger som kunne afhjælpe problemet.

…

Det er ikke et spørgsmål om hvorvidt huset ikke er i en ringere stand end tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det er ikke et 'fugtproblem' men det faktum, at i en periode på 7-8 måneder har vi pumpet fra 4000 til 6000 l vand ud i døgnet og at man var vidende om dette da huset blev solgt. Sammenligning med andre huse fra 1944 er fuldstændig irrelevant for sagen.

…

… Spørgsmålet om hvorvidt Alm. Brand havde kendskab til retssagen vedr. vand i kælderen da de solgte ejerskifteforsikringen.

Da vi ikke har kunnet få svar på dette spørgsmål via Alm. Brand har vi selv kontaktet sælger for at få belyst dette forhold. Vedlagt svar fra sælger som bekræfter at der fra forsikringsselskabets side blev ydet retshjælpsdækning i pågældende sag …

Selskabet må altså have kendskab til skønsrapporten og den Geotekniske rapport da de solgte ejerskifteforsikringen til os."

Heroverfor svarer selskabet i skrivelse af 8/11 2002 til nævnet bl.a.:

"Det gøres af forsikringstagerne gældende, at det har betydning for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, om sælger har undertrykt oplysninger i forbindelse med ejerskiftet og dermed eventuelt har pådraget sig et erstatningsansvar over for forsikringstagerne.

Dette synspunkt er selskabet fortsat ikke enig i, idet kun forsikringsbetingelserne er af betydning for dækningsomfanget. Dette er fastslået i nævnets praksis.

Det må i forlængelse heraf fastholdes, at forsikringsbetingelsernes skadedefinition er afgørende for, hvorvidt der er tale om et dækningsberettigende forhold. Derfor er det afgørende, om bygningens stand adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder, altså her konkret bygninger opført i 1944.

Dertil kommer, at etablering af dræn ikke er omfattet af forsikringens dækning.

At selskabet har ydet retshjælpsdækning til sælgers sag mod tidligere ejer af ejendommen ses ikke at have relevans for ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Det bemærkes for god ordens skyld, at selskabet jo ej heller har kunnet vide, hvad sælger måtte have foretaget på ejendommen efter retssagens afslutning, herunder hvorvidt sælger måtte have etableret dræn. Retssagen afsluttedes jo med betaling af kr. 62.500,-, jf. bilag K."

Til det af selskabet anførte har klageren i skrivelse af 1/12 2002 til nævnet bl.a. følgende bemærkninger:

"Eftersom Alm. Brand som de eneste foruden ejerne var i besiddelse af syns- og skønsrapport samt den Geotekniske rapport kunne Alm. Brand som de eneste vurdere at sælger ikke havde foretaget sig noget der ville kunne hindre vandindtrængen, herunder etablering af dræn ej heller andre foranstaltninger nævnt i rapporten.

…

Alm. Brand skriver at kælderens tilstand skyldes at der ikke er dræn. Der er indvendige dræn i hele kældergulvet. Alm. Brand har ved cheftaksator S.-L. den 14. februar 2002 selv beset drænrørene hvorfor han anbefalede et nyt hul etableret."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 20/12 2002 til nævnet:

"Det må fastholdes, at der ikke er konstateret noget **fungerende** dræn på ejendommen.

Forsikringstager må således henvises til at etablere fungerende dræn, hvorved fugtproblemet i kælderen kan afhjælpes, jf. herved bilag I, hvor der nævnes en mulig udgift til etablering af dræn på kr. 100.000,- + moms."

Nævnet har fået forelagt den syns- og skønsrapport samt den geotekniske rapport, der begge blev udarbejdet til brug for retssagen i 1996 mellem sælger og den tidligere sælger. Af syns- og skønsrapporten af 4/8 1995 fremgår bl.a.:

"På sagsøgernes vegne redegjorde advokat P.L. - suppleret af P.V. - for de fugtproblemer, der er registreret i kælderen i sommeren 1994. De aktuelle problemer havde vist sig som vandindtrængning på den nederste del af de udvendige kældervægge og dermed følgende øget fugtdannelse på vægge og gulve samt på de i kælderrummene opbevarede effekter.

…

Ejendommens kælder besigtigedes, og i forbindelser hermed fremviste sagsøgers repræsentant, P.V., tydelige tegn på fugtindtrængning, dels ved bunden af den murede trappe fra stueplan til kælderplan og dels på den nederste del af de udvendige kældervægge i den øvrige del af kælderen. På det blåmalede gulv i kælderens østligste halvdel konstateredes der langs øst- og sydvæggen mindre vandansamlinger. Endvidere fremvistes et affugtningsanlæg, der er opstillet i kælderens sydvestligste rum. Ifølge oplysninger fra sagsøger fjernedes der med dette anlæg 3 liter vand i løbet af 2-3 dage i perioden december 1994-februar 1995.

Ejendommen besigtigedes udvendigt, og i forbindelse hermed fremviste sagsøgers repræsentant dele af den sammenskredne støttemur imellem terrasse og søbredden. Denne sammenskridning oplystes at være sket i januar 1995.

…

5. Skønserklæring

På grundlag af det foreliggende materiale og af resultaterne af de udførte boringer og pejlinger vil jeg efter min bedste evne og overbevisning besvare de forelagte spørgsmål på følgende måde:

…

De skader, der er opstået som følge af fugt- og vandindtrængning, kan opsummeres som følger:

- nedbrudt pudslag på de nederste dele af kælderydervæggene
- misfarvning af de nederste dele af de samme vægge
- afskalning af maling på gulv

…

Årsagen til fugtproblemerne må givetvis søges i årstidsvariationer i vandspejlsniveauet i de jordlag, der findes i kælderens nærhed samt det forhold, at der ikke findes noget udvendigt drænarrangement for kælderen.

…

Med de konstaterede bund- og vandspejlsforhold - herunder områdets topografi - vi skønsmanden anse det for overvejende sandsynligt, at der har eksisteret fugtproblemer i kælderetagen i perioden 1944 til 1990. Disse kunne antageligt have været undgået, hvis der ved udførelsen af kælderen i 1944 var blevet udført et udvendigt drænarrangement bestående af omfangsdræn og drænede lag op langs kældervæggene.

…

Det er min vurdering, at hovedparten af de aktuelle fugtproblemer vil kunne afhjælpes ved udførelse af fugtbeskyttelse på kældervæggenes inderside. En sådan afhjælpning, der er beskrevet i BYG-ERFA 941220, bevirker, at mindre fugtmængder fra væggene diffunderer ud i kælderrummet, uden at der opstår fugtskjolder eller andre former for ødelæggelse af overfladen.

…

Uden at have indhentet tilbud på en sådan afhjælpning er det mit bedste skøn, at den vil kunne gennemføres for ca. kr. 50.000,- ekskl. moms.

…

Hvis der - modsat det af skønsmanden direkte registrerede - viser sig gener fra partiel vandindtrængning, så [er] der ikke andet at gøre end at udføre en egentlig udvendig dræning ved opgravning langs kældervæggene og etablering af et drænarrangement. Et skøn over omkostningerne til en sådan afhjælpning er meget vanskeligt grundet de bygningsmæssige forhold, herunder bl.a., at der ikke er kælder under tilbygningen fra 1958, men en beløbsramme på ca. 100.000 kr., ekskl. moms, skønnes ikke at være urealistisk."

Klagerne har over for nævnet oplyst, at Vurderingsmyndigheden ved Told & Skat har nedsat ejendomsvurderingen pr. 1/1 2002 fra 2.800.000 kr. til 1.950.000 kr. under henvisning til, at ejendommens kælderetage er dårligere end det normale.

Nævnet er bekendt med, at selskabet er ved at behandle en anmodning fra klagernes advokat om retshjælpsdækning til anlæggelse af sag mod sælgeren.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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.

…

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

10.2. Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Henset til ejendommens beliggenhed og topografi vil nævnet ikke afvise, at de manglende eller uvirksomme dræn kan karakteriseres som en fejl ved huset. Imidlertid dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold uden for bygningen, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at betale, hvad en afvanding af ejendommen koster.

Nævnet har ikke herved taget stilling til, om selskabet kan pålægges at bekoste afhjælpningsforanstaltninger på de ydre kældervægge, idet dette efter nævnets opfattelse ville kræve en nærmere bevisførelse vedrørende, hvad det ville have været rimeligt at foretage i 1944, og hvilke foranstaltninger på bygningen der i dag kan eliminere eller reducere vandindtrængen i denne.

Det bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgerne og/eller den bygningssagkyndige har pådraget sig noget ansvar i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann