742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 65.591:

xxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

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 Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skader på kloakker og brønde samt følgeskader på vægge og gulve i kælder.

Selskabet har afvist at dække skader på kloakker og brønde under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold uden for selve bygningen. Endvidere har selskabet afvist at dække fugtproblem i kælder under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Selskabet har desuden henvist til, at de anmeldte forhold må dækkes over klagerens husforsikring, hvorfor de allerede af den grund ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at klageren medio 2004 overtog den omhandlede ejendom, der er opført i 1913.

Af tilstandsrapport af 15/9 2003fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB:	Ingen bemærkninger	K1:	Mindre alvorlige skader
K0:	Kosmetiske skader	K2:	Alvorlige skader

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
…				
	2.2 Vægge	K1		Vægoverflader i kælder ikke færdigbehandlede. Desuden er dørgerigter ikke monteret overalt. Oprindelig vådrum i kælder uistandsat. Enkelte områder med løs puds på kælderydervægge samt enkelte pudsrevner.
	2.6 Ventilation	K1		Utilstrækkelig ventilation i enkelte kælderrum.
...				

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?	☐	☒	☐
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? ***Kun på grund af manglende ventilation.***	☒	☐	☐

"

I sundhedsattest udfærdiget i forbindelse med tilstandsrapport karakteriseres kælderens tilstand som ”middel”.

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren, at der var problemer med husets kloakker og brønde. Samtidig hermed konstaterede hun fugtproblemer i ejendommens kælder. Hun fik som følge heraf foretaget tv-inspektion af husets kloaksystem, hvorved der blev konstateret diverse forskudte samlinger m.v. Klageren lod herefter kloakkerne renovere.

I skrivelse af 14/10 2004 til advokat har klageren om de omhandlede forhold bl.a. anført følgende:

> "Der er trængt vand ind gennem ydervægge. Dette observeret efter at gipspladerne er nedtaget. Alt var råddent, væggen meget våd, gulvet vådt i hjørnerne samt svampedannelse. Også synligt vand der er trængt gennem ydervæggen, viser sig ved store fugtpletter på væggene.
>
> Problemet skyldes dels dårlige/utætte tagrender samt dårlige kloakker/brønde. Efter kloakker er renoveret begynder væggen og gulvet nu at tørre op. Tilstandsrapporten beskriver problemet som manglende ventilation i kælderen, dette er langt fra grunden hertil. 2 autoriserede murere og en entreprenør fra S. har undersøgt huset og vurderer problem et til at være enten dårlige kloakker eller grundvand omkring huset. Efter renovering af kloakker viser det sig at kloakken var skyld i problemet. Der har endvidere været stigende kloakvand i kælderen efter regnskyl, hvilket også er løst efter renovering af kloakken. Renoveringen af kloakken har kostet os 26.775,00 kr. Vi have til en start kontakt til ALKA som oplyser os at de ikke dækker skader der ligger uden for husmuren, derfor tog vi kontakt til husforsikringen (Lærerstandens) som betaler 4.375,00 kr. ud af et samlet beløb på 31.150,00 kr.
>
> ...
>
> Endvidere er der fugtpletter i andet værelse i kælderen, der ved fremvisning af huset var dækket af møbler, dette skyldes formentlig samme årsag som ovenstående. Der er også observeret snegle der kravler ind i huset og gemmer sig i væggene, hvilket er tegn på meget fugtige vægge. Da vi tog gipsplader ned i værelset med fugt var der mange snegle på væggen."

Sagen blev den 8/12 2004 indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabets bygningskonsulent besigtiget ejendommen den 27/1 2005. Af den på baggrund heraf udarbejdede besigtigelsesrapport fremgår bl.a.:

> "Der har været fornyet kontakt til Lærerstanden Brandforsikring med hensyn til dækning af følgeskader i form af fugt i kælder. Fugten vurderes at stamme fra utætte kloakker - disse er nu udbedret og indvendige vægpaneler i kælder er fjernet. Forsik-

ringstager tilkendegiver at fugtproblemer er på retur, men det vil vare mindst ét år, før vægge er tørre nok til videre bearbejdning. Det menes, at Lærerstandens Brandforsikring vil genoptage sagen og dække yderligere."

Klagerens husforsikringsselskab - Lærerstandens Brandforsikring G/S - har efterfølgende tilkendegivet, at afholdte udgifter til tv-inspektion dækkes af selskabet. Herudover har selskabet imidlertid afvist at yde dækning i videre omfang end allerede sket. Klageren har derfor opretholdt klagen over ejerskifteforsikringsselskabet.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at de anmeldte skader er dækningsberettigende, hvorfor selskabet skal yde fuld dækning for de med skadernes udbedring forbundne udgifter. Til støtte herfor har klageren bl.a. anført, at fugtproblemet i kælder ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet forholdet ikke skyldes manglende ventilation. Ifølge klageren understøttes dette af, at fugtproblemet er reduceret efter kloakkens renovering.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 30/12 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Ifølge forsikringsbetingelserne pkt. 2.2. dækker ejerskifteforsikringen ... ikke forhold uden for selve bygningerne. Uanset kloakkernes tilstand dækker ejerskifteforsikringen derfor ikke skaderne på kloakkerne til, fra og under huset. Vi henviser i denne forbindelse til ankenævnets praksis, jf. herved bl.a. kendelserne AK 61.910, og Huseftersynsbekendtgørelsens (bkg. nr. 1120 af 12. december 2003) § 11, stk. 7, hvoraf det fremgår, at huseftersynet ikke omfatter indretninger uden for selve bygningen såsom vandstik.

På denne baggrund er det derfor vores standpunkt, at udgifterne til renovering af kloakken ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Klageren omtaler endvidere, at der er konstateret fugt i husets kælder, og at fugten er aftagende efter renoveringen af kloakken.

5. 65.591

Ifølge tilstandsrapporten er huset fra 1913, og kælderen er derfor ikke fugtsikret på samme måde som kældre i nyere huse. At der er fugt i kælderen nedsætter efter vor opfattelse ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ud fra det oplyste om fugtgenerne er det derfor vores opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand

Endvidere er det i tilstandsrapporten under pkt. 2.2. Kældre/vægge med karakteren K1 anført, at der er områder med løs puds, og at ventilationen i de enkelte kælderrum er utilstrækkelig. Da fugtgenerne efter det oplyste ikke har omfang, der ikke væsentligt går ud over, denne beskrivelse finder vi også af denne grund, at fugtforholdene i kælderen ikke kan betragtes som en skade omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi bemærker endelig, at sundhedsattesten fra EDC ikke har indgået i vores grundlag, da vi tegnede forsikringen, hvorfor sundhedsattesten og oplysningerne i denne ikke kan anses for at udgøre en del af ejerskifteforsikringen.

...

Afslutningsvis gør vi gældende, at såvel skaderne på kloakkerne som evt. følgeskader er dækket af den udvidede rørskadeforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring efter vilkår, det ikke er sandsynliggjort for nævnet har mindre dækning end ejerskifteforsikringens dækning, og derfor iht. betingelsernes pkt. 5.5. ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da denne ikke dækker forhold, der er dækket af anden forsikring."

Hertil har klageren i skrivelse af 10/1 2005 til nævnet bl.a. bemærket:

"S. har besigtiget skaden på vægge i kælderen og finder denne forårsaget af de dårlige kloakker/brønde. Der er altså her tale om en skade der er langt værre end antaget. Vi har endvidere haft flere murere til at se på vægge og er i den forbindelse blevet gjort opmærksom på at manglende ventilation ikke ar årsagen til netop dette problem og at væggene skal stå blottet i flere år for at kunne tørre helt op, da der igennem længere tid trængte vand gennem væggene netop på grund af de dårlige kloakker/brønde."

Selskabet og klageren er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Ingeniør- og entreprenørfirmaet S., der udførte tv-inspektionen og renoverede kloakkerne, har i skrivelse af 16/9 2005 bl.a. anført:

> "Med henvisning til vandindtrængning gennem kældervæg kan oplyses at efter vores erfaring har kloakledningen ingen skyld i vandindtrængningen, da det er sådan at vand altid løber den letteste vej og det er igennem rørene.
>
> Vi har lagt ny 100 mm pvc-rør langs den pågældende kældervæg, og de er tætte, dette blev udført for ca. 1 år siden.
>
> Vandindtrængningen kan evt. skyldes kældervæggenes beskaffenhed og alder, samtidig med at terrænet falder ind mod huset og derned fører overfladevand ind mod kældervæggen, hvilket formodentligt er årsag til fugtproblemer.
>
> Kloakken er efter vores vurdering ikke den egentlig årsag."

Selskabet har herefter i skrivelse af 6/10 2005 til nævnet fastholdt sin afgørelse.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

> "**2. Hvilke bygninger og genstande er omfattet**
>
> ***2.1 Forsikringen omfatter***
>
> 2.1.1. Alle bygninger på ejendomme med mindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
>
> ...
>
> ***2.2 Forsikringen omfatter ikke***
>
> 2.2.1. Forhold uden for selve bygningen/-erne.
>
> ...

4. Hvad dækker forsikringen

4.1. 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, 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.

...

5. Hvad dækker forsikringen ikke

5.1. 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.

...

5.5. Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:
Af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser fremgår, at forhold uden for selve bygningerne ikke er omfattet af forsikringen.

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene er opført efter gængse byggemetoder i 1913, og at de omhandlede fugtproblemer primært skyldes den oprindelige konstruktion

af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson