759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 68.274:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxx xxxx xxx x
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for flere anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det ene anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har desuden henvist til, at et andet forhold ikke var til stede, da klagerne overtog ejendommen, ligesom to forhold falder helt uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, fordi de vedrører skade på andet end selve bygningen.

Det fremgår af sagen, at klagerne i august 2000 erhvervede den omhandlede ejendom for ca. 2,4 mio. kr. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagernes overtagelse af ejendommen den 1/12 2000. Af tilstandsrapport dateret 7/6 2000, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a., at ejendommen der opført i 1958.

I august 2005 konstaterede klagerne fugtproblemer i ejendommens kælder. Forholdet blev via Internettet anmeldt til selskabet den 14/8 2005. Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

> "Tilstandsrapporten ... nævner ikke fugtproblemer og i forbindelse med besigtigelse af huset bemærkede vi ikke selv fugtproblemerne, idet de relevante kældervægge var nykalkede eller dækket af nyopsat væv. Først i den senere tid - efterhånden som kalken afskaller og vævet løsner sig fra væggen - er vi blevet opmærksomme på problemets alvorlige omfang. Væggene er således nu våde og i to af rummene helt sorte de værst ramte steder selv i sommermåneder."

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 30/8 2005. Af skadekonsulentens rapport af 31/8 2005 fremgår:

> "**Anmeldte skader**
>
> Fugt igennem kældervægge.
>
> **Vurdering af de anmeldte skader**
>
> Der er konstateret fugt i kælderens vægge, ydervæggene er, for de flestes vedkommende, beklædt med gipsunit plader, formentligt på lægter af træ og mellemrummet udfyldt med isolering.
>
> Høj fugtighed kan konstateres nederst på væggene i tre rum, hvor der ikke er beklædt, samt på to indvendige vægge ca. 1-2 meter ind fra ydervæggene.
>
> Omfanget er efter min vurdering vand/fugt udvendigt, omkring hele huset, hvorved betonen opfugtes igennem til den indvendige side.
>
> Forholdet er konstateret i den seneste tid, der er ikke nogen nøjagtig tidsbestemmelse.
>
> Der er risiko for destruktionsskader i kælderens trægulve og træværk i væggene, og foretages der ikke tiltag for at fjerne fugten, kan der opstå problemer med skimmelsvampe.
>
> Forholdet er ikke nævnt i TR og har formentligt ikke været til stede ved den BS besøg.
>
> **Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?**

Der kan være dækning på husforsikringen i tilfældet af en dækningsberettiget rør-stikledningsskade. Der er ingen garanti der omhandler forholdet."

På baggrund heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 20/9 2005.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor de tilskrev selskabet den 2/10 2005. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"I skriver ... at 'Skadeskonsulenten har oplyst at tagvandsbrøndene og det omkringliggende terræn og belægninger er dårligt vedligeholdt med hensyn til bortledning af regnvand. I bør derfor rense tagbrøndene.' Men:

- Der er kun en tagbrønd! Hvad skadeskonsulenten ikke opdagede ved sit besøg (og hvad vi først nu er blevet opmærksomme på eftersom tagrørsnedløb samt efterfølgende omtalte rør dækkes af en let buskbevoksning), da denne ikke besigtigede det andet af de to nedløbsrør inden han drog sine konklusioner omkring de relevante årsager til fugtproblemerne, er, at der ingen tagbrønd er til at aflede vand fra den sydvendte halvdel af taget!!! Vandet ledes ud direkte på grunden gennem et ca. 1,5 m langt, let nedgravet (nu frilagt), dårligt sammensat af forskellige rørdele, under en busk. Da skadeskonsulenten, som det fremgår af vedkommendes rapport og Topdanmarks brev, ikke i sin vurdering har inddraget dette forhold i sin skadesvurdering mener vi, at denne dels hviler på et aldeles mangelfuldt grundlag, dels må betegnes som skødesløs. Vi tænker fx at afledning af regnvand direkte på ens grund er et forhold som Topdanmark vil anse som relevant, hvis man ønsker at tegne en forsikring mod fugtskader i en kælder, ligesom vi har fået oplyst fra egen byggesagkyndig, at direkte afledning af regnvand fra taget på ens grund har været ulovligt siden midt i 70'erne.
- I forbindelse med et kraftigt regnvejr d.29.9. og igen d.10. observerede vi at der ikke er noget problem med vandafledning fra den regnvandsbrønd, der faktisk findes. Vi mener derfor ikke, der er grundlag for at antage at dårlig vedligeholdelse af denne skulle være en del af problemet.

...

Den for os afgørende anledning til at skrive dette brev er naturligvis det forhold, at der mangler en tagbrønd. Vi mener, at dette - formentligt ulovlige - forhold indebærer, at Topdanmarks vurdering af årsagerne til vores fugtproblemer bygger på et stærkt mangelfuldt grundlag, som bør give anledning til en revurdering af vores første skadesanmeldelse.

I tillæg hertil mener vi, at det forhold at der mangler en tagbrønd i sig selv udgør en skjult mangel, hvorfor vi helt uafhængigt af, hvorledes dette forhold måtte bidrage til vores fugtproblemer, gerne vil anmelde dette som en skjult mangel ved huset. Det nuværende tag er opført af sælger og vi kan derfor ikke andet end tro at vedkommende har været vidende om den manglende regnvandsbrønd."

Ejendommen blev herefter på ny besigtiget af selskabets skadekonsulent. På baggrund af konsulentens observationer fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. I selskabets skrivelse af 11/11 2005 til klagerne hedder det bl.a.:

"Skadekonsulenten oplyser, at der er tale om tre forhold i forbindelse med kælderfugten. 1. Fugtskjold ved nordøstligt hjørne. 2. Terrassebelægning. 3. Afløb af tagvand ved sydvestligt hjørne.

1. Fugtskjold ved nordøstligt hjørne

Skadekonsulenten oplyser, at der ses et tydeligt fugtskjold, som er mest markant helt nede i hjørnet.

Det er stadig skadekonsulentens opfattelse, at forholdet skyldes tagvandsbrønden udenfor på grund af for meget slam i bunden eller en lækage på brønden. Forholdet kan dog også skyldes tilførsel af overfladevand fra terrænet i mod fundamentet ved kraftigt regnvejr.

I alle tre tilfælde vil fugtbilledet være som i bryggerset.

Vi kan desværre ikke dække en udbedring af fugtskjolden, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

...

Som tidligere beskrevet anses fugt og vandindtrængen i en ejendom fra 1958 ikke for en skade, da forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand i forhold til værdi og brugbarhed.

Er der en lækage på brønden bør I anmelde den til jeres husforsikring som stikledningsskade.

...

2. Terrassebelægningen

Skadekonsulenten oplyser, at der kan trænge regnvand ind ved de åbne fuger mellem belægning og fundament. Vand der trænger ned her vil på et tidspunkt trænge ind gennem betonen.

Terrassebelægningen er dog ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da der er tale om et forhold udenfor bygningen, og forsikringen udelukkende omfatter skade på selve bygningen.

...

Vi kan derfor desværre ikke dække en udbedring af terrassebelægningen.

3. Afløb af tagvand fra sydvestligt hjørne

Skadekonsulenten beklager, at have forudsat at der også var en tagbrønd ved det sydvestlige hjørne, da det ved den første besigtigelse ikke var muligt at besigtige om dette var tilfældet.

Skadekonsulenten oplyser, at I ved besigtigelsen delvist havde frilagt et rør, som tagnedløbet fra huset afvander ned i og som udmunder for enden af terrassen, hvilket kunne besigtiges.

Vi kan desværre ikke dække en udbedring af dette forhold, da forholdet ikke udgør en skade på selve bygningen, og forsikringen ikke dækker forhold udenfor bygningen.

...

I nævner, at forholdet må anses som ulovligt. Vi må i den forbindelse gøre opmærksom på, at forsikringen ikke dækker bygningens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter.

Vi må derfor beklage, at vi ikke kan dække en udbedring af dette forhold."

Efterfølgende blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 30/11 2005 bl.a. henvist til Østre Landsrets dom af 4/5 2005 (Ugeskrift for Retsvæsen, årgang 2005, side 2628), hvor retten fastslog, at en mangel vedrørende kloakanlæg tilsluttet bygnings toilet var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 14/12 2005 til nævnet gentaget det tidligere anførte. Selskabet har desuden bl.a. henvist til følgende ankenævnskendelser: 56.178, 60.749 og 63.300. Endvidere har selskabet anført, at den af klagernes advokat påberåbte landsretsdom ikke er sammenlignelig med den foreliggende situation. Selskabet har nærmere anført:

"UfR 2005.2628 Ø vedrører et toilet, der stopper og ikke kan skylde ud. Årsagen hertil er at finde i det kloakanlæg, som toilettet i bygningen er tilsluttet. Forholdet anses derfor i den konkrete sag at angå bygningens fysiske tilstand, derved at en udbedring af kloakanlægget vil udbedre toilettet.

Vi anset ikke dette for sammenligneligt med det forhold, at afløbet ikke er ført til brønd i denne sag, idet dette ikke har forvoldt skade på bygningen.

Skadekonsulenten vurderer, at fugtskjolden i det nordøstlige hjørne skyldes dårlig vedligeholdelse af brønden udenfor. Afløbet uden brønd er at finde på bygningens sydvestlige hjørne og afvander ude på grunden.

At kælderen generel er fugtig skyldes efter skadekonsulentens vurdering for det første bygningens konstruktion fra 1958 som er udført uden fugtstandsende foranstaltninger, og det forhold, at terrænet omkring bygningen er dårlig vedligeholdt og skrånende, ligesom terrassebelægningen øger risikoen for fugtgennemtrængning.
Vi mener derfor ikke, at afløbet af tagvand fra det sydvestlige hjørne er årsag til hverken fugtskjold i nordøstligt hjørne eller at kælderen generelt er fugtig.

At tagnedløbet fra sydvest føres til brønd i stedet for at afvandes ude på grunden vil ikke udbedre det forhold, at kælderen er fugtig, og dommen er derfor ikke sammenlignelig med denne situation.

Vi lægger her særlig vægt på, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen, idet kælderen ikke var fugtig ved overtagelsen på trods af, at tagnedløbet ikke har været ført til brønd.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan dække en udbedring af tagnedløbet da forholdet ikke udgør en skade på bygningen, og i lyset af den anførte dom ej heller har været årsag til at der nu er fugtigt i kælderen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4 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, antenne eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, er ikke omfattet.

...

8. 68.274

5 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

6 Hvilke skader dækkes ikke

B Skader, der er dækket af en anden forsikring fx bygningsforsikring.

...

C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlig forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 5, dækkes skaden.

G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af de pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at de har et krav mod selskabet.

Således som sagen foreligger oplyst, kan nævnet ikke - af de af selskabet anførte grunde - kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen