802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 72.811:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxx x x
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (opfugtning af kældervæg under beboelsesbygningen).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omhandlede ejendom er opført i 1936, og der er i 2004 opført tilbygning til beboelsen. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 6/6 2005. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 22/3 2005, som ikke indeholder bemærkninger om det omtvistede forhold. I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klageren tillige husforsikring i det indklagede selskab.

Af klageskemaet, som er underskrevet af klageren den 1/11 2007, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

Der er opstået fugt i kældervæg på grund af manglende isolering i forhold til omgivende terræn. I dette tilfælde er der fyldt sand ovenpå det eksisterende jordniveau i et område ud fra huset. På toppen af sandet er der lagt sten så det i dag anvendes som en terrasse.

Fugten fremkommer på baggrund af to forhold:

1. Trappe fra hus til omgivende terræn er ikke bygget ordentligt på huset hvilket betyder at der er en smal sprække mellem hus og trappe flere steder. I disse sprækker er der algevækst og der kan sive vand ned mellem husmuren og trappen. Tillige er der ikke støbt under hele trappefundamentet, men derimod fyldt op med sand, og dette sand er fugtigt og afgiver også denne fugt til husmuren. Dette har medført skimmelsvamp på indersiden af væggen.
2. Udover trappen er resten af husvæggen heller ikke afskærmet tilstrækkeligt imod opfyldte sand, hvilket betyder at der ligger sand direkte imod husmur. Dette er også med til at skabe skimmelsvamp på indersiden af væggen

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Anerkendelse af trappen skal udbedres så der ikke kan komme fugt ind i murværket fra sprækkerne mellem trappen og husmuren, samt fra sandet under trappens fundament. Endvidere anerkendelse af husvæggen skal isoleres imod det opfyldte sand."

I vedlagt supplerende redegørelse har klageren nærmere redegjort for sagen således:

"Den 10. juli 2007 anmeldte jeg til ejerskifteforsikring, police nr. …761 skade på soveværelse og hobbyrum i kælder, samt skade på husets murværk som følge af en manglende isolering ift. omgivende terræn. Denne anmeldelse behandles af Alm. Brand under skade nr. …597, og behandles af skadekonsulent J.C.G.

Den 7. august 2007 foretog Alm. Brand ved skadekonsulent J.C.G. besigtigelse af ovennævnte skader sammen med undertegnede. Af den efterfølgende e-mail af 8. august 2007 fra J.C.G. fremgår det, at ejerskifteforsikringen dækker 2 af skaderne, nemlig dem i hobbyrum og soveværelse. Derimod henviser J.C.G. til, at skaderne grundet den manglende isolering af bygning ift. omgivende terræn ikke dækkes, idet der burde have været lavet en fugtspærre imellem bygningen og terrassen, da terrassen blev bygget. Fugtspærren anses som en del af det befæstede terræn (terrassen), og er dermed efter det af J.C.G. oplyste angiveligt ikke dækket af ejerskifteforsikringen..

Jeg bemærker, at ejerskifteforsikringen afviser dækning af den manglende isolering af bygningen med den begrundelse, at der burde have været lavet en fugtspærre, og at fugtspærren ikke er/burde være en del af bygningen (der er dækket af ejerskifteforsikringen), men burde være en del af terrassen (der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen). Efter at have læst ejerskifteforsikringens begrundelse for ikke at ville dække den manglende isolering, bemærker jeg allerede nu, at jeg mener, at Alm. Brand har lagt et forkert faktum til grund for sin afvisning. Jeg bemærker derfor, at fugten også kommer fra området på muren inde bag trappen der leder ned til terrassen, og fra terrassen. Jeg bemærker endvidere, at der altid har været en trappe, også før terrassen blev lagt. Der er alene tale om, at den gamle trappe er blevet erstattet af en ny af den tidligere ejer. Trappen er således en del af bygningen. Ved sit afslag har Alm. Brand imidlertid lagt til grund, at fugten skyldes påbygning af terrasse inkl. trappe, og at fugtspærren derfor burde have været lavet samtidig med denne tilbygning. Som nævnt har der altid været en trappe på stedet siden husets bygning.

Såvel den ny som den gamle trappe har altid været en del af bygningen, og må derfor anses som en del af bygningen hvilket medfører at den hører ind under ejerskifteforsikringen. Dette er også anerkendt af skadeskonsulenten i e-mail af den 21. august 2007. Den nye trappe som blev opført sammen med terrassen er opført uden fugtspærre fra sokkel til toppen af trappen.

Endvidere må manglende isolering af bygningen ift. omgivende terræn, anses som en mangel ved bygningens konstruktion, og ikke ved terrassen. Jeg kan derfor ikke acceptere, at manglen skal henføres til terrassens konstruktion. Den manglende isolering af bygningen bør dermed dækkes af ejerskifteforsikringen.

Trappen over terrassen anvendes endvidere også som adgangsdør til huset for barnevogne hvorfor terrassen bør anses som en del af bygningen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 14/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved kælder under beboelsesbygningen. Forholdet består i, at kældervægge opfugtes grundet manglende fugtisolering mod det omgivende terræn, som på den ene facade støder op mod en hævet terrasse, *se plantegning udarbejdet af vores skadekonsulent* (bilag …) og *salgsopstilling fra D.* (bilag …).

Det er forsikringstagerens opfattelse, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, dels fordi trappen fra terrassen og op til huset ikke er korrekt opbygget, dels fordi væggene generelt er uden tilstrækkelig afskærmning til terrænet herunder mod sand/grus under terrassen.

Ifølge vores skadekonsulenter er terrassen og den tilhørende trappe opført i belægningssten. Det vil med andre ord sige, at terrassen eller for den sags skyld trappen ikke udgør en sådan del af bygningen, at de kan anses for at være en integreret del af bygningen og dermed omfattet af huseftersynsordningen. Terrassen og trappen skal derfor betragtes som installationer uden for bygningen, og de er ikke omfattet af huseftersynsordningen, og dermed heller ikke af ejerskifteforsikringen.

Vi skal imidlertid konstatere, at vores skadekonsulent har valgt at betragte trappen, som en integreret del af bygningen. Han har dog ikke konstateret forhold ved trappen, som er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. De revner og sprækker, som forsikringstageren omtaler i klagen, er almindeligt forekommende i trapper, som er opført i belægningssten. En sådan trappe kan ikke sidestilles med en muret eller støbt trappe, som oftest er udført i forbandt med bygningens fundament eller facade, hvis ikke der er anvendt et selvstændigt fundament.

Når det gælder afskærmningen mod opfyld af sand/grus under terrassen, er det vores vurdering, at dette er uden betydning for den generelle opfugtning af fundamenter og kældergulv. l den forbindelse skal vi bemærke, bygningen er opført i 1936. På det tidspunkt fandtes der ikke et egentligt bygningsreglement allerhøjst nogle lokale byggelove om eks. bebyggelsesprocent, bygningshøjder og afstand til naboer, men ikke egentlige krav til bygningens udførelse, såsom anvendte konstruktioner, materialer og metoder. Da der ikke er fundet egentlige fejl eller skader ved bygningen, må den anses for opført ved anvendelse af de konstruktioner, materialer og metoder, som var gængse og helt almindelige for datidens byggeskik.

Når det gælder kældre fra før 1972 - hvor det første gang blev indføjet i bygningsreglementet, at kældre skulle udføres vandtætte - har det vist sig, at de anvendte materialer og metoder ikke kan hindre vand under og omkring bygningens fundament i at trænge ind gennem konstruktionen. Derfor skal vi konkludere, at den blotte indtrængen af vand i en kælder fra eks. 1936 ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

l den forbindelse skal vi henvise til *bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punk 9.1.* …

Som forholdet ligger dokumenteret for os, er det vores vurdering, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at årsagen til fugtindtrængningen skyldes et eller flere forhold, som opfylder den ovenfor citerede definition på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Denne vurdering er i øvrigt i overensstemmelse med ankenævnets praksis på området. Dette gælder også for terrasser i belægningssten, hvor vi konkret skal henvise til kendelse i sagen med nr. 60.528.

At kælderkonstruktionen ikke er tæt, har givet sig udslag i fugt og vandindtrængning i juli 2007, hvor en ekstern skadekonsulent har besigtiget for Alm. Brand i relation til skybrudsdækningen under den tegnede husforsikring. Ved den lejlighed blev der registreret tydelige tegn på opfugtning af og indtrængning af vand gennem fundamentet - særligt på den nederste del lige over gulvpladen, *se fotoserie* (bilag …).

Sammenfattende skal vi fastholde, at opfugtningen og vandindtrængningen gennem fundamentet ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Problemet er almindeligt forekommende i bygninger med kældre, hvor det ved opførelsen ikke var gængs at udføre nogen form for vandtættende foranstaltninger. Forholdet afviger således ikke fra, hvad der ses i andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herudover giver forsikringstagerens klage til ankenævnet ikke anledning til yderligere kommentarer."

Hertil har klageren i skrivelse af 17/1 2008 til nævnet bemærket:

"Mht. trappen til terrassen vil jeg gerne yderligere specificere et par ting. De sprækker som jeg har omtalt er op til 0,6 mm brede, hvorfor jeg vil anfægte Alm. Brand's postulat om at det er almindeligt forekommende i den type trapper - se endvidere vedlagte billede 1 og 2 af en af sprækkerne mellem trappe og hus. Sprækkerne er i øvrigt også størst imellem huset og trappen hvorimod mellem de enkelte sten er der stort set ingen revner. Eftersom jeg først havde besøg af en skadeskonsulent fra Alm. Brand, hvor jeg anfægtede Alm. Brand's vurdering, og jeg siden gik med til at få besøg af yderligere en skadeskonsulent fra Alm. Brand, som stadig ikke ændrede beslutning, virker det på mig mærkeligt at man stadig kan postulere at det er almindeligt forekommende sprækker.

Trappen er kun ca. 5-7 år gammel, og sprækkerne mellem væggen og trappen, er altså kommet på forholdsvis kort tid, hvilket formodentlig skyldes at trappen er lavet af den tidligere ejer selv. Sprækkerne ser faktisk ud til altid at have været der. Den tidligere ejer havde ikke en håndværksmæssig baggrund.

Mht. kælderens generelle stand, kan det oplyses at det byggesagkyndige i forbindelse med udfærdigelsen af Tilstandsrapport i forbindelse med ejerskiftet i juni 2005, havde bemærket at det var en af de bedste og tørreste kældre han havde set. Det skal også bemærkes at den vandskade som Alm. Brand omtaler, som blev anmeldt i juli 2007, kom efter det usædvanlige kraftige regnvejr som var sidste sommer, og at det var isoleret til et sted i kældervæggen lige over gulvet flere meter fra hvor der er fugt i væggen nu.. Der har ikke har været problemer der eller andre steder i kælderen hverken før eller siden med vandgennemtrængning. Opfugtningen og algevæksten i kælderkonstruktionen findes fra hvor terrænet er hævet og ca. 1 m. ned ad kældervæggen. Dvs. opfugtningen i kælderkonstruktionen ud imod de opfyldte terræn med sand/grus (og kun der) langsomt bevæger sig nedad mod kældergulvet. På det omtalte område hvor der er fugt og algevækst i kælderkonstruktionen imod det hævede terræn, har jeg ikke fundet et eneste sted med vandgennemtrængning. Jeg vil derfor anfægte Alm. Brand's postulat om at kælderkonstruktionen ikke er tæt.

Ved indflytning for 2 år siden var den ingen afskalning af puds imod det opfyldte sand/grus på indvendig side af kældervæggen. Her 2 år efter er det tydeligt at der på den del af kældervæggen som vender ud imod det opfyldte sand/grus er tydelige afskalning samt svampe vækst - se endvidere billede 3 af dette. Grundet terrassens opbygning for kun 5-7 år [siden], behøver man ikke at være lægmand, for at kunne konkludere at dette intet har med bygningens opførelse i 1936, men alene skyldes den manglende isolering af husmuren ift. hævning af terrænet via opfyldningen med sand/grus.

Slutteligt vil jeg som Alm. Brand anvende bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9.1, til at konkludere at der er en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger såfremt væggen ikke isoleres imod det hævede terræn. Alm. Brand's skadeskonsulent påpegede selv ved første besøg at der skulle isoleres imod det opfyldte terræn, ellers ville skaden ske igen. Alm. Brand har også i deres første beslutning klart tilkendegivet at en lignende skade ikke dækkes igen, med mindre der isoleres ift. det hævede terræn."

Herefter er selskabet i skrivelse af 19/2 2008 til nævnet fremkommet med følgende bemærkninger:

"**Trappe til/fra terrasse**
De af forsikringstageren fremlagte fotos 1 og 2 dokumenterer blot, at trappen er udført i belægningssten, som vi tidligere har fremført i vores brev af den 14. december 2007, *se også fotoserie* (bilag …). Dette må samtidig betyde, at trappen ikke er muret i forbandt med facaden, hvorfor sprækken mellem trappe og facade ikke kan undgås. Det vil med andre ord sige, at den må anses for almindeligt forekommende.

Forsikringstageren anfører i øvrigt, at sprækken sandsynligvis er fra trappens opførelse, som sælger har stået for. Dermed synes forsikringstageren at være enig med os i, at sprækken skyldes den anvendte opbygning i belægningssten og ikke en egentlig skade.

Kælderkonstruktionen
Vi skal fastholde, at kælderkonstruktioner fra før 1972 ikke kan forventes at være udført på en sådan måde, at de kan hindre vandindtrængning - det være sig både vægge og gulve. Derfor er det meget naturligt, at et unaturligt højt grundvandsspejl kan afstedkomme vandindtrængning i kælderen.

At der forekommer opfugtning samt algevækst på den del af kældervæggen, som vender mod terrassen opført på sand-/grusfyld, er meget naturligt, idet fugtpåvirkningen øges grundet den til terrassen anvendte konstruktion.

Som vi har redegjort for i vores brev af den 14. december 2007, er terrassen at betragte som en installation uden for bygningen. Hverken terrassen eller dens opbygning er således omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Derudover er det vores opfattelse, at den konkrete opfugtning af væggen vil fortage og normalisere sig, når forsikringstageren har udført de påkrævede foranstaltninger, om det så er en indvendig efterisolering eller udvendig fugtsikring.

Konklusion
På baggrund af vores seneste gennemgang af sagen skal vi konstatere, at forsikringstagerens brev ikke giver os anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af sagen, hvorfor vi skal fastholde, at forsikringstageren ikke har krav på yderligere erstatning."

Efterfølgende har klageren i skrivelse af 25/2 2008[5] til nævnet anført:

"Trappe fra hus til terrasse.
Som tidligere nævnt så har Alm. Brand erkendt at trappen er dækket af ejerskifteforsikringen (se bl.a. e-mail fra J.C.G. d. 21 Aug 2007), og derfor er jeg glad for at man nu erkender at trappen ikke er ordentligt forbundet med huset, dette har været min påstand hele tiden.

Murermester E.O. … har ikke kunnet bekræfte at sprækker af denne type og størrelse som det er tilfældet her, er almindeligt forekommende i belægningssten, hvorfor den vurdering må stå for Alm. Brand's egen regning.

Kælderkonstruktionen
Efter at have konsulteret 'De nationale geologiske undersøgelser for Danmark og Grønland, …' er jeg blevet oplyst om at grundvandsspejlet ved den nærmeste boring ligger 6,17 meter under terræn. Eftersom denne boring ligger lavere højdemæssigt end min ejendom (dvs. grundvandsspejlet ligger endnu dybere nede på min grund), ville S.P. fra pågældende institut, gerne konkludere at dette ikke kunne have betydning for min kælder. Der er derfor ikke tale om at unaturligt højt grundvandsspejl, som postuleret af Alm. Brand."

Selskabet har i skrivelse af 10/3 2008[6] til nævnet kommenteret klagerens skrivelse af 25/2 2008. Af selskabets skrivelse fremgår:

"**Trappe til/fra terrasse**
Vi skal blot konstatere, at forsikringstageren fejlfortolker vores bemærkning til dette punkt.

Det er korrekt, at vores skadekonsulent har vurderet, at trappen fra terrassen og op til huset er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Det kan diskuteres, om denne vurdering er rigtig, når trappen ikke er sammenbygget med bygningen, således at den udgør en integreret del af bygningen.

I henhold til *bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 8. Forsikringens dækningsomfang*, dækker ejerskifteforsikringen skader på ejendommens bygninger, og en trappe er normalt ikke en del af bygningen, hvis der blot er tale om en løs trækonstruktion eller som her af belægningssten.

Vi står naturligvis ved vores skadekonsulents vurdering, hvorfor forsikringstageren kan forvente at få erstattet de eventuelle forhold ved trappen, som måtte opfylde definitionen på en skade. At belægningsstenene anvendt til trappen ikke er muret i forbandt med bygningens fundament/facade er imidlertid ikke et forhold, som opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det samme er tilfældet med sprækken mellem fundament/facade og trappen, som efter vores opfattelse er almindeligt forekommende, når belægningssten anvendes på denne måde. Alt i alt skal vi konkludere, at hverken trappens opbygning eller den forekommende sprække er udtryk for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Kælderkonstruktionen
Vi skal ikke afvise, at De nationale geologiske undersøgelser for Danmark og Grønland ligger inde med data fra målinger i diverse brønde. Disse målinger er imidlertid uinteressante, med mindre brønden forefindes på forsikringstagerens grund.

Dels skal vi påstå, at målingen sandsynligvis ikke omhandler det sekundære grundvandsspejl, som varierer hen over året. Dels er det vores opfattelse, at det målte grundvandsspejl kan variere inden for relativt korte afstande.

Konklusion
Det er vores opfattelse, at forsikringstagerens seneste indlæg ikke indeholder nyt, hvorfor vi skal fastholde, at hverken forholdet ved trappen eller kælderen opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Parterne er herefter fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 17/3, 2/4, 15/4 og 16/4 2008.

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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, revnedannelser, 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. 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 forebyggende foranstaltninger.
9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at trappen, der er opført af belægningssten, er fejlkonstrueret, eller at kælderydervægge er fejlkonstrueret. At trappekonstruktion og sandfyld langs kældervægge ikke er hensigtsmæssig, udgør efter nævnets opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand