688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 60.305:

xxxxx xxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Klageren, der har købt et hus opført i 1958, klager over følgende punkter:

1. Kælderfundament er ikke udført som projekteret.
2. Fugtindtrængen i kælder
3. Gulve er eftergivende, knirker og til dels defekte.

Af tilstandsrapporten af 3/10 2001 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**Note**
1. Fundamenter/Sokler				1				

…

Karakterskala:

…

K1: Mindre alvorlige skader

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.3 Udvendige trapper	K1		Hovedtrappen har enkelte revnede klinker. Flere har delvist sluppet underlaget (lyder hule ved bankning). Pudsen under trappen har revner. Ved kældertrappen har muren revner samt salpeterudtræk.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	?
…			
2. Kælder / krybekælder			
…			
2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? ***I kælderrum efter indtrængende vand fra revne i sokkel***	☒	☐	☐
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? ***se 2.6 august 1998***	☒	☐	☐
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? ***Se 2.6***	☒	☐	☐

…
Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:
Andet
Gulve knirker.
Der er enkelte revner i murværk."

Af klageskrivelsen til nævnet fremgår bl.a.:

"Fundamentet:

Ved køb af huset satte vi som betingelse, at vi kunne udnytte loftrummet som beboelse, og vi får udleveret målefaste tegninger over huset, og ud fra dem laver vi beregninger på 1. salen. Vi beslutter os også for at grave kælderen ud for at anlægge gulvvarme. Da vi gik i gang med udgravningen i kælderen opdager vi, at fundamentet ikke går 30 cm under dækket, som vist på tegningen, men slutter ved underkant af dækket. Vi kan ikke anlægge gulvvarme, og vores beregninger for 1. salen holder ikke. Dette afvises af forsikringsselskabet, da man siger, at det var meget almindeligt i 1958, da huset blev bygget, at man ikke fulgte tegningerne, og bristede forventninger dækker forsikringen ikke.

Der er tydelige sætningsrevner i huset, mange flere end oplyst i tilstandsrapporten. Omkring disse revner lagde taksatoren megen vægt på, at der ikke var revner indvendigt i huset, men det er vel meget naturligt, når huset lige er malet over det hele. Der står tydeligt i de forsikringspapirer, vi har fået, at manglende bygningsdele også kan være en skade, som henhører under ejerskifteforsikringen.

Fugt:

Der går ikke lang tid, før vi konstatere at hele kælderen er fugtig, og mange af vores ting er blevet ødelagt af at blive opbevaret der under flytningen. Der står i tilstandsrapporten, at der i det ene kælderrum har været fugt, men at dette problem er løst. Dette fugtproblem er helt klart et forhold, som sælger har været bekendt med.

Der står oven i købet i salgsmaterialet, at der er høj og tør kælder, som kan bruges til beboelse. Det ene rum var endda indrettet som værelse.

Alm. Brand anerkender at der er fugt i hele kælderen, men afslår dækning, da man siger, at man havde en anden livsstil i 1958, samt at den gang blev kælderen kun brugt til lidt kul samt opbevaring af haveredskaber. Med den fugt, der er, er der også grundlag for skimmelsvamp, og hele huset er usundt at bo i. Fugten hænger helt klart sammen med, at fundamentet ikke går ned i den rigtige dybde, så grundvandet står lige under kældergulvet. I dag skal alt i kælderen pakkes ind i plast for ikke at blive ødelagt.

Vi har lavet flere tiltag for at komme fugten til livs. Vi har bl.a. opsat flere radiatorer, og desuden lavet ventilation i alle rum i kælderen.

Disse fugtproblemer har sandsynligvis været årsag til de svampeskader, der har været i det gamle vinduesparti i stuen, spørgsmålet er nu, om der [er] svamp andre steder, som man endnu ikke har opdaget, alle betingelser er i hvert tilfælde til stede.

Gulve:

Vi konstaterer, da sælger flytter sine ting, at gulvene er i en meget dårlig stand. Det er blevet oplyst at gulvene knirker, det er nu meget normalt med trægulve, men disse gulve er gået i stykker i not og fjer, så de ikke hænger sammen, enkelte brædder kan endda trædes ned, så der er fare for gennemtrædning. Dette gælder køkken, entré, de to kamre og stuen. Disse skader er sket pga. meget kraftig afhøvling af gulvene. Taksatoren har målt gulvtykkelsen i et hjørne til under 20 mm, og så i et hjørne, hvor de store afhøvlingsmaskiner ikke kan komme ind, hvor tyndt er det så ikke på midten?

Den første taksator afviste, at der var sket skade på gulvene, den anden taksator erkendte, at der var et problem i gangen, og dette gulv bliver skiftet, gulvet i stuen mente taksatoren kunne laves nedefra via krybekælderen, et forhold, som vi klart afviser, da man ikke kan lave et ordentligt stykker tømrerarbejde nedefra, og desuden

er det kun en løsning, som man kun kan se gør det selv folket udføre. At skrue en plade på bagsiden af gulvet vil ikke holde, skruen, der skal holde et gulv fast, der trædes på, vil kun gå nogle få mm op i gulvbrættet, og det holder ikke længe.

Problemet med fugten vil også være et problem med en reparation nedefra, hvordan vil man i det åbnede område lave en ordentlig dampspærre, som skal arbejde sammen med en konstruktion fra 58.

I det ene kammer giver gulvet sig så meget, at tingene på vores skrivebord er ved at falde ned, i det andet kammer er nøjagtig samme skade som i gang og stue, og i køkkenet er et gulvbræt ved at blive trådt igennem, når der trædes på det.

Det andet problem, der opstår, når det gulvet skiftes i gangen, er at huset har sat sig, så når det nye lægges skal det rettes op, og der vil komme en højdeforskel på ca. 25 mm mellem gang og de tilstødende værelser. Én af de ting vi lagde vægt på, da vi købte huset var, at der ikke var dørtrin, da vi har en kørestolsbruger i familien. Alm. Brand mener nu, at der skal laves dørtrin for at udligne højdeforskellen, eller at tømreren skal lave gulvet skævt. Laves et nyt gulv skævt, så bortfalder fabrikkens garanti, og det begynder også ret hurtigt at knirke."

Selskabet har ved skrivelse af 13/2 2003 til nævnet redegjort nærmere for sagen således:

"**Ad. 1**

Ved vores vurdering af forholdet har vores skadekonsulenter undersøgt, om forholdet opfylder skadedefinitionen, *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9. 1.*

Heraf fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Videre fremgår det, at der ved skade forstås brud, lækage, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Endelig fremgår det, at manglende bygningsdele kan være en skade, og at der 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.

Den omstændighed, at et kælderfundament ikke er udført som projekteret mere end 40 år tidligere, er efter vores vurdering ikke et forhold, der opfylder den citerede skadedefinition.

Vores skadekonsulenter har ikke konstateret forhold, der har karakter af et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdig i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Kælderen kan uden videre bruges til det formål, som den er tænkt til på opførelsestidspunktet, og brugbarheden eller værdien som kælder er dermed at betragte som intakt.

Der er heller ikke tale om, at fundamentet 'mangler'. Det er ganske vist ikke udført som projekteret, men fundamentet må anses for at være tilstrækkeligt i den anvendte udformning til den projekterede bygning, når afvigelsen fra projektet ikke har resulteret i skader. Henset til bygningens alder skal vi også konkludere, at afvigelsen fra projektet ikke kan tages til indtægt for, at der er nærliggende risiko for skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, såsom understøbning eller lignende tiltag.

Forsikringstageren anfører, at handlen var betinget af, at loftrummet kunne udnyttes til beboelse. Det er korrekt, at forsikringstageren jævnfør købsaftalen har betinget sig, at tageetagen kan godkendes til udnyttelse til beboelse herunder etablering af kviste i tagfladen og døre i gavle.

Købsaftalen er imidlertid ikke en del af ejerskifteforsikringen, hvorfor vi med rette kan se bort fra, at forsikringstageren har stillet særlige betingelser til bygningens udnyttelse og forudsætninger i kraft af påtænkte ombygning.

Hvorvidt sælger har givet en garanti, når det gælder inddragelse af tagetagen i beboelsesarealet, har vi ikke intentioner om at gøre os til talsmand for, men umiddelbart går forsikringstagerens betingelse alene på myndighedernes godkendelse af projektet. En godkendelse som vi må antage, at sælger har fremlagt siden handlen er gennemført.

Ad. 2

Vores skadekonsulenter har helt i tråd med Ankenævnets praksis for kældre i ældre bygninger afvist forholdet bestående i fugtindtrængen i kælderen, se bl.a. kendelserne med nr. AK 48.139, AK 57.322 og AK 57.780, som alle omhandler kældre i huse opført i 50'erne.

Derfor skal vi fastholde, at fugtindtrængningen i den omhandlende kælder fra 1958 ikke adskiller sig fra andre intakte kældre i tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Kælderen er opført med de materialer og ved anvendelse af de principper og konstruktioner, som var gængs på opførelsestidspunktet. Derfor er det helt naturligt, når der forekommer fugtindtrængen, der kun kan elimineres ved særlige tiltag såsom omfangsdræn. Sådanne tiltag kan ikke henføres til ejerskifteforsikringens dækning.

Det er i øvrigt forsikringstagerens påstand, at fugten er en følge af forholdet behandlet under ad. 1, og er årsag til dårligt indeklima samt svampeskade i vinduesparti i stue. Der er tale om påståede sammenhænge, som forsikringstageren på ingen måde har fremlagt dokumentation for, og da det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav, vil vi helt undlade at kommentere påstandene.

Ad. 3

Forsikringstageren anfører i sin klage, at gulvene er gået i stykker i not og fjer, hvilket skulle gælde for henholdsvis køkken, entré, to kamre og i stuen.

Dette skadeomfang ligger langt ud over, hvad vores skadekonsulenter er blevet præsenteret for ved de utallige besigtigelser, som de har medvirket ved. Vi har, som det også fremgår af korrespondancen anerkendt en skade ved gulvet i entré og stue. De øvrige steder er der ikke påvist forhold, der opfylder den under ad. 1 citerede skadedefinition.

Hvis forsikringstageren mener, at der er forhold ved de øvrige gulve, som ikke er undersøgt, skal vi gerne deltage i en ny besigtigelse. Er der tale om de allerede besigtigede forhold, skal vi fastholde, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

At gulvene i de to kamre er så eftergivende som beskrevet af forsikringstageren kan vores skadekonsulenter ikke bekræfte, men det er selvfølgelig et spørgsmål om, hvordan gulvene belastes. Vores skadekonsulenter har heller ikke fået forevist steder på køkken- eller stuegulv, der er eftergivende i en sådan grad, at der er nærliggende risiko for gennemtrædning. Faktisk består den anerkendte skade på stuegulvet i en forskydning på få millimeter over en længde på ca. 30-40 cm., som ikke lader sig påvirke i forhold til hinanden.

For så vidt angår udbedringsmetoden, er den drøftet internt mellem vores skadekonsulenter, ligesom der er rettet konkret forespørgsel til diverse håndværkere, som bekræfter, at det kan lade sig gøre at reparere stuegulvet på den nævnte måde. Derfor skal vi fastholde, at stuegulvet ikke kan kræves udskiftet som følge af den anerkendte skade, men at forsikringstageren må acceptere en gængs reparation.

Endelig forlanger forsikringstageren, at udskiftningen af gulv i entré også skal omfatte de tilstødende rum. Dette begrunder forsikringstageren med, at gulvet i entreen er skævt, hvilket vil resultere i, at der ved opretning vil opstå en højdeforskel på ca. 25 millimeter.

Det er helt korrekt, at det er nødvendigt at lægge gulvet med fald som det eksisterende, hvis forsikringstageren vil undgå niveauforskellen. Dette vil forsikringstageren ikke acceptere, fordi der er lagt stor vægt på, at bygningen er uden dørtrin.

At niveauforskellen skal tilskrives en sætning i bygningen, er en påstand, som forsikringstageren ikke har dokumenteret. Der kan lige så godt være tale om, at gulvet er lagt skævt fra starten, eller at strøerne er svundet ind.

Skævheden eller faldet på gulvet i entré er isoleret set ikke et forhold, der opfylder skadedefinitionen. Vi har derfor ladet det være op til forsikringstageren, hvordan det nye gulv i entreen skulle retableres.

Efter forsikringstagerens oplysninger vil et nyt gulv med fald være undtaget fabrikantens garanti, ligesom det hurtigt vil begynde at knirke, men forsikringstageren har heller ikke garanti på det eksisterende, og der er i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at gulvene knirker. Så forsikringstageren vil efter vores bedste overbevisning være stillet, som om den anerkendte skade ikke havde været til stede ved overtagelsen.

Vi skal også pointere, at gulvene ikke kan betragtes som et sammenhængende gulv henset til, at parketstavene ligger på hver sin led, foto følger senere.

Forsikringstageren er i øvrigt af den opfattelse, at den tegnede forsikring dækker skjulte fejl og mangler, hvilket på sin vis også er korrekt, men det er stadig en forudsætning, at den i betingelserne nævnte skadedefinition er opfyldt, og at undtagelserne i samme ikke kan gøres gældende."

Klageren har efter at have fjernet tapet konstateret en revne i den væg, som køkkentrappen følger, hvilken af selskabets taksator under en tidligere besigtigelse blev anført som en tapetfold.

Hertil har selskabet ved skrivelse af 24/3 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Vores skadekonsulent har ganske rigtigt vurderet, er der var tale om en tapetfold. Denne vurdering kan være rigtig henset til, at væggen ikke var blotlagt på besigtigelsestidspunktet. Af 1 D (image 13.jpg) er der tale om en fold og ikke et naturligt forløb henover en revne.

Selvom det nu har vist sig, at der var en revne under folden, skal vi fastholde, at revnen ikke er udtryk for et forhold, der opfylder skadedefinitionen, se vores brev af den 13. februar 2003 med henvisning til bilag A.

Revnen, hvilket også er tilfældet for de øvrige revner, er af ældre dato. Der er ikke tegn på, at revnerne er i bevægelse eller på anden måde vil udvikle sig, hvis der ikke foretages sikring eller andre forebyggende foranstaltninger.

I samme forbindelse bemærker vores skadekonsulent, at revnen helt klart er repareret, og at den er så intakt, som man kan forvente af en udfyldt revne, der er i ro. Derfor er det også vores vurdering, at tapetfolden er opstået, fordi revnen er repareret med et materiale, som ikke var hærdet færdigt, da der blev tapetseret. Hærdningsprocessen vil almindeligvis medføre, at materialet svinder ind med det resultat, at arbejdet må foretages i flere på hinanden følgende tempi, således at det til sidst er nødvendigt at fjerne noget af materialet for at opnå en plan flade. Dette er tydeligvis ikke udført ved den pågældende revne.

Sammenfattende skal vi konkludere, at der er tale om sædvanligt forekommende revner i ældre byggeri, som er helt uden betydning for bygningens holdbarhed.

Afslutningsvis skal vi i relation til vores brev af den 13. februar 2003 nærmere bestemt side 5, afsnit 5 fra oven, henvise til vores vedlagte fotoserie under 2 F. Heraf fremgår det tydeligt, at parketstavene på ganggulvet (kældertrappen i baggrunden) ligger på den ene led, og at parketstavene i det tilstødende rum ligger på den modsatte led. Dermed synes det godtgjort, at ganggulvet og tilstødende rum ikke skal betragtes som et sammenhængende gulv. I øvrigt er det vores opfattelse, at adskillelsen i form af døre mellem gangen og de tilstødende rum er at betragte som en naturlig adskillelse, hvorfor en forsikringstager må acceptere, at der kan forekomme forskelle mellem det eksisterende og det erstattede."

Klageren fastholder, at samtlige gulve - undtagen stuegulvet - er sammenhængende.

I forbindelse med istandsættelse af kælderen har klageren konstateret yderligere sætningsskader.

På baggrund af selskabets besigtigelse den 9/9 2003 finder selskabet det ikke godtgjort, at hverken skævheden ved gulvet i entre eller de senest konstaterede revnedannelser er følger af sætninger i bygningen. Ligeledes finder selskabet, at der ikke er årsagssammenhæng mellem skævheden ved gulv i entre og de konstaterede revnedannelser.

Nævnet er forelagt de omtalte 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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder af de grunde, selskabet har anført, ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afslået dækning af udgifter til yderligere fundament, fugtudbedring i kælderen eller udbedring af gulve i videre omfang, end selskabet har tilbudt.

Nævnet har ikke herved taget stilling til, om yderligere undersøgelser vil kunne føre til et gunstigere resultat for klageren.

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen