705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.252:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Runa Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husforsikring og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Runa Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at fugten stammer fra det omgivende terræn, hvilket ikke er en dækningsberettigende skade efter hverken hus- eller ejerskifteforsikringen.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og at der skal udarbejdes en ingeniørrapport, der kan pege på løsningsmodeller, og at forholdet herefter skal udbedres af selskabet.

Det er oplyst, at klageren i november 2001 overtog den omhandlede ejendom, som er et byhus, der er opført i 1870.

Af tilstandsrapporten udarbejdet den 14/9 2001 fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ejendommen fremstår i en meget fin vedligeholdelsesstand. Kun småreparationer og normal vedligeholdelse er nødvendig.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
A	Beboelse		
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk		
	2.2 Vægge	k1	Kælderydervæg er lidt opfugtet i hjørnet ved yderdør mod gårdside.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
1	A	2.2 Vægge	Opfugtningen kan måske skyldes at tagnedløbet ikke er ført helt ned i tagbrønden."

Klageren har i skrivelse bilagt klageskemaet anført, at ejendommen er helt ekstraordinært moderniseret, og at den nævnte årsag til tilstandsrapportens bemærkning om fugtpletterne i et yderhjørne straks blev bragt i orden af sælgeren. I sommeren 2002 opstod en tydelig fugtskade i kælderen.

Det anmeldte forhold blev den 31/3 2003 besigtiget af selskabets cheftaksator, som i sin rapport af 1/4 2003 har redegjort herfor således:

"I kælderen ses der på 'ydervæggene' fugtaftegninger og især på de malede overflader er der skjolder. Fugtskjolder ses mest på væg mod nr. 14 men også på væg mod K.gade samt væg mod havesiden.

Medlem oplyser at der har været en rørskade (kloak) i nr. 14 og denne er nu afhjulpet. Medlem oplyser også at fugten efter denne rørskade er forsvundet i nr. 12 som også har haft problemer.

Efter min opfattelse er der følgende muligheder:

1. Fugten skyldes kloakskaden hos nabo. Mod dette taler at fugten er forsvundet i nr. 12. og der er gået meget lang tid så fugten fra skaden burde være fordampet. Mod dette taler også det faktum at prof. affugterfirma har givet op, idet det er deres opfattelse, at man ikke kunne affugte kælderen for fugt fra skaden, men man affugtede generelt hele kælderen og ikke specifikt vandskaden.

2. Der er en skade på kloak hos vores medlem i nr. 16. Mod dette taler at kloak skulle være totalrenoveret i forbindelse med ombygningen, men dette udelukker ikke, at der kan være fejl på den nye kloak. F. eks er afløb i kælderhals ikke korrekt udført.

3. Der er tale om grundfugt. Der kan være tale om at den defekte kloak i nr. 14 har virket som dræn og holdt vores medlems kælder tør. Nu er ledningen i nr. 14 tæt og den kan ikke mere fungere som dræn og derfor opstår der problemer i vort medlems kælder.

4. Kælderen var nyrenoveret ved overtagelsen. Denne renovering kan have dækket over tidligere fugtskade i kælderen. Det er ikke usædvanligt at en kælder i et hus fra 1870 er fugtig og selv om huset er nyrenoveret, ser det ikke ud til at der er lavet ændringer på kældervæggene. Det ser ud som at der er murede fundamenter.
…
Konklusion: Kloak skal undersøges først, giver dette intet resultat, tror jeg at der er tale om grundfugt. Med hensyn til brugen af en rådgivende ingeniør mener jeg, at vi skal tilbyde medlem, at vi betaler denne såfremt dette fører til påvisning af en dækningsberettiget skade, er dette ikke tilfældet deler vi omkostningen efter en forudgående rammeaftale omkring omkostningen."

Den 19/6 2003 blev der gennemført en kloakinspektion. Der konstateres i den forbindelse ingen fejl ved kloakanlægget.

I skrivelse af 14/8 2003 til klageren redegør selskabet for sagen således:

"Vores undersøgelser har vist, at der ikke i bygningen findes en skade, der kan være årsag til den fugt, der stadig findes i kældervæggene.

Vi er også af den opfattelse, at den fugt der stammer fra rørskaden nu er fordampet, set i relation til oplysninger om at fugten i nr. 12 er forsvundet, hvorfor vi mener at skaden skyldes grundfugt. Skade som skyldes grundfugt er ikke en dækningsberettiget skade på bygningens kaskoforsikring.

De har tidligere tilkendegivet, at skaden så måtte være dækket på den tegnede ejerskifteforsikring. Der er tale om en bygning opført ca. 1870 med murede fundamenter. Kælderens overflader er sat i stand i forbindelse med, at Deres klient har overtaget ejendommen. Der er pålagt nye klinker på gulvet, men selve fundamenterne er ikke udskiftet.

Det var på opførelsestidspunktet ikke almindelig byggeskik at sikre fundamenterne mod opstigning af fugt, og der er vores opfattelse, at den fugt der i dag ses i kældervæggene skyldes fugt fra terræn. Da ejendommen ikke fraviger fra en tilsvarende intakt bygning fra samme tidsperiode, må vi beklage, at vi ikke kan tilbyde Dem erstatning for indtrængen af fugt, der stammer fra terræn."

Klageren er utilfreds med selskabets afslag på erstatning og har i sin skrivelse bilagt klageskemaet anført:

"Jeg har overtaget et hus, hvor jeg ud fra tilstandsrapporten ikke kunne være andet end i fuldstændig god tro – der var tale om en dejlig kælder med fine vægge, flotte lofter med indbyggede spots, rustikke klinker og materialer – en kælder som var anvendelig til mange formål.

Jeg må nu konstatere, at jeg i stedet har fået en kælder, hvor fugtproblemer begrænser anvendelsen, og hvor der skal foretages en række udbedringer.

…

Da der ikke er tale om et typisk hus opført i 1870, men om et ekstraordinært godt moderniseret og nyrenoveret hus jfr. tilstandsrapporten, ønsker jeg, at Runa Forsikring skal anerkende skaden og ikke kun i forhold til bygningsforsikringen, men også i forhold til ejerskifteforsikringen.

Jeg ønsker udfærdiget en ingeniørrapport, der kan pege på løsningsmuligheder og herefter udbedring af forholdene."

Selskabet har i skrivelse af 24/10 2003 til nævnet oplyst, at der forud for indbringelse af sagen for nævnet har været gjort flere tiltag med henblik på en afklaring af årsagen til fugten i kælderen. Omkostningerne hertil på i alt 12.883 kr. er betalt af selskabet. Om udarbejdelse af ingeniørrapport anfører selskabet bl.a.:

"Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed, herunder at afholde omkostninger til en afdækning heraf. Vi har i skrivelse af 6.5.2003 til vort medlems advokat fremsendt vor cheftaksators rapport, hvoraf fremgår, at vi tilbyder vort medlem at betale for en sådan rapport, såfremt denne fører til en påvisning af en dækningsberettigende skade. Såfremt rapporten ikke afdækker en dækningsberettigende skade, er vi indstillet på at betale halvdelen af omkostningerne.

En sådan rapport er imidlertid aldrig blevet udarbejdet."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring fremgår bl.a.:

"**3.10** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at den i sagen omhandlede ejendom er opført i 1870. Nævnet bemærker videre, at det fremgår af sagen, at der i et vist omfang er sket en renovering af huset – herunder af kælderen, men at denne renovering bl.a. ikke har omfattet udskiftning af husets oprindelige murede fundamenter.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det mest sandsynligt, at den anmeldte fugtskade i kælderen skyldes fugt fra det omkringliggende terræn, og at forholdet derfor skal vurderes ud fra, hvordan bygninger i 1870 blev sikret mod sådan fugt. Henset hertil finder nævnet, at de fremkomne fugtproblemer ikke kan karakteriseres som skade i for-

sikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann