812/09

Den 2. februar 2009 blev i sag nr. 73.541:

xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx x
xxxx xxxxx x

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

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 Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for en række forhold stammende fra fugtskader i kælderen. Klagerne havde oprindeligt anmeldt 12 forhold til selskabet, men nærværende sag omhandler alene forholdene i og omkring kælderen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at fugten i kælderen er korrekt beskrevet i den tilstandsrapport, der lå til grund for klagernes køb af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1958, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/4 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 12/2 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K2	Kældergulve har fugt og fugtafskalninger.
	2.2 Vægge	K2	Kældervægge har fugt og fugtafskalninger.
		K2	Kældervægge har enkelte revner.

...

5. Lofter/etageadskillelser		
5.2 Loftbeklædning	K2	Kælderlofter har stedvis lidt afskalninger og er nogle steder mørkskjoldede."

Klagerne anmeldte den 8/8 2007 en række forhold til selskabet. Som følge heraf besigtigede O.-Gruppen ejendommen den 25/10 2007 og anførte i skaderapport af 26/10 2007:

"2. Revner i fundament og facader.
...
4. Fugt på vægge ned ved gulv og fodpaneler i stueetage.
5. Fugle flyver ind under tag.
...
8. Fugt bag radiatorer i stueetage.
...
10. Meget fugt overalt i kælder.
...

Ad 2.
Jeg vil ikke nævne så meget til det forhold, idet der i tilstandsrapporten er anført under pkt. 1.2 og under pkt. 3.1 at der er flere revner rundt i sokkel og murværk.
Dette forhold er nævnt som en klausul i forsikringen, idet der står anført: "Forsikringen dækker ikke skade som kan henføres til revner i bygningsdele'.
...

Ad 4.
Der er nævnt i tilstandsrapporten at der er meget fugt i kælder og det er givet en karakter K2.
Da der ikke er gjort noget aktivt for at undgå yderligere fugt i kælder, så har denne fugt bredt sig og steget op gennem vægge til stueetagen, hvor det giver sig til udtryk i at tapetet slipper langs fodpaneler og desuden er samlinger i køkkengulv blevet meget bulede, da fugten trænger op gennem etageadskillelsen og dermed forvolder skade på laminatgulv i køkken.
Jeg mener ikke at der er nogen form for dækning fra forsikringens side, da det er en naturlig følge at, at der til stadighed er blevet mere og mere fugtigt i kælderen.
...

Ad 8.
Dette forhold hænger sammen med revner og defekte fuger i ydervægge, som er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 3.1 - 3.6 og 4.4.
De defekte fuger kan få fugt til at trænge ind, hvilket også er tilfældet med revnerne i sålbænkene, hvorfra fugt kan trænge ind og forvolde fugtskade på vægge under vinduer.
Endelig kan det være fordi i ældre huse som dette, så er der ikke hulrumsisolering under vinduer, hvilket man ikke gjorde så meget ud af på daværende tidspunkt, og det er ikke noget krav, at der skal være denne isolering. På den måde danner der sig en kuldebro, som giver nogen mugdannelse på væggen og gør at tapet slipper sin vedhæftning.
Jeg mener ikke at der er forsikringsmæssig dækning for skaden, da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.
Dette forhold er nævnt som en klausul i forsikringen, idet der står anført: 'Forsikringen dækker ikke skade som kan henføres til revner i bygningsdele'.
...

Ad 10.
Dette forhold er også nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 2.1 og 2.2 og desuden er det nævnt i købers oplysninger, at der tidligere har trængt vand ind i kælder.

Jeg vil ikke nævne mere til dette punkt - ud over at der er alvorligt meget fugt i kælderen - og blot henføre til at der ikke er forsikringsdækning for dette punkt, da det er nævnt i tilstandsrapporten."

T.J. fra B. A/S Arkitekter og Ingeniører besigtigede på foranledning af selskabet ejendommen den 20/5 2008 og anførte herefter i notat af 29/5 2008:

"Ejerne har oplyst følgende:

- Huset er fra 1958.
- De nuværende ejere er flyttet ind 30/3-2007.
- Drænet bliver spulet/renset 1 gang årligt.
- I forbindelse med den sidste spuling af dræn i marts 2008 blev grundvandspumpen i den indvendige pumpebrønd i kælder ødelagt, men en ny monteret umiddelbart efter.
- Siden indflytning er der kommet nye mindre revner i vægge i stueetagen. Den ene sidder i ydervæg i badeværelse og den anden i ydervæg ved skab i entreen.
- Der er monteret fugtisolering udvendig på kælderydervæg efter vandskade, formentlig i 2006.
- Man har endnu ikke prøvet at grave dele af kælder eller dræn fri for at konstatere tilstand og udførelse af kælderydervæg eller de senere udførte tiltag for at fugtisolere kælderydervæg

Der er ved besigtigelsen d. 20. maj 2008 konstateret følgende:

Generelt om huset:

- Tagrende og nedløb er relativt nyt og ser intakt ud.
- Terræn omkring bygning er stort set vandret.
- Kælderydervægge er formentlig udført af beton afsluttet med puds/maling. Enkelte vægge i trapperum er helt eller delvis beklædt med glasvæv.
- Skillevægge i kælder er murede og afsluttet med puds/maling.
- Ved besigtigelsen er der konstateret, at begge indløb i sandfangsbrønd i terræn fra drænledninger leder vand ind i brønd.
- I anden brønd tættest på indkørsel er det konstateret, at der i kort periode (ca. 10 sek) blev ledt(pumpet) vand til brønd.

Skader og problemer:

- I alle rum i kælder er der fugtproblemer på gulve og vægge
- Langs store dele af kælderydervægge er der så fugtigt, at der alene ved berøring kan konstateres fugt fra gulv og op til ca. 0,5 m over gulv.
- Mange af væggene i kælderen viser, i form af afskalninger og skjolder, tegn på, at fugten mange steder er trukket betydeligt længere op ved kapillarvirkning end de ovenfor nævnte 0,5 m. Dette gælder også de murede skillevægge
- Revner i nogle af kælderydervæggene tyder på, at der er mindre sætninger i fundamenter.
- Nogle af revnerne går videre op i murværket i facaden på ydersiden som tynde revner, der følger fugerne i skiftegangen.
- Som nævnt ovenfor er der iflg. ejerne 2 nye mindre revner, der kunne antyde, at der stadig sker mindre sætninger i fundamentet.
- Trægulv i fordelingsgang i stueetagen slår sig og har buler muligvis pga. opfugtning fra kælder.

Årsager:
Det vurderes at fugtproblemerne i kælderen skyldes opstigende grundfugt, som følge af et relativt højt grundvandsspejl.
I kombination med utilstrækkelig dræning og at grundvandspumpen ikke kan sænke grundvandsspejlet tilstrækkeligt omkring og under bygningen fører det til de konstaterede synlige problemer.

Udbedring
Overordnet princip for udbedring vil være at hakke betongulvet op i hele kælderen og grave ud, så der i nyt sandlag kan etableres netdræn under hele kælderen og afsluttende med et kapillarbrydende lag og isolering under et nyt betongulv. Udvendigt på huset skal eksist. omfangsdræn og fugtisolering af kælderydervægge eftergås og formentligt udskiftes.
Endelig bør man ved de kældervægge, der er udført som murede teglvægge lave en fugtspærre mellem gulve/fundamenter og vægge for at sikre mod at evt. fugt suges op i væg ved kapillarvirkning."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 27/2 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til skaderne, der stammer fra fugt i kælderen. Advokaten har til støtte herfor anført:

"Klager købte med overtagelse pr. 1. april 2007 ejendommen ... Som en del af handlen blev der udleveret en tilstandsrapport, ... I tilstandsrapporten var der angivet 4 stk. K2'ere vedr. kælder. (pkt. 2.1, 2.2, 2.3 og 5.2.)

Det har nu vist sig, at der er omfattende fugtskader i kælderen, som efter klagers opfattelse medfører skader på øvrige bygningsdele. Såfremt dette er tilfældet burde forholdene være klassificeret med K3.

Der er blevet indgivet en skadesanmeldelse til Alka, der efterfølgende har fået udarbejdet en rapport ... omkring skaderne. Rapporten omhandler flere forhold, men nærværende klage vedrører alene forholdene i/omkring kælderen.

På baggrund af rapporten har Alka i skrivelse af 31. oktober 2007, ... erkendt manglerne der i rapporten er nummereret 1 og 5.

Det er imidlertid klagers opfattelse, at rapporten ikke beskriver forholdene i ejendommen korrekt, og at Alka skal dække de skader, der opstår på andre bygningsdele. Dækningspligten følger som nævnt ovenfor af, at forholdene burde være klassificeret med K3."

Selskabet har ved skrivelse af 8/4 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Af resumeet af tilstandsrapporten fremgår det, at der ved huseftersynet bemærkedes 12 K1-vurderinger, 15 K2-vurderinger, 3 K3-vurderinger samt en note om nærmere undersøgelse. ...

For så vidt angår fulgt fra/i kælder er dette i tilstandsrapporten angivet med K2 for dels kældergulve med fugt og fugtafskalninger, kælder vægge med fugt og fugtafskalninger samt enkelte revner i kælder vægge. Det skal her bemærkes, at vurderingen K2 betyder alvorlig skade som medfører, at bygningsdelen svigter indenfor overskuelig tid.

For så vidt angår revner i fundament er det i tilstandsrapporten anført med dels en K1 karakter dels en K2 karakter for henholdsvis sokkel med revner og sokkel og murværk mod vest har enkelte større revner.
...
Ejerskifteforsikringen dækker med henvisning til betingelsernes afsnit 4 udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssig vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre fore byggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker - med henvisning til betingelsernes afsnit 5.1 - imidlertid ikke forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Efter sagens indbringelse for nævnet har vi - som bebudet i vores brev af 8. februar 2008 til klagers advokat - modtaget taksators bemærkninger.

Taksator fastholder, at forholdet omkring fugten i kælderen er korrekt beskrevet og benævnt med karakteren K2 - alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelen svigter inden for overskuelig tid. Taksator bemærker, at klager - trods den advarsel der ligger i karakteren K2 - ikke har gjort noget for at udbedre/begrænse forholdet i perioden mellem overtagelsen den 1. april og anmeldelsen af forholdet til ejerskifteforsikringen i august måned, hvorfor det ikke undrer taksator at fugten i perioden har spredt sig. Vi skal i den forbindelse henvise til betingelsernes afsnit 5.8."

Selskabet anførte videre i skrivelse af 10/6 2008 til nævnet:

"Som det fremgår af rapporten er B.s T.J. af den opfattelse at fugten i kælderen har sin årsag i opstigende grundfulgt, formentlig grundet højt grundvandsspejl.

Af den oprindelige tilstandsrapport fremgår det, som tidligere nævnt, at kælderen har fået adskillige K2 bemærkninger (alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelen svigter indenfor overskuelig fremtid) med henvisning til fugt og revner i vægge samt under sælgeroplysninger, at der tidligere er trængt vand ind i kælderen samt at der har været foretaget reparationer som følge heraf.

Desuden er det bemærket at træet i kælderdøre og kældertrappe nedbrudt, ligesom der er nævnt fejl ved gulv i stueetagen, som indikerer opstigende fugt fra kælderen.

Taksator fastholder at forholdene omkring fugten i kælderen er korrekt beskrevet og benævnt i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen dækker - med henvisning til betingelsernes afsnit 5.1 - ikke forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Vi må med henvisning til vores brev til Ankenævnet af 8. april 2008 i det hele fastholde vores stillingtagen til sagen, hvorefter der ikke kan ydes dækning for de anmeldte forhold på ejendommen."

Af klagernes police fremgår bl.a.:

"**Klausuler**
Individuel klausul
...
Bygning: A (Beboelse)
Forsikringen dækker ikke skade som kan henføres til
* utætheder i tag p.g.a. afskalninger/revner
* revner i bygningsdele"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvad dækker forsikringen**

4.1. 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, revnedannelse, 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.

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.

...

5. Hvad dækker forsikringen ikke

5.1. Forhold, som 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5.8 Følgeskader, der er forårsaget af forhold som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at tilstandsrapporten beskriver forholdene i kælderen tilstrækkeligt til, at klagerne kunne have taget forholdenes reelle karakter i betragtning inden deres køb af ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand