705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.542:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendoms kælder. Der er således anmeldt skader vedrørende fugtgennemtrængning i kældervægge, manglende dræn og revner i vægge.

Selskabet har afvist at dække skaderne under henvisning til, at der ikke anses at være tale om skader i forsikringsbetingelserne forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren har købt den forsikrede ejendom med overtagelsesdato den 15/5 2003. Handlen blev i henhold til købsaftalen indgået på grundlag af tilstandsrapport dateret 7/2 2003. Af denne fremgår, at den forsikrede ejendom er opført i 1952, medens der er lavet en tilbygning i 1983. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere, at der er tale om en genbesigtigelse, jf. tidligere tilstandsrapport, 706739. Denne tidligere rapport er dateret 25/2 2002 og er tillige fremlagt for nævnet.

I forbindelse med handlen er fremlagt en rapport fra Rambøll. Det fremgår heraf:

"Tilbygningen er udført som en forlængelse af det eksisterende hus ud mod I.vej.

Ved besigtigelsen 1997-05-15 er der i tilbygningen konstateret revnedannelser i såvel gavlen under vinduespartiet som i soklen samt i sammenbygningen med den oprindelige ejendom. Revnerne i den udvendige puds er i størrelsen op til 4 á 5 mm.
Der er ikke observeret revner i den oprindelige ejendom.
…

Konklusion

På baggrund af disse observationer må det konkluderes, at de registrerede skader skyldes en fejlfundering af tilbygningen, idet såvel gulvkonstruktion som fundamenter er placeret på organiskholdige aflejringer i form af muld.

Såfremt fremtidige bevægelser i tilbygningen skal undgås, bør der udføres såvel en fundamentsforstærkning af gavl og facader som en udskiftning af jordlagene under gulvet.

Alternativt kan der for gulvet udføres en genopretning senere, hvis sætningerne fortsætter med at udvikle sig."

Om revner i væg er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	1.0 Fundamenter/Sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Stedvis mindre revner og afskalninger på sokkelpuds.
	1.4	K2	Sætninger ved lyskasser, har medført større åben afstand mod hovedhus (3-5 cm).
…			
A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	- Hul lyd fra facadepuds indikerer stedvist mangelfuld vedhæftning. - Stedvis mindre netrevner i facadepuds. - Revnedannelse i puds over enkelte vinduesåbninger (haveside) indikerer mindre sætning i underliggende facademur.
	3.7 Vægbeklædning	K0	Hul lyd enkelte steder fra vægfliser i køkken indikerer mangelfuld vedhæftning i mindre omfang.
		K1	Bevægelsesrevner i tapet/væg i gavlmur i stue ved blændet vindue (i pladebeklædning)."

Den omtvistede kælder er i den oprindelige bygning fra 1952. Om kælderen er i tilstandsrapporten dateret 7/2 2003 anført:

" **Bygn.:** **Bygningsdel:** **Karakter:** **Bemærkninger:**

...

A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Kældervægge og gulve bærer enkelte steder (ved synlige rå kældervægge) præg af fugtskjolder med salpeterudfældninger, løst og defekt vægpuds. - Sælger oplyser, at der i kælderrum ved sydlig væg har kunnet konstateres fugtskade i nov. 2002. Træbeklædning er herefter fjernet og isolering udtørret. Ved besigtigelsen kunne der fortsat konstateres opfugtning i betonvæg bag isolering.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsagkonstruktioner

Bygningsdel:	**Årsager / kommentar:**
2.2 Vægge	Det er ikke unormalt at kælderydervægge med tiden opnår en vis porøsitet, hvorved der i fugtige perioder kan trænge fugt/vand ind i større eller mindre grad. Fugtproblemet kan evt. blive forstærket ved at en evt. omfangsdræn med tiden er blevet mindre virksomt."

I Sundhedsattest dateret 25/2 2002 udarbejdet i sammenhæng med tilstandsrapport dateret 25/2 2002 er vedrørende kælderens tilstand afkrydset "middel"

Nævnet har fået forelagt fotos af kælderen og revner i bygningen.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende.

Advokaten har anført, at kælderen ved købet fremstod som god og tør, og at sælgeren har anvendt kælderen som soveværelse.

Advokaten har til støtte for sin påstand i bilag til klageskrivelse af 29/10 2003 gjort gældende, at tilstandsrapporten alene indeholder oplysninger om en kosmetisk skade på synlige rå kældervægge, hvorved det er påpeget, at det eneste sted, der var synlige rå kældervægge, var på toilettet, idet øvrige vægge var beklædt med træ. Advokaten har fremlagt en skitse over kælderen, hvorpå det er markeret, henholdsvis hvor der var rå kældervægge, og hvor kældervæggene var beklædt. Advokaten har anført, at klageren

ikke ved denne beskrivelse og beskrivelsen i sundhedsattesten har haft anledning til at tro, at der var fugtproblemer i kælderen. Advokaten har understreget, at der kun er peget på problemer med den sydlige væg, medens de øvrige vægge ikke har givet anledning til problemer.

Advokaten har gjort gældende, at klageren efterfølgende har konstateret væsentlige fugtproblemer i kælderen, og at klageren frygter, at der er fugtskader i hele kælderen. Advokaten har anført, at forholdet er dækningsberettigende.

Advokaten har videre anført, at det forhold, at det ikke er oplyst, at der mangler omfangsdræn, ligeledes er en skjult mangel. Advokaten har anført, at dette forhold giver nærliggende risiko for skade på ejendomme.

Vedrørende revner i væggen har advokaten anført:

"Klager har efter overtagelsen konstateret 3 revner i den oprindelige ejendom, …

Revne 1 er først blotlagt indvendig efter nedtagning af træbeklædning og udvendig først efter at klager har gravet op fra kældervindue og nedefter. Revnen er mellem 0,5 og 0,7 cm.

Revne 2 er først blotlagt indvendigt efter nedtagning af træbeklædning og går fra kældergulv til tagrendens kant. I stuen kunne klager ikke ved købet konstatere revnen, da stuen var beklædt med træ. Revnen er ca. 1,5 cm.

Revne 3 er indvendig fra kældergulv til loft mellem 02, og 0,5 cm. Klager kunne ved købet ikke konstatere revnen, da kældervæggen var beklædt med isolering.

Efterfølgende købet har klager konstateret, at stuegulvet (over kælderrum A) er sunket, hvilket giver klager anledning til at frygte, at revnerne er som følge af, at huset har sat sig.

De af klager opdagede revner er i den oprindelige ejendom, er ikke oplyst eller nævnt til Rambølls rapport, da den af Rambøll nævnte revne er i mellem tilbygning og op-

rindelig ejendom. Rambøll skriver specifikt, at der ikke er observeret revner i den oprindelige ejendom.

Revne 1, 2 og 3 er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. De i tilstandsrapporten nævnte revner referer sig ikke til revne 1, 2 og 3.

De revner som klager opdager i oprindelig ejendom var i kælder og stue skjult bag beklædning og ikke synbare udvendigt.

Det gøres derfor gældende, at revnerne i er en skjult fejl og mangel, som ejerskifteforsikringen bør dække."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor vedrørende kælderen anført, at den er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Selskabet har i skrivelse af 26/1 2004 anført:

"Forholdet afviger ikke nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom forholdet ikke har resulteret i direkte konstaterbare skader på f.eks. vægbeklædningen.

I øvrigt skal vi påstå, at den interesserede køber er gjort bekendt med forholdet og dets reelle omfang ved de bemærkninger, som den bygningssagkyndige har anført i tilstandsrapporten (bilag 5). Derfor skal vi også henvise til *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 1. pind,* hvor det fremgår, at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten er undtaget, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Ankenævnspraksis er også enig i den vurdering, se eksempelvis AK 58.987, AK 59.751 og AK 48.139.

Den omstændighed, at den tidligere ejer har anvendt en del af kælderen til beboelse, er ikke ensbetydende med, at en interesseret køber kan tage det for givet, at kælderen er forberedt og konstrueret til formålet. Idet forsikringstageren har troet dette, skal

vi konkludere, at der er tale om bristede forventninger, som ikke er udtryk for en skade, der opfylder skadedefinitionen."

Vedrørende manglende dræn har selskabet anført, at det ligger uden for huseftersynets omfang og derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har i skrivelse af 26/1 2004 vedrørende revner anført:

"Vores skadekonsulent kan bekræfte, at der forekommer de nævnte revner. Han kan imidlertid ikke bekræfte størrelsen på dem, idet han ikke har målt dem, samt fordi de delvist var udfyldt af forsikringstageren i forbindelse med renovering af bygningen.

På baggrund af skadekonsulentens registreringer har han dels vurderet, at revner ikke er udtryk for en skade, der opfylder skadedefinitionen, se tidligere citat under ad. 1. Dels, at der for så vidt angår de udvendige revner, er gjort bemærkninger herom i tilstandsrapporten (bilag 5).

Den omstændighed, at der forekommer revner i fundament eller facader/gavle, er ikke ensbetydende med, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Som det fremgår af skadedefinitionen dækker forsikringen henholdsvis aktuelle skader samt skader, der giver nærliggende risiko for skader på bygningen. Dog er det en forudsætning, at der er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forsikringstageren har efter vores vurdering ikke godtgjort, at revnerne er egentlige sætningsskader, som vil udvikle sig, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Revnerne i sig selv er heller ikke udtryk for en aktuel skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

I øvrigt skal vi fastholde, at revnerne i facaden mod haven er registreret i tilstandsrapporten.

…

Idet forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at revnerne eller forhøjningen skal tilskrives egentlige funderingsproblemer, skal vi fastholdene, at forholdet er korrekt og fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

9.2

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

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 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 finder, at etablering af omfangsdræn falder uden for bygningseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsområde og derfor ikke kan kræves erstattet over forsikringen. Herefter og i øvrigt efter oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til udbedring af fugtproblemer i kælderen.

Vedrørende de 3 revner i kældervæggene finder nævnet det ikke på det foreliggende grundlag godtgjort, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Nævnet kan dog ikke udelukke, at en nærmere bevisførelse herom ved en domstol kan føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann