758/06

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.228:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxx

mod

Frederiksborg Brand G/S
Huginsvej 2 B,
Postboks 62
3400 Hillerød

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 Frederiksborg Brand G/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt fugtskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt, at væggen i kælderen er ringere end forventeligt, og har skønsmæssigt fastsat erstatningen herfor, medens øvrige krav er afvist som dækningsberettigende.

Det fremgår af sagen, at klageren har købt en lejlighed i en ejendom opført i 1924. Lejligheden er en del af en ejerforening. Klageren overtog lejligheden 1/3 2004.

Den 28/6 2004 anmeldte klageren, at der var konstateret skade i ejendommens kælder. Klageren har i skadeanmeldelsen oplyst, at der er fugt i fuger i flisegulv, fugt/skimmel på ydervægge samt skaller og pletter i malingen. Selskabets taksator afviste under et møde med klageren skaden som dækningsberettigende, og taksatoren henviste til at rette kravet mod sælger og den bygningssagkyndige.

Goritas udarbejdede den 1/9 2004 en rapport om ejendommens fugtproblemer. I rapporten er bl.a. anført:

"**Anvendelse**

Kælderen anvendes til beboelse

…

T... 5B [klagerens lejlighed]

Generelt

Kælderen er opvarmet og ventileret. Der er dog opstillet affugter i kælderen.

Gadefacade

Der er begrænset tegn på opfugtning af facaden mod gaden. Der er hovedsagelig tegn på saltudtræk ved gulvet ca. midtfor.

Målinger vist forhøjet fugt i murværk op til ca. 0,5 m over kældergulvet.

Havefacade

Der er tegn på kraftig opfugtning af murværk omkring trapperummet i kælderen. Der er spredt skimmelvækst på det pudsede murværk i trapperummet.

Beboeren har bemærket, at der i kraftig regnvejr dryppede vand ud ved en bjælke over trapperummet. Der er tale om en bjælke mod gavlen umiddelbart under indgangsreposen i stueetagen. Se punkt 2 herunder.

Der kunne måles fugt i murværk i trapperummet op til ca. 3,0 m over kældergulvet (1,5 m over terræn) ved hjørnet i trapperummet.

Der er ikke foretaget målinger af murværk i badeværelset. Der er dog en 'jordslået' lugt i forbindelse med skabet under vasken.

I bryggerset kunne der måles fugt i murværk op til ca. 2,0 m over kældergulvet (0,5 m over terræn).

Terræn udenfor facaden skråner ned mod huset, og kan derfor lede regnvand til facaden.

Der er desuden udtaget prøve af konstaterede nedbrydninger.

Punkt 1
Der kunne ses tegn på kraftig nedbrydning af trappens bagvange ved kældergulvet.

Der er tale om nedbrydning forårsaget af Gul Tømmersvamp, Råd og Rådborebiller.

Skaden karakteriseres, i forsikringsmæssige hensyn som en **rådskade** i henhold til definition af svamp og råd af 1. december 1990.

Der er ikke foretaget omfangsbestemmelse af skaden.

Punkt 2
Der kunne ses tegn på kraftig nedbrydning i den indmurede del af en bjælke under indgangsreposen i stueetagen (til lejligheden på 1. sal).

Der er tale om nedbrydning forårsaget af Råd og Rådborebiller.

Skaden karakteriseres, i forsikringsmæssige hensyn som en rådskade i henhold til definition af svamp og råd af 1. december 1990.

Der er ikke foretaget omfangsbestemmelse af skaden.
…
Konklusion
Det vurderes, at fugtindholdet i murværk mod gaden alene skyldes grundfugt og at det ville være meget vanskeligt at afhjælpe dette problem.

Fugtindholdet i murværk mod haven skyldes en kombination af grundfugt og overfladevand som løber til facaden i forbindelse med regnvejr.

Der kunne desuden ses revner og reparation efter tidligere skader omkring trappen på gavlfacaden (ved punkt 2).

Det kan, på nuværende tidspunkt ikke udelukkes at der også kan være utætheder i forbindelse med tagnedløbsbrønden ud for hjørnet ved trapperummet."

På baggrund af rapporten fra Goritas blev skaden anmeldt på ny til selskabet ved skrivelse af 6/9 2004 fra klagerens advokat. Ved en besigtigelse i september 2004 anerkendte selskabets taksator ifølge klageren skaderne som dækningsberettigende, men var af den opfattelse, at udbedring af skaderne ikke ville overstige den policemæssige selvrisiko.

I foråret 2005 besluttede ejerforeningen at få etableret omfangsdræn mod haven. Efter at soklen var blotlagt, anmeldte klageren på ny skaden til selskabet, og selskabets taksator besigtigede ejendommen i 8/7 2005. I besigtigelsesrapport dateret juli 2005 er anført:

"Ved besigtigelsen fredag d. 8. juli 2005 var 2/3 af kældervæggen allerede dækket af isolering og platonplader, men den sidste 1/3 af den vestlige væg samt en del af sydgavl var stadig fritgravet.

Kældervæggen er meget ujævn og betonen er fyldt med murbrokker.

Der er næppe tvivl om at den indvendige opfugtning af væggen er blevet forværret af væggens dårlige kvalitet.

4. Vurdering

Overgangen fra murede kældervægge til støbte kældervægge skete gradvis fra århundredeskiftet, men det var i 20'erne almindeligt med støbte fundamenter og kældre.

Kvaliteten af støbningerne er imidlertid så ringe her at det er nødvendigt at udkaste væggen før der kan opsættes isolering og Platonplader.

Væggen vurderes at være ringere end det må forventes af en kældervæg af denne type og der bør ydes forsikringsdækning af de merudgifter som kældervæggens tilstand medfører ved etablering af Platonplader og isolering.

Vi har ikke besigtiget den første del af kælderen, men ifølge det oplyste har problemerne været mindre her. Skønsmæssigt vurderes meromkostningerne til kr. 15.000,- plus moms."

Selskabet har i skrivelse af 27/7 2005 til klageren anført:

"Grundet grundfugtproblemer i kælderen, som bruges til beboelse, igangsættes lægning af omfangsdræn samt fugtsikring af kælderydervægge hele vejen rundt om huset. Ved frigravning af vægge kan det konstateres, at ved nord/vest hjørne er kældervæggen meget ujævn og en del nedbrudt i overfladen, ligesom betonen er fyldt med murbrokker. Samtidig kan det konstateres, at der er rørskade ved kloakafløb fra tagafvanding på dette hjørne.

Som det fremgår af ingeniørens rapport var det i 20'erne almindeligt med støbte fundamenter og kældre. Dog vurderes det, at væggen er ringere end det må forventes af en kældervæg af denne type.

Selskabet kan derfor tilbyde erstatning for de merudgifter, som kældervæggens tilstand medfører ved etablering af Platonplader og isolering.

Skønsmæssigt vurderes merudgifterne til kr. 18.750. Da der tillige er tegnet en ejerskifteforsikring i Codan Forsikring, kan selskabet tilbyde kr. 9.375 i erstatning. Herefter fratrækkes den gældende selvrisiko på kr. 8.000."

Det er oplyst, at selvrisikobeløbet på ejerskifteforsikringen i Codan Forsikring udgør 10.000 kr.

6. 68.228

Klageren har over for nævnet i skrivelse af 19/11 2005 anført:

"Klager gør gældende, at selskabet, ved dækning af udbedring af udvendige skade på soklen, som er årsag til indvendig opfugtning af vægge mv., jf. den af selskabet anmodede rapport fra BMT, pkt. 3, sidste afsnit, bør anerkende, at de udvendige og indvendige skader er en del af samme skadesbegivenhed, jf. pkt. 6.3 i forsikringsbetingelser. I forbindelse med skadesopgørelse er selvrisikoen derfor anvendt ved udbetaling af erstatning ved skade på sokkel, jf. bilag …

Klager har lidt tab på i alt: 57.453,23 kr., som er udgifter til udbedring af skade på bjælke, trappe og reetablering af gulv under trappe, jf. bilag …, samt lejlighed 5 B's andel af udgift til dækning af dræn, jf. bilag …, idet nedlægning af dræn er en forebyggende foranstaltning mod nyt nedbrud af sokkel. Idet der er 3 lejligheder i Ejerforeningen, skal lejlighed 5B dækker 1/3 af udgift til dræn og isolering, dvs. 1/3 af 68.000 kr.

Ekstraregning for udbedring af sokkel vedlægges, jf. bilag …, hvoraf Frederiksborg Brand har anerkendt at dække halvdelen af den skønnede udgift på 18.750 kr., i alt 9.375 kr. Heraf har selskabet fratrukket selvrisiko på 8000 kr."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 20/1 2005 til nævnet anført:

"Vi fastholder, at der ikke skal betales erstatning for omfangsdræn om huset. Der er tale om en gammel kælder (ulovligt indrettet til beboelse), hvor grundfugt må forventes at være tilstede i et vist omfang, og selskabet har betalt erstatning for den del, hvor der er konstateret nedbrud/dårlig støbning af kældervæggen.

Med hensyn til svampeskade i kældertrappe og fugt i loftbjælke er det vores opfattelse, at disse skader ikke relaterer sig til den nedbrudte kældervæg."

Klageren har i skrivelse af 13/3 2006 til nævnet endvidere anført:

7. 68.228

"Ved møde på ejendommen i efteråret 2004, med repræsentanter fra lejlighed 5B og C, tilkendegav taksatoren, at selskabet dækkede de to skader i kælderen, T… 5B, men at udgifterne til udbedring af skaderne ikke ville overstige selvrisikoen på 8000.- kr. pr. skade.

For det første har det vist sig, at udgifterne til udbedring af skade på trappen langt overstiger nævnte selvrisiko.

For det andet gøres det fortsat gældende, hvilket også underbygges i pkt. 3 i Rapport af 11. juli 2005 af en af selskabet udpeget ingeniør, at den udvendige og den indvendige skade er en del af samme skadesbegivenhed, idet skaderne har samme skadesårsag."

Selskabets taksator har her over for i skrivelse af 20/3 2006 til nævnet anført:

"Som nævnt ved tidligere besigtigelse og skriftligt svar fra selskab er disse 2 skader hvilket forsikringstager også giver os ret i.
At forsikringstager nu vil sammenkoble dette med de udvendige skader samt den udvidede rørskade kan ikke accepteres og endvidere kan det ikke accepteres at forsikringstager har fået udført evt. dyrere reparationer eller hele udskiftninger end nødvendigt i den forventning at selskab skal betale for dette.
Det er endvidere ikke min opfattelse at ingeniør sammenkæder skader/begivenheder."

Selskabet har i skrivelse af 28/11 2006 til nævnet oplyst, at det har udbetalt 1.375 kr. til klageren.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 HVILKE FORHOLD ER DÆKKET**

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

3.2 Ved skade 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.

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 forbyggende foranstaltninger.

…

6 SELVRISIKO

6.1 Selvrisiko udgør kr. 7.500 pr. skadebegivenhed.

6.2 Den samlede selvrisiko for flere skadebegivenheder i forsikringsperioden er kr. 30.000. Skader vedrørende hårde hvidevarer er ikke omfattet af denne begrænsning.

6.3 Som skadebegivenhed anses forhold, der skyldes samme fysiske skadeårsag, uanset om skaden rammer én eller flere forsikrede genstande, og uanset om skaden anmeldes på et eller flere tidspunkter."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og således ikke kan kræves erstattet over forsikringen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække klagerens andel af ejerforeningens udgift til omfangsdræn.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at selskabets taksator har givet dækningstilsagn for så vidt angår skaderne i kældertrappens vægge og loftsbjælken.

Derimod finder nævnet det tilstrækkelig godtgjort, at skaderne i trappevangen hidrører fra den utætte kældervæg, og nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at der er en sådan sammenhæng mellem denne rådskade og den af selskabet anerkendte skade, at der i henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser kun kan beregnes en gang selvrisiko. Nævnet bemærker, at selskabet hæfter for rådskaden, da det ikke er godtgjort, at denne er dækket af anden forsikring.

Efter nævnets opfattelse udgør skaden i loftsbjælken en selvstændig skade uden forbindelse med kældervæggen. For denne skade skal der beregnes selvstændig selvrisiko, og skaden indgår ikke i dobbeltforsikringsforholdet.

Udgiften til reparation af kældertrappen er ifølge faktura ca. 20.243 kr. incl. moms. Den dækningsberettigede skade i det indklagede selskab udgør derfor 18.750 kr. + 20.243 kr. = 38.993 kr. med fradrag af selvrisiko 8.000 kr. = 30.993 kr.

Da der tillige er tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring, foreligger der dobbeltforsikring for så vidt angår skaden på kældervæggen. Retsvirkningen af, at der foreligger dobbeltforsikring, er, at skaden behandles som hvert selskab var eneforsikrer, dog således, at klager ikke kan opnå mere i erstatning for skaden på kældervæggen, end skaden har kostet. Selvrisikobeløbet i Codan Forsikring udgør efter det oplyste 10.000 kr. Klagerens krav mod Codan Forsikring udgør derfor 8.750 kr., og klagerens krav mod det indklagede selskab udgør 10.750 kr., hvilket giver en dækning på i alt 19.500 kr.

Da dette beløb overstiger udgifterne til skaden med 750 kr., må klagerens krav mod det indklagede selskab reduceres med dette beløb, således at kravet udgør 30.243 kr. Da selskabet ifølge det oplyste har udbetalt 1.375 kr., skal selskabet betale yderligere 28.868 kr. Hertil kommer erstatning for den fugtskadede loftsbjælke i det omfang, denne skade overstiger selvrisikoen på de 8.000 kr. I modsat fald skal der afskrives på selvrisikoen.

Selskabernes hæftelse indbyrdes kan nævnet ikke tage stilling til.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Frederiksborg Brand G/S, skal udbetale klageren yderligere 28.868 kr. og udbetale erstatning for den skadede loftsbjælke i det omfang, skaden overstiger selvrisikobeløbet på de 8.000 kr. I modsat fald skal der afskrives på selvrisikoen.

J. Hermann