770/07

Den 11. april 2007 blev i sag nr. 70.041:

xxxx xx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Danske Forsikring
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 Danske Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (vand i kælderen).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet henvist til, at etablering af omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Den omhandlede ejendom er opført i 1939. Ejendommen er med fuld kælder på 143 m^2. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 4/8 2003. Klagerne overtog ejendommen den 6/8 2003.

I tilstandsrapport af 22/4 2003, der dannede grundlag for ejerskifteforsikringens tegning, hedder det bl.a.:

"**Karakterskala:**

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

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse / tilbygn. 1942***			
...				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.1 Gulvkonstruktion	*K1*		*Mindre fugtudslip i gulve jf. måling.*
	2.2 Vægge	*K1*		*Partielt fugtudslip / afskallet overfladebehandling.*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	?
2.	**Kælder / krybekælder**			
...				
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	☐	☒	☐
...				
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen?	☐	☒	☐"

Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede klagerne flere gange vand på kældergulvet. Samtlige afløb og kloakker blev som følge heraf gennemgået, og alle fejl og mangler blev i forbindelse hermed udbedret. Efterfølgende konstaterede klagerne imidlertid igen vand i kælderen, hvilket deres advokat meddelte det indklagede selskab ved skrivelse af 17/3 2005. I skrivelsen oplyste advokaten bl.a., at "vandet trænger ind i afgrænsede områder mellem gulv og væg og ved et trin i gildesalen".

Herefter aftalte klagerne med selskabets taksator, at de skulle lade problemerne med fortsat vandindtrængning i kælderen underkaste en professionel gennemgang. Kælderen blev derfor gennemgået af et anlægs- og entreprenørfirma. I skrivelse af 12/6 2005 fra det omhandlede firma til klagerne hedder det:

> "Iht. aftale og flere møder på stedet m. bygherre afgives tilbud på delvis omfangsdræn og fugtisolering jfr. vedl. kloaktegning, pga. der stadig er vand problemer i kælder, primært 2 steder:
>
> **- V. nedsænket område v. gildesal - i ene ende af kælder.**
> **- V. kælder trappe og v. fyrrum - i anden ende af kælder.**

Terræn fra vej og p-plads foran villa ligger m. faldende terræn imod kælder, ifm. kloakarbejdet i maj 2004 er der foretaget TVI på kloaksystem og der er udbedret større dele af regnvandskloak - som ofte kan være årsag til fugt i kælder. Regnvandskloak er nu IKKE årsag til vand i kælder - tilbage er grund vand eller overfladevand.

Har konstateret at tidl. ejer har forsøgt at afhjælpe fugt problemer m. at anlægge et dræn imod p-plads langs kælder men som 50-60 cm under ærtestensbelægning og ca. 1 m over kælder gulv - det vil i bedste fald være virknings løst og i værste fald tiltrække fugt til kælder væg!!!

- Indv. i kælder er der v. gildesal forsøgt at reparere gulv og v. underkant kælder væg m. beton - ligeså i modsatte ende v. trappe og i fyrrum - samt bag større skab imod kælder trappe er også rep. m. beton - som afhjælpning af vandtryk nedefra. Tidl. ejer er klart i ond tro og viste besked omkring vand i kælder.

Såfremt kælder skal være tør - må der anlægges et omfangsdræn og fugtisolering langs forside af villa ca. 4 m ned imod have på begge ender af kælder, herunder opgravn. til og frit lægning af kælder fundament til 10 cm under underkant beton gulv (forskrifter sider 30 cm under overkant gulv - ofte problem m. fundamentsregler) højtryks rensning af fundament, EXCL evt. berapning heraf, asfaltering m. bygningsasfalt, opsætning af 50 mm støbebats afsluttet ca. 10 cm under færdig terræn m. overkant skåret af 45 grader imod fundament, opsætning af platonplader m. overkant bukket imod fundament ca. 5 cm under færdigt terræn uden afslutning skinne, dræn 80/92 i ærtestenskasse afsluttet m. fibertex over, 1 spulebrønd undervejs, dræn tilsluttes eks. pumpebrønd v. kældertrappe i alt ca. 30 lbm dræn, dybde ca. 2,4 m tilfyldning og lagvis komprimering op m. opgravet materiale, reetabl. af areal excl. beplantning. oprydn. og bortkørsel af overskudsjord og byggeaffald til kontroll. losseplads.

Tilbud: - Dræn og fugtisolering i alt ex. moms kr. **139.000,-**"

Ved skrivelse af 8/9 2005 anmodede klagernes advokat selskabet om at dække omkostningerne til afhjælpning af årsagen til vandindtrængningen i kælderen. Selskabets taksator besigtigede ejendommen. Herefter afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved skrivelse af 17/10 2005. Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække etablering af omfangsdræn og fugtisolering. Subsidiært har klagerne nedlagt påstand om, at selskabet alene skal dække etablering af omfangs-

dræn. Til støtte for de nedlagte påstande har advokaten i klageskrivelse af 11/8 2006 bl.a. anført:

> "Klagerne har på baggrund af tilstandsrapporten kunnet forvente, og dermed også ... krav på et hus med en brugbar kælder med gildestue, hvor der alene vil kunne optræde fugt på gulvet og mindre fugtudtrængning på vægge. Ved fugt forstås alene en klam overflade i visse situationer, der vil kunne imødegås ved opvarmning. Her er der imidlertid tale om vand på gulvet, der bevirker, at man ikke kan have møbler i gildestuen, som ikke kan tåle vand, ligesom man ikke kan disponere kælderen til arrangementer i og med, at man ikke ved, om der på det pågældende tidspunkt vil være vand i kælderen.
>
> Topdanmark [Danske Forsikring] gør gældende, at omfangsdræn med isolering vil udgøre en forbedring af ejendommen. Dette bestrides i hvert fald for så vidt angår omfangsdrænet.
>
> M. ... Anlægs- og Entreprenørservice ApS tør ikke garantere mod vandindtrængning uden tillige at udføre isolering.
>
> Såfremt klagerne alene får medhold i sin subsidiære påstand, og undlader at bekoste merudgiften til isolering, er det fortsat Topdanmark [Danske Forsikring], der bærer risikoen for fortsat vandproblemer i kælderen, der overstiger det, der kan karakteriseres som 'mindre fugtudslip'. I så fald vil omkostningerne til efterfølgende isolering være væsentlig større i og med, at der på ny skal graves op omkring ejendommen, og omfangsdrænet vil muligvis og skulle omlægges, således at hele udgiften til det første omfangsdræn vil være spildt.
>
> Det forhold at man i dag laver en bedre isolering i forbindelse med omfangsdræn, end man gjorde i 1939, hvor man alene asfalterede ydervæg og sokkel, er i relation til klagerne ikke en forbedring, såfremt det er nødvendigt for at sikre mod vandindtrængning, efter som Topdanmark [Danske Forsikring] har forsikret, at klagerne vil få en kælder uden vandproblemer, men alene skal tåle mindre fugtudslip.
>
> Topdanmark [Danske Forsikring] anfører endvidere som begrundelse for at afvise kravet, at Topdanmark [Danske Forsikring] ikke dækker forhold udenfor ejendommens bygninger. Forhold udenfor bygningen er ikke undtaget i henhold til ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 7. Topdanmark [Danske Forsikring] anførte i sammenligningsoversigt udarbejdet af Topdanmark pr. 24. juni 2002, at Topdanmark [Danske Forsikring]/Home's ejerskifteforsikring dækker 'Forhold på grunden, der påvirker husets fundament eller terrændæk'. Uanset om omfangsdræn anses for at være en integreret del af bygningen eller udenfor bygningen, er det eksisterende fejlplacerede omfangsdræn samt det manglende omfangsdræn omkring hele ejendommen et forhold på grunden, der påvirker husets fundament, og medfører vandindtrængen i kælderen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 19/9 2006 til nævnet bl.a. anført:

"**Hvad har vores skadekonsulent oplyst?**
Ved vores skadekonsulents besigtigelse af ejendommen kunne han konstatere, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder og med datidens tilgængelige byggematerialer. Det betyder, at det ikke kan forventes at kældervæggene og gulvene er udført med fugtspærrende foranstaltninger, såsom vandret fugtspærre og lodret fugtisolering i væggene med enten plast eller asfalt. Dette blev først god byggeskik omkring begyndelsen af 1970'erne.

Kældervægge og kældergulve er opført, som man gjorde i 1939, og derfor afviger kældervæggene og kældergulvet ikke fra andre kældervægge og kældergulve fra 1939.

Vores skadekonsulent oplyser, at han finder, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har noteret det, der har været synligt ved besigtigelsen den 22. april 2003. Karakter K1 er korrekt, idet forholdet ikke adskiller sig fra andre kældre fra 1939 og det forhold, at der trænger vand i kælderen vil ikke medføre skade på gulve og vægge, idet de kan tåle vand.

Han oplyser endvidere, at det fremsendte tilbud fra entreprenøren på 139.000 kroner + moms er en klar forbedring, idet der i tilbudet er en komplet drænløsning på 30 meter samt isolering, platonplader og ny brønd, så kælderen er 100 % sikret.

Der er ikke omfangsdræn ved ejendommen. Der er alene et overfladedræn på 4 meter, som sælger har fået lavet i 1971.

Kælderen er, som man kan forvente i et hus fra 1939. Vil man have en hel tør kælder, får man helt klart en forbedring.

Han finder endvidere ikke at den indtrængende vand vil medføre en skade på bygningen.
...
Vi beklager at forholdet ikke er dækket af forsikringen
Vi beklager at måtte fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Når forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen skyldes det, at fugten i kælderen ikke går ud over, hvad der kan forventes på baggrund af ejendommens alder og konstruktion (byggemåde) samt oplysningerne i tilstandsrapporten.

Der er derfor ikke tale om en skade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen, ligesom forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Se vilkårenes punkt 6 B og 7 A.

Ejerskifteforsikringen kan endvidere ikke dække et omfangsdræn. Når omfangsdrænet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen skyldes det, at der er tale om et forhold uden for ejendommens bygninger, ligesom forholdet ikke er omfattet af huseftersynet. Se vilkårenes punkt 4 og 5.

Omfangsdræn er endvidere ikke dækket af den udvidede dækning, idet der udtrykkeligt i vilkårenes punkt 21 C er oplyst, at manglende omfangsdræn ikke er dækket.

Nævnets afgørelse
Det er vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de gældende vilkår, og vi fastholder, at udbedring af det forhold, at der trænger vand ind i kælderen ikke er omfattet af forsikringen, ligesom et omfangsdræn heller ikke er omfattet af forsikringen.

Vi henviser for god ordens skyld til kendelse nr. 57.644 og 59.751 fra Ankenævnet for Forsikring. Jeg skal endvidere henvise til de kendelser vi tidligere har sendt til vores kunder 53.868, 58.206 samt 59.022."

Vedlagt skrivelse af 11/10 2006 har klagernes advokat til nævnet fremsendt skrivelse med bemærkninger til det af selskabet anførte. Af klagernes skrivelse, der er dateret 25/9 2006, fremgår bl.a.:

"Sidst der stod flere cm vand på gulvet i gildesalen var, da vi kom hjem fra juleferie i 2004. Dette forhold er anmeldt til Topdanmark, og det var dette der startede hele den nuværende polemik. Da vi havde haft dårlige erfaringer med Falck i forbindelse med et større skybrud over K. tidligere i 2004, hvor vi havde en stor del af kælderen under vand i ca. en uge uden at kunne få hjælp fra Falck (selv om vi er abonnenter!), havde vi investeret i en pumpe og en luftaffugter. Ved hjælp af disse fik vi selv tømt og tørret kælderen og har derfor ingen dokumentation for denne oversvømmelse.

Der har løbende være problemer med indtrængende vand både i fyrkælder og gildesal sidst i forbindelse med regnen i august i år. På grund af rettidig omhu har vi undgået større mængder vand på gulvene; vi har nemlig anskaffet et antal billige tæpper fra J. S. og et stort plastic børnebadekar. Når erfaringen siger os, at der vil opstå problemer lægger vi tæpper ved de kritiske steder. Når tæpperne er gennemblødte, vrides de op i badekaret og vandet pumpes derfra til kloak. Denne fremgangsmåde forhindre stående vand på gulvene, men det skyldes udelukkende det faktum, at jeg arbejder hjemme og derfor er i stand til flere gange i løbet af dagen at kunne vride tæpper, pumpe etc. På et eller andet tidspunkt går det naturligvis galt, hvis vi er bortrejst (hvad der hænder, da vi har familie i Jylland) i en periode med kraftig regn. Gildesalen er derfor helt tømt for ting og sager og degraderet til bordtennisrum - til sønnens store glæde!

Topdanmark oplyser at karakteren, K1, i tilstandsrapporten er korrekt. Dette, finder vi stadigvæk, er forkert, da K1 taler om **mindre** fugtudslip og ikke om stående vand på gulvene! Vi afviser derfor Topdanmarks påstand om, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, da forholdet er klart forkert og misvisende beskrevet, jf. forsikringsvilkårenes punkt 7A."

Selskabet har herefter ved skrivelse af 30/10 2006 til nævnet på ny fastholdt sin afgørelse.

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen.

...

5 Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

6 Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader 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.

...

7 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der 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:
Af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår bl.a., at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet. Det fremgår ligeledes af § 11 i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

Af forsikringsbetingelserne vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår, at forsikringen omfatter ejendommens bygninger, men ikke genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, jf. de ovenfor gengivne betingelser.

Nævnet må i øvrigt lægge til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1939, og at de omhandlede problemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Efter det oplyste finder nævnet endvidere ikke grundlag for at antage, at det omhandlede forhold går ud over, hvad der efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten har kunnet forventes.

Endvidere skal det - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - anføres, at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet over forsikringen. Det bemærke, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse.

Endelig bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgeren har handlet groft uagtsom eller udvist svig i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. § 2, stk. 5, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Herefter, og idet det af klagernes advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson