755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.928:

xxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i form af gentagne oversvømmelser af kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold vedrører installationer uden for bygningen og dermed falder uden for forsikringens dækningsområde. Selskabet har tillige henvist til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1948. Huset er på 109 m², og der er en kælder på 79 m². Forsikringen trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen i august 2001.

Af tilstandsrapport af 22/5 2001, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K1		Vaskerum: - Ses m. afskalninger/revner i pudsvægge, bl.a. efter fugt. God ventilation anbefales. Vægge i kælder generelt: - Ses partielt m. gullige plamager (spec. ved gulve) i vægge efter opstigende grundfugt i flere pos./rum. God ventilation af alle rum anbefales. Kælder: - Vægge/lofter ses m. revner i indv. trapperum, m.fl. pos. Kælderrum: - Ses m. smårevner, bl.a. skæringslinien vægge/lofter. - Revner/afskalninger ses over vindue og i væghjørner, m.fl. pos. - Smårevner ses, bl.a. i vægge/lofter skæringslinien. - Revner/afskalninger ses over vinduer og i væghjørner, m.fl. pos.
		K2		Vægge: - Ses m. afskalninger/smårevner på/i vægge i flere pos./rum efter fugtgennemslag. - Gulve ses m. småafskalninger i flere pos.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

	Ja	Nej	?
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har De boet i huset? ***13***			

…

3. 67.928

0.6 Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? ☐ ☒ ☐

…

2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvor og hvornår?

2.8. Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
I fyrkælder, evt. fl. pos."

Den 20/6 2005 modtog selskabet skadeanmeldelse, hvoraf det bl.a. fremgår, at ejendommens kælder har været oversvømmet flere gange.

Selskabets skadekonsulent, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, besigtigede ejendommen den 18/7 2005. Af den på baggrund heraf udfærdigede konsulentrapport af 10/8 2005 fremgår bl.a.:

"**Anmeldte skader**

1. Problemer med kloaksystem. Kælder oversvømmes.

Forsikringstager har i sin anmeldelse anført at kælder oversvømmes ved kraftig vedvarende nedbør.

…

Vurdering af den anmeldte skade

Ved vores besigtigelse kunne forholdet bekræftes. Der kunne ses fugtskjolder/vandsivespor langs flere vægge. På gulvet kunne ikke umiddelbart ses spor efter opfugtning da dette er udført af klinker.

Forsikringstager oplyste at der ved kraftigt regnvejr løber vand ind i kælderen fra afløb i trappeskakten. Afløbssystemet er ikke dimensioneret til at modtage vand i store mængder og løber derfor over. Vandet ledes herefter ind gennem kælderdør og videre ind på gulvklinkerne. Det oplyses, at der er konstateret blankt vand i kælderen på op til mellem 5-8 cm ved spidsbelastning.

Udbedringen af forholdet vil, ifølge forsikringstagers entreprenør, bestå af en omlægning af husets regnvandsledninger. Forstået på den måde, at man vil være nød til at isolere 2 stk. tagnedløb ved trækning af ny ledning i have og udførelse af faski-

ne samt trækning af ny ledning til brønd ved vejen (indkørsel). Ledning mellem kældertrappe og tagnedløb sløjfes. Tilbageløb etableres ligeledes."

Herefter afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 1/9 2005.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor han ved skrivelse af 4/9 2004 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

I skrivelse af 26/10 2005 fra Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S til det indklagede selskab hedder det:

"I forbindelse med, at forsikringstager har modtaget Topdanmarks afvisning af den anmeldte skade samt skaderapport udarbejdet af undertegnede er det blevet påpeget, at skaderapporten ikke beskriver forholdet korrekt. Herudover mener forsikringstager at skaden skal dækkes og klager dermed over afgørelsen.

Vi har nu genvurderet sagen og har følgende kommentarer.

Vi har i skadekonsulentrapporten af den 10. august 2005 beskrevet at opstugning af kloak udelukkende sker i afløb ved trappenedløb til kælder. Forsikringstager påpeger, at der er tale om opstugning i 4 kælderrum samt i ekstremtilfælde i afløb ved kældertrappen. Irettesættelsen tages til efterretning og vi beklager misforståelsen.

Vi mener dog ikke ovenstående bør have nogen indflydelse på afgørelsen om ikke at dække forholdet da vores argumenter stadig først og fremmest drejer sig om, at huset er opført i 1948 med kælder. Kælderen er ikke beregnet til beboelsesmæssige formål. Forholdet opstår udelukkende ved absolut spidsbelastning dvs. ca. 2 gange om året. Der kan ikke forventes en tør kælder i huse fra denne periode. Vi vurderer ikke denne kælder er dårligere end andre kældre fra samme periode. Afløbsinstallationen er ikke opført ulovligt.

Forholdet er ligeledes efter vores opfattelse nævnt i tilstandsrapporten pkt. 2.2 på side 5 (K1). Den bygningssagkyndige har ved sin gennemgang af huset kunne konstatere, at kælderen fra tid til anden har været opfugtet. Det har naturligvis ikke været muligt for ham, at komme skadeårsagen nærmere ved besigtigelsen fordi der, som tidligere nævnt, kun er et problem få gange om året. Han nævner, at der kunne ses partielle gullige plamager på vægge langs gulvene efter, hvad han vurderer, er fra opstigende grundfugt. Det viser sig nu, at der er tale om et afløbsproblem fra afledning af tagvand. Ydermere svarer sælger i tilstandsrapporten under sælgers oplysninger på side 12, ja til, at der har været fugtproblemer i kælderen, men kommer ikke nærmere ind på skadeårsagen udover, at det i pkt. 2.7 nævnes, at der **ikke** har været trængt fugt op gennem gulve eller kælderydervægge, **Med undtagelse af afløb**.

Det er nu også kommet til vores viden at forsikringstager ikke har valgt at tegne udvidelse til sin forsikring. Dermed er installationer ikke meddækket.

Vi anbefaler at Topdanmark fastholder afvisningen på dækningen."

Selskabet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges

… Tilstandsrapport … siger klart at der ikke i ejendommen (mindst 13 år) har været problemer med opstigende kloakvand. Efterfølgende har vi 3 gange haft opstigende kloakvand i ca. 50 m² af kælderen, ca. 7 cm dybt her gang. Dette er ikke en beboelsesdel men lagerrum, vaskerum og værksted, hvor der hver gang har været skader på effekter. Vi mener af kælderens funktion på disse områder er stærkt forringet og ikke lever op til kælderstandard forventet i et hus af denne alder (bygget 1948). …

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

6. 67.928

At Topdanmark over ejerskifteforsikring dækker udgifter til følgende foreslået af kloakmester:
Etablering af faskine, montering af kontraventil og omlægning af regnvandsledninger."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 1/12 2005 bl.a. anført:

"Vores kunde ønsker dækning for etablering af faskine, montering af kontraventil (i faskine) og omlægning af regnvandsledninger. Vi forstås vores kundes klage sådan, at klagen alene vedrører dækning for installationer uden for bygningen.

Det er vores opfattelse, at de installationer, som vores kunde ønsker dækning til, alle er placeret uden for bygningen.

Vi henviser til følgende afgørelser, der alle har afvist dækning af forhold uden for bygningen:
AK 49.092 …
AK 46.982 …
AK 57.054 …
Kendelse 168-01 fra Ankenævnet for Huseftersyn. …

På denne baggrund er det vores opfattelse, at etablering af faskine, kontraventil, samt omlægning af regnvandsledninger ikke er dækket af vores kundes ejerskifteforsikring.
…
Som nævnt er det vores opfattelse, at klagen alene vedrører manglende dækning af etablering af faskine m.m. Skulle vores kunde ønske vores stillingtagen til spørgsmålet om dækning af fugten i kælderen, beder vi Nævnet kontakte os herom.

Vi kan dog allerede nu oplyse, at det er vores vurdering, at de konstaterede forhold i ejendommens kælder er sædvanlige for huse af denne alder. Det skyldes datidens materiale- og metodevalg. Vi henviser til AK 63.211, der omhandler lignende fugt-

problemer i en kælder i et hus fra 1948. Derudover henviser vi til kendelserne AK 57.780 og 58.206 …

Tilstandsrapporten indeholder en række beskrivelser om fugt i kælderen

…

På den baggrund er det vores vurdering, at vores kunde er blevet behørigt orienteret om fugtforholdene i kælderen."

Hertil har klageren i skrivelse af 11/12 2005 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagen skal forstås på den måde, at jeg ønsker dækning for afhjælpning af problemer med opstigende kloakvand i kælder ved kraftig regn/skybrud. Problemet kan efter eksperts kyndige vejledning løses ved det i klagen anførte løsningsforslag. Der er også andre løsningsforslag. En omlægning og separering af kloak og regnvand igennem kælderen vil også løse problemet. Dette er dog af vores ekspert vurderet til at være væsentligt dyrere og derfor ikke anført som den optimale løsning. Det er mest hensigtsmæssigt, at afhjælpe problemet, der hvor problemet opstår. Topdanmark anfører, at de ønskede ændringer er ved udendørs installationer og derfor ikke dækket af ejerskifteforsikring. Regnvejr og skybrud opstår ganske rigtigt udenfor, men giver altså gener indendørs i vores tilfælde!

…

I kendelse nr. 62.714 … er beskrevet forhold vedrørende blankt vand i kælder. Denne kendelse svarer langt bedre, end de af Topdanmark fremførte kendelser, til de problemer, der er i vores kælder."

I selskabets skrivelse af 6/1 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores kunde har tegnet en ejerskifteforsikring, der dækker skade og forhold, der giver risiko for skade på *bygningen*. Årsagen til de omtalte problemer er uden for bygningen ligesom udbedringsarbejdet vil foregå uden for bygningen, og vi kan derfor ikke tilbyde dækning for eventuelle udbedringsomkostninger.

Klager omtaler kendelse 62.714 og anfører, at den problemstilling svarer til problemstillingen i nærværende skadesag. Heri er vi ikke enige. Det afgørende i den sam-

menhæng er, at parterne i 62.714 var enige om, at der igennem længere tid havde stået blankt vand på kældergulvet. Dette er som bekendt ikke tilfælde i nærværende sag. Herudover er vores væsentligste argument, at forholdene/årsagen ikke er en del af bygningen, og at de dermed falder uden for forsikringens dækningsområde. AK 62.714 omhandler ikke den problemstilling."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2 Hvad er omfattet af forsikringen**

A Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. …

B Forhold uden for selve bygningen samt udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, er ikke omfattet.

3 Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader (en fysisk forandring) samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

…

4 Hvilke skader dækkes ikke

A 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at ejendommens kælder flere gange årligt oversvømmes ved kraftig eller vedvarende regn, idet vandet stiger op gennem afløb, idet afløbsledningerne ikke er dimensioneret til større nedbørsmængder. Selv om nævnet er enigt med klageren i, at der er tale om mere end opstigende grundfugt, som anført i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at forbedre afløbsforholdene, når disse må antages at være udført i overensstemmelse med praksis på opførelsestidspunktet.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann