692/04

Den 1. marts 2004 blev i sag nr. 61.244:

xxxxxx xxxxxx xx
xxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx xx

mod

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

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens kælder.

Klagerne har anmeldt, at der trænger fugt ind i deres kælder og påstår selskabet tilpligtet at yde erstatning for dette forhold. Klagerne gør gældende, at underetagen forventeligt skal kunne benyttes til beboelse.

Selskabet har ved skrivelse af 22/9 2003 overfor nævnet bl.a. anført:

"Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved ejendommens kælder.

Forholdet består i, at kælderen er fugtig, hvorfor den er uegnet til beboelse, som er det formål forsikringstagerne havde planlagt at anvende kælderen til.

Vores skadekonsulent, T.R.-H., har besigtiget kælderen i november 2002. Han konkluderer, at kælderen er fugtig, men ikke ud over, hvad der kan forventes at en kælder fra 1968, henset til den anvendte konstruktion, og de på opførelsestidspunktet

gængse byggemetoder og tilgængelige materialer, som ikke kan hindre en vis fugtindtrængen.

I henhold til bilag C, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9. 1. dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Samme sted fremgår det, at der 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.

Videre 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.

Det er vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder den citerede skadedefinition, idet kælderens brugbarhed eller værdi som kælder ikke er nedsat. Vi er klar over, at kælderens tilstand/konstruktion ikke gør den velegnet til det formål, som forsikringstagerne har planlagt. Imidlertid er det kælderens oprindelige formål, som lægges til grund, når den bygningssagkyndige skal vurdere, om en bygnings tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende bygninger af samme alder, se tilstandsrapportens side 2 af 13 'Huseftersynet' (bilag A). Det samme gør sig gældende, når Alm. Brand skal vurdere, om et andet fysisk forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed af nævneværdigt omfang, se vores brev til forsikringstagerne dateret den 7. marts 2003 (bilag D).

Her ud over har vi følgende kommentarer til selve indholdet af klagen.

Side 1 - nævnt i tilstandsrapporten

Sælger har i bilag A, side 9 af 13, punkt 2.8 svaret ja til, at der har været konstateret fugtproblemer i kælderen i form af udslag.

Ifølge forsikringstagerne er fugtudslaget elimineret ved at udskifte to defekte brønde. Derfor konkluderer forsikringstagerne, at forholdet ikke kan anses for anført i tilstandsrapporten.

Dette argument kan vi som udgangspunkt ikke tilslutte os, idet sælger ikke har præciseret, at fugtudslaget skal tilskrives de defekte brønde.

…

1. Vi er som tidligere nævnt ikke enige i, at tilstandsrapporten ikke omtaler fugt i kælderen. Den høje luftfugtighed skal efter vores bedste overbevisning tilskrives den til kælderen anvendte konstruktion, og de på opførelsestidspunktet gængse byggemetoder og tilgængelige materialer, som ikke kan hindre en vis fugtindtrængen.
2. Skadekonsulenten har i forbindelse med sin besigtigelse foreslået forskellige tiltag til bedring af luftfugtigheden. Der er ikke tale om en anerkendelse af forholdet, men udelukkende forslag til bedring af situationen, hvis forsikringstagerne skulle ønske at bruge kælderen som planlagt, og udgiften til en eventuel gennemførelse af et eller flere af disse tiltag skal derfor afholdes af forsikringstagerne.
3. Alm. Brand anser ikke det forhold, at en kælder fra 1968 er opfugtet som et forhold, der opfylder skadedefinitionen, hvilket er i overensstemmelse med Ankenævnets praksis, se eventuelt kendelser i sagerne med nr. 57.780 og 58.929.

…

8. Ejer skal oplyse om ejendommens tilstand ved loyalt at svare på spørgsmålene i tilstandsrapporten. Vi er ikke bekendt med, at damptryk opstår pludseligt. Derimod kan der forekomme variationer i grundvandsspejlet, hvilket kan påvirke fugtkoncentrationen i kælderkonstruktioner af den pågældende type. Kælderen er fra opførelsestidspunktet ikke konstrueret til beboelse, og er heller ikke godkendt til formålet, derfor forudsætter en ændret anvendelse, at konstruktionen ændres grundlæggende."

Hertil har klagerne ved skrivelse af 22/9 2003 overfor nævnet bl.a. anført, at ejendommens værdi er betydeligt nedsat, da en reparation i henhold til forslag fra Nordisk Fugtteknik vil være ganske bekostelig.

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 29/9 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Bygningen er efter det oplyste opført i 1968, og Bygningsreglement for købstæderne og landet - 1966 var derfor gældende på opførelsestidspunktet.

Heraf fremgår det af kapitel 5. Konstruktive bestemmelser, punkt 5.3.2. Kældergulve, stk. 2., at kældergulve normalt skal udføres af beton i mindst 10 cm tykkelse inkl. slidlag.

Med henvisning til ovenstående skal vi konkludere, at der ikke var krav om etablering af kapillarbrydende lag under kældergulv på udførelsestidspunktet som anført af forsikringstagerne.

Kravet om kapillarbrydende lag var kun gældende for gulvkonstruktioner direkte på terræn, jævnfør førnævnte kapitel i bygningsreglementet, punkt 5.6.5. Gulvkonstruktioner direkte på terræn, stk. 2."

Klagerne gør heroverfor gældende, at det er dokumenteret ved undersøgelse, at gulvene ikke er udført i beton af mindst 10 cm tykkelse inkl. slidlag. Endelig gør klagerne gældende, at kravet om kapillarbrydende lag er gældende for den pågældende ejendom.

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 12/2 2002. Af denne fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger**

2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Ja ☒ Nej ☐ ? ☐

Hvis ja, hvor? ***Udslag***"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:
Nævnet må lægge til grund, at kældergulve mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1968, og at det omhandlede fugtproblem i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann