800/08

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 72.866:

xxxx xxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist dækning af fugtproblemer fra gavlen mod øst og facaden mod syd.

Selskabet henviser til, at ejendommen er opført efter sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, ligesom årsagen til fugtproblemerne kan henføres til manglende dræn, hvilket et er forhold, der falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Det fremgår af sagen, at ejendommen blev opført i1902, og at klagerne overtog ejendommen den 1/6 2006 på baggrund af tilstandsrapport af 27/5 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3.6 Indvendig vægge	…	
	K1	Lille fugtskjold i hjørne af stue på væg ved gulv."

Klagerne anmeldte efter indflytningen en række forhold til selskabet deriblandt forholdet omkring fugtproblemer fra gavlen mod øst og facaden mod syd. Selskabet afviste i første omgang forholdet med den begrundelse, at forholdet var opstået efter overtagelsen

af ejendommen. Klagerne blev derfor henvist til at anmelde forholdet til deres husejerforsikring. Husejerforsikringsselskabet afviste tillige forholdet, hvorefter bygningssagkyndig O.R. fra Arkitektfirmaet V. i skrivelse af 7/8 2007 til klagernes advokat anførte:

> "Langs fodpaneler og gulv ses på flere billeder tydelige mørke aftegninger og bag pap monteret bag forsatsvæg (let skeletvæg) ses ligeledes tydelige tegn på fugt og fugtskader med mørke skjolder og løs opfugtet puds.
> **Det er derfor min objektive vurdering, at fugtskaderne er opstået over en årrække, og at de er opstået FØR overtagelsen.**"

Selskabet besigtigede herefter forholdet igen og anførte som følge heraf i skrivelse af 25/9 2007 til klagernes advokat:

> "Eftersom dræn og grundvandssænkende foranstaltninger hører hjemme uden for bygning, og derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. punkt 8, og der ikke er påvist dækningsberettiget skade jf. punkt 9.1, som ikke kan henføres til det i tilstandsrapporten nævnte, skal Alm. Brand fastholde afvisning af dækning fra ejerskifteforsikring."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 8/11 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende de anmeldte fugtskader som værende dækningsberettigende. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

> "Det er undertegnedes opfattelse, at forholdet bør høre under dækning af ejerskifteforsikringen, idet selvom fugten oprindelig skyldes forhold udenfor bygningen, så har forholdene alligevel afstedkommet skader inde i bygningen som forrige ejer og tidligere ejer burde have foretaget indgreb overfor. Havde de tidligere ejere foretaget de nødvendige foranstaltninger gennem tiden, havde fugtproblemerne ikke nået et sådant omfang, at gavlen var blevet opfugtet med deraf følgende fugtproblemer internt og at gulvet i stuen var blevet opfugtet.
>
> Der gøres i den forbindelse opmærksom på, at en ejerskifteforsikring dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, og at man ved forståelsen af 'fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader' ser på forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til skader, hvis der ikke sættes ind med et særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> Det er netop her, at jeg mener, at forholdet bliver grebet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet der netop ikke er blevet sat ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde på et tidligt tidspunkt og at dette har fået lov til at udvikle sig til en skade indenfor bygningen.
>
> De tidligere ejere burde have konstateret problemerne, og har det sikkert også, og burde herefter have foretaget foranstaltninger, således at skaderne ikke bredte sig indendørs i ejendommen, og at det er disse skader, som bør være dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Ejerskifteforsikringen bør derfor dække fugtskaderne på murværket og på gulvet i stuen."

3. 72.866

Selskabet har ved skrivelse af 14/12 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det er vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettiget skade på den tegnede ejerskifteforsikring.

Den forsikrede ejendom er opført i 1902, og ses udført efter dagældende sædvanlig byggeskik. Ejendommen er således opført uden fugtspærre mellem murværket og sokkel. På opførelsestidspunktet var det ikke sædvanligt at udføre soklen særligt dybt, hvilket betyder, at en sådan konstruktion ikke er særlig modstandsdygtig imod frost og fugt. Herudover ligger ejendommen forholdsvist dybt i terrænet på grunden.

Forholdet er oprindeligt anmeldt som en skade opstået i forlængelse af gulvvask, hvor gulvet trønnede. Skaden på gulvet er sket efter overtagelsen af ejendommen, hvorfor det i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.2 ikke udgør en dækningsberettiget skade.

I forlængelse af optagningen af gulvbelægningen er det desuden konstateret, at der er trængt nedbør ind i bygningen i forbindelse med formentlig skybrud/tordenbyge, hvilket havde afstedkommet en ophobning af vand omkring bygningen uden for gavlen mod øst og langs facaden mod syd.

På baggrund af vores besigtigelser vurderes det, at der i en længere periode har været problemer med indtrængende grundfugt i den nederste del af bygningen, og således også før vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Henset til ejendommens lave placering i terrænet, vil det mere end 100 år gamle murværk blive opfugtet nederst, når grundvand står højt i jordlagene omkring og under bygningen.

Den konstaterede fugtindtrængning er henset til ejendommens alder og konstruktion almindeligt forekommende, og har ikke medført skade på ejendommen. Forholdet er forstærket af bygningens lave placering i terrænet.

Med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1 ses det ikke godtgjort, at der er tale om, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet kan formentlig udbedres ved etablering af omfangsdræn langs bygningen samt ved foretagelse af grundvandssænkende foranstaltninger. Udgiften hertil er, jf r. forsikringsbetingelsernes afsnit 8, imidlertid ikke omfattet af forsikringen, idet der er tale om et forhold på grunden og således udenfor ejendommens bygninger.

I den forbindelse henvises til Ankenævnets hidtidige praksis vedrørende omfangsdræn og forhold på grunden udenfor bygningerne.

I kendelsen 65.339 (bilag …) har Ankenævnet tidligere lagt til grund, at fugtproblemer, der skyldes den oprindelige konstruktion i et hus opført i 1900 efter gængse byggemetoder, ikke udgør en dækningsberettiget skade på en ejerskifteforsikring. Herudover fastslog nævnet, at etablering af omfangsdræn falder udenfor forsikringens dækningsområde.

Afslutningsvis skal vi for god ordens skyld anføre, at vores forsikringstager i tilstandsrapporten under pkt. 3.6 med karakteren K1 er blevet gjort opmærksom på en lille fugtskjold i hjørne af stue på væg ved gulv."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 15/1 2008 til nævnet:

> "Jeg modtaget Ankenævnets skrivelse af 20.12.2007 og har følgende bemærkninger til forsikringsselskabets kommentarer af 14.12.2007:
>
> Forsikringsselskabet hævder på side 3 i deres kommentarer, at der ikke er sket en skade på ejendommen som følge af fugtindtrængning. Dette fremgår af afsnit 5 på side 3.
>
> Det er min opfattelse, at dette ikke er korrekt, hvilket efter min opfattelse også er dokumenteret til fulde i bilag … i en udtalelse fra arkitektfirmaet V. Det fremgår af dette bilag, at der er sket fugtskader langs fodpaneler og gulv, og der er tydelige tegn på fugt og fugtskader med mørke skjolder og løs opfugtet puds.
>
> Det er min opfattelse, at i hvert fald disse skader må være omfattet af forsikringsdækningen, idet disse skader burde have været udbedret af tidligere ejere af ejendommen og da dette ikke er sket, så er bygningens værdi og brugbarhed nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**8. Forsikringens dækningsomfang**
> Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.
>
> **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 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 forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at klagernes hus er opført efter gængse byggemetoder i 1902, og at de omhandlede fugtproblemer skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Herefter, og idet nævnet i øvrigt bemærker, at etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann