821/09

Den 27. maj 2009 blev i sag nr. 74.076:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugt- og vandindtrængen i en kælder.

Selskabet har afvist dækning bl.a. med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at problemet på overtagelsestidspunktet havde et dækningsberettigende omfang.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1961, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 10/10 2003 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 26/5 2003.

Af afsnittet "Sælgers oplysninger om ejendommen" i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**2. Kælder / krybekælder**		Ja	Nej	?
…				
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge og op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis Ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? **Ydervæg mod nord kølig**"	☐	☐	☒

Efter længere tids korrespondance for nævnet foranledigede selskabet en undersøgelse af fugtforholdene i kælderen udført af POJC ApS. Af undersøgelsesrapporten af 9/12 2008 fremgår bl.a.:

"**Indledning**
Undersøgelsen har til formål at undersøge og vurdere fugtforhold i eksisterende kælder. Fugtproblemerne er ifølge det oplyste koncentrerede omkring den østlige del.

Den aktuelle bygning er et parcelhus i et plan med delvis kælder. Bygningen er opført i 1961. Der er opført en tilbygning mod vest i 1967. Kælderen er beliggende i den østlige ende af bygningen. Ved kælderens nordlige og sydlige hjørne er placeret tagbrønde, der bortleder en væsentlig del af bygningens tagvand.

Det er af ejer oplyst, at tagbrønden ved kælderens nordvestlige hjørne har været delvist stoppet (højere vandspejl end normalt). Efter oprensning er fugtproblemerne formindsket.

Efter en indledende besigtigelse af kælderen og forholdene generelt er der iværksat undersøgelser i form af TV inspektion af regnvandssystem, samt gravning i kældergulv ved østgavl og tilsvarende uden for.

Observerede forhold
Besigtigelse
På vægge, især østgavl og langsgående midterskillevæg træffes afskalninger og fugtaftegninger, dels relativ højt på væggen og dels ved overgang mellem vægge og gulv.

Den anvendte maling på østgavlen synes at være relativ blank og tæt, antagelig en form for plastmaling. På besigtigelsestidspunktet den 19. november 2008 kunne der ikke konstateres egentlig fugtige og våde områder på væggene, efter flere dage med regnfuldt vejr.
…
Vurdering
Der kan være tvivl om bygningen er opført efter det første landsdækkende bygningsreglement fra 1961. Der kan således være lokale ældre bygningsreglementer. Kravene i sådanne lokale bygningsreglementer er erfaringsmæssigt ikke skrappere end bygningsreglement 1961. I bygningsreglement 1961 pkt. 5.3.2 er anført

Stk.. 1. Kældergulvet skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden.

Stk.2. Kældergulve skal normalt udføres i mindst 10 cm tykkelse incl. slidlag.

Der er ikke angivet specielle krav til kældervæggen udførelse med hensyn til fugt, når denne er udført af beton / betonblokke.

På baggrund af de påtrufne forhold vurderes daværende bygningsreglements krav at være opfyldt under normale vandspejlsforhold og nedbørsmængder.

Nedsivning af regnvand fra jordoverfladen langs kældervægens yderside begrænses af de påtrufne jordbundsforhold af ler, dog kan der være striber og slirer af sand, som kan føre vand til kældervæggen ved en koncentreret vandpåvirkning. Ydersiden af kældervæggen fremstår rimelig tæt i gravningen.

Generelt fremstår kældervæg og kældergulv i en rimelig god håndværksmæssig kvalitet og udført i normale materialer sammenlignet med byggeri af tilsvarende alder og karakter.

Alderen på regnvandssystemet kendes ikke, men idet tagbrøndene er udført af beton kan det ikke afvises, at der er utætheder ved samlinger. En utæt samling kan ved en tilstopning af brønden give en koncentreret vandpåvirkning af kælderydervæggen og dermed risiko for fugtindtrængning.

Årsagen til den ekstraordinære periodevise fugtbelastning vurderes derfor alt overvejende at skyldes ekstraordinær tilledning af vand fra tagbrønd. En generelt stigende vandstand som følge af øget nedbør kan være medvirkende.

En uisoleret kælder, som den aktuelle, vil normalt være belastet af fugt i et vist omfang fra grunden. Det er derfor vigtigt, at fugten kan komme væk fra fladerne indvendigt. Der skal således sikres en god udluftning og mindre opvarmning af kælderen, samtidig med at fladerne ikke behandles med tætte malingstyper."

I skrivelse fra klageren til nævnet af 16/2 2009 hedder det bl.a.:

"Først en glædelig nyhed, rensning af regnvandsystemet har stoppet indtrængningen af vand i kælderen. I det tidlige efterår fjernede jeg en mindre busk ved nordøst hjørnet af huset, under denne busk var der et hulrum på ca. 30 L. Da jeg to uger senere i forbindelse med efterårsferien, som sædvanlig, rensede sandfang, kunne jeg efter rensning af sandfangene ved sammenligning konstaterer at vandet stod relativt højt ved tagbrønden i nordøst hjørnet. Det lykkedes derefter for mig at fjerne en prop der havde samlet sig i 'vandlåsen'. Siden har der ikke været indtrængning af blank vand i kælderen.

Jeg fortalte dette til POJ og RM ved den første besigtigelse der blev foretaget af POJC. De mente ud fra dette at der kunne være tale om en utæthed i regnvandssystemet, idet det ikke var tegn på at vandet løb over regnvandsbrønden, og hulrummet sandsynligvis var skabt af vand der skyllede frem og tilbage gennem en utæthed. Der blev derfor aftalt en tv kontrol af rørsystemet.

POJCs rapport fastholder da også denne forklaring som den sandsynlige.
I rapporten henvises til en ekstraordinær tilledning af vand, en stor del af denne ekstra tilledning skyldes at al vandet fra husets nordside, (ca. 80 m^2) ledes til denne regnvandsbrønd. Man kan på muren se at der tidligere har været to nedløbsrør på denne del af taget. Nedløbsrøret er muligvis fjernet ved en omlægning af haven i 1990'erne, jeg ved dog ikke det med bestemthed.

POJC fastslår i rapporten at kælderen er malet med en malingstype (plastmaling) der er uegnet som maling i kælderrum. Anvendelsen af denne malingstype har efter mine oplysninger forværret de skader på væggene som vandindtrængningen har forårsaget.
…
Forsikringen dækker fejl og mangler der er konstateret inden for de første 10 år efter overtagelsen.

Naturligvis skal skaden være opstået før overtagelsen, men hvis man ser på skadernes vækst siden jeg opdagede dem er jeg ikke i tvivl om at de er ældre end 4 år. At skaderne ikke fremgår af tilstandsrapporter er ikke et bevis for noget som helst. Forsikringen skal jo netop dække skader der ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Vedrørende udluftning kan jeg informere om at kælderen udluftes via 3 stk. Ø115 mm udluftnings rør. Et i hver af kælderens 3 store rum, to mod øst og et mod nord.
Opvarmning sker via varmtvandsrør fra fjernvarmen og varmvandsbeholderen.
Der er ikke ændret på hverken udluftning eller opvarmning mens jeg har ejet huset, så den ikke tilstrækkeligt udluftning burde fremgå af tilstandsrapporten.

Årsagen til vandindtrængningen er fundet og vandindtrængningen stoppet.
Mine krav til Topdanmark er derfor udelukkende erstatning af de skader på trappe, døre og karme. Der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, fjernelse af den tætte plastmaling der af POJC er uegnet i kældere, en ombygning af regnvandsbrønd der sikre at denne kan tage det ekstra vand der tilføres grundet den nedlagte brønd, samt etablering af en tilstrækkelig udluftning i kælderen."

Ved skrivelse af 16/3 2009 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"Vi kan se, at vores kunde har fundet årsagen til blankt vand i kælderen. Årsagen havde en vedligeholdelsesmæssig grund. Vi er glade for at se, at vores kunde har fået løst problemet.

Den omstændighed, at regnvandssystemet trænger til vedligeholdelse på anmeldelsestidspunktet i 2007 efter at vores kunde har ejet ejendommen siden 10. oktober 2003, altså cirka 4 år, er ikke et forhold, der berettiger ham til erstatning fra ejerskifteforsikringen.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var tilstede, da vores kunde overtog ejendommen. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4 A.

Vores kunde bør naturligvis være opmærksom på den almindelige vedligeholdelse ejendommen i løbet af årene normalt vil trænge til - herunder en rensning af regnvandssystemet på ejendommen.

Allerede af den grund må vi desværre fastholde vores afgørelse.

Vores kunde klager blandt andet over ingeniørrapportens indhold
Vi minder om, at POJC alene har givet et bud på, at årsagen *kan være* utætheder ved samlingen. Ingeniørfirmaet udtaler ikke, at det ér årsagen.
…
Om malingen udtaler ingeniørfirmaet, at den anvendte maling *synes* relativ blank og tæt, *antagelig* en form for plastmaling. Vi minder om, at ingeniørfirmaet ikke er bedt om, at sørge for en undersøgelse af, hvilken malingstype, der er brugt. Derfor blot et skøn på det punkt. Sidst i rapporten oplyser ingeniørfirmaet, at 'Der skal således sikres en god udluftning og mindre opvarmning af kælderen, samtidigt med at fladerne ikke behandles med tætte malingstyper'.

Ingeniørfirmaet har derfor ikke fastslået, at der er malet med plastmaling, der er uegnet til et kælderrum, men det er bestemt muligt, at det forholder sig sådan i kælderen.

Vores kundes svar bærer desværre præg af en generel ærgerlighed over os, uanset vi har brugt tid og penge til besigtigelser, ingeniør-undersøgelse og forklaringer.
…
Fugtsituationen **på ejendommen er nu, som vores kunde kan forvente**
Vi må gå ud fra, at når den fugt, der er opstået som følge af tilstoppet regnvandssystem - der ligefrem gav blankt vand på gulvet - nu er fjernet.

Herefter resterer der helt naturligt et følgearbejde for vores kunde med at få udtørret kælderen tilstrækkeligt, så fugtniveauet igen - efter regnvandssystemet er oprenset og vel vedligeholdt - når ned på det almindelige for en kælder fra år 1960.

Vi minder om, at vores kunde har handlet fugtforholdet af med sælger
Vi henviser til vores tidligere breve i sagen. Her har vi gjort opmærksom på, at vores kunde har haft kendskab til, at der er fugt i kælderen og har handlet købsprisen blandt andet af den årsag.

Om afslaget på 30.000 kroner er et passende afslag, er os uvedkommende og et forhold, som vi ikke har haft indflydelse på.

Uanset hvilke argumenter vores kunde kommer med over for jer om nedslaget i købsprisen, er det et faktum, at han har underskrevet en købsaftale, hvor der står, at: *'det er mellem parterne aftalt, at køber har fået et kontant nedslag på kr. 30.000, i forhold til den oprindelige udbudte pris, til imødegåelse af bla. de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler'*

Vores kunde må sandsynliggøre, at nogle forhold er forkert beskrevet
Hvad angår trappe, døre og karme, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, kan vi oplyse, at der er tale om bygningsdele, der primært må være skadet af den fugt, der givet har sin primære årsag i den manglende vedligeholdelse af regnvandssystemet.

Formentlig er fugtniveauet i den ældre kælder øget i vores kundes ejertid i takt med problemet med den manglende vedligeholdelse af det tilstoppede system forværredes. Der kan sagtens være tale om en tilstopning, der er sket over et længere tidsrum og ikke nødvendigvis på et bestemt tidspunkt.

Hertil kommer helt naturligt, at en kælder fra år 1960 ikke kan forventes at have samme tørhedsgrad, som nyere byggerier efter år 1972 og fremadrettet. Her henviser jeg til jeres hjemmeside, hvor I netop oplyser om ældre kældres fugtproblemer.

Tilstandsrapporten er udarbejdet 26. maj 2003. På ejerskifteforsikringen får vi forholdet anmeldt 18. juli 2007. Hvis vores kunde over for os sandsynliggøre eller dokumenterer, at det skyldes en fejl fra den bygningssagkyndiges side, at han ikke har nævnt disse bygningsdele 4 år *før* vores kunde anmelder til os, vurderer vi naturligvis gerne forholdet med trappe, døre og karme igen.

Her og nu mener vi ikke, at forholdet med råd har været tilstede - eller ihvertfald ikke tilstede i så udræget grad - at den bygningssagkyndige burde have oplyst om det i år 2003.
…
Eventuel plastmaling på kældervæg er ikke i sig selv en skade
Vi kan dog allerede nu oplyse, at i forbindelse med vores kundes anmeldelse er det ikke over for os sandsynliggjort eller dokumenteret, at der rent faktisk forekommer plastmaling på kældervæggene, og at forholdet med plastmaling i sig selv er en skade i dette tilfælde.

Her tænker vi på, at den kilde, der har været årsag til et særligt fugtigt miljø er fundet og elimineret i henhold til vores kundes egne oplysninger.
Vores kunde har ikke over for os sandsynliggjort, at der er problemer med fugt i kælderen, der alene har sin årsag i, at der er anvendt plastmaling, og at forholdet med plastmaling i sig selv er en skade.

Vi henviser igen til ingeniørens skøn om, at der kan være brugt en tæt malingstype - ikke at der er brugt en tæt malingstype.

Viser det sig, at kælderen fra år 1960 efter at vandindtrængningen fra regnvandssystemet er standset og efter den deraf følgende nødvendige udtørring og kvalitetssikring, fortsat er mere fugtig end kælder fra år 1960 med rette kan forventes at være, og at plastmaling er tilfældet og i sig selv giver en skade i kælderen, er vi naturligvis villige til at revurdere vores afgørelse.

Vi erstatter ikke en ombygning af regnvandsbrønden
Vores kunde gør nu gældende, at vi skal erstatte en ombygning af regnvands- brønden, fordi vi bør sikre, at brønden kan tage det ekstra vand, der bliver tilført grundet en nedlagt brønd.

Jeg kan ikke af mine sagsakter se, hvor på ejendommen der skulle være nedlagt en brønd, hvornår den er nedlagt og årsagen til den er nedlagt samt hvordan den er nedlagt. Det må være rimeligt, at vores kunde oplyser os nærmere om forholdet, så vi kan vurdere konkret.

Kan vores kunde i øvrigt påvise, at en eventuelt nedlagt brønd reelt har betydning for fugtforekomsten i kælderen efter den tidligere nævnte udtørring og kvalitetssikring er sket ?

Vores kunde ønsker vi erstatter for en tilstrækkelig udluftning
Vores kunde mener, at der bør etableres en tilstrækkelig udluftning i kælderen.

Måske skyldes det, at ingeniøren i sin rapport oplyser, at vores kunde bør sikre en god udluftning kombineret med en mindre opvarmning af kælderen.

Før vi har modtaget flere oplysninger fra vores kunde, hvor han sandsynliggøre over for os, at der ikke er etableret tilstrækkelig udluftning i kælderen, foretager vi os ikke mere på det her punkt.

Når vores kunde over for os har sandsynliggjort, at der ikke er etableret tilstrækkelig udluftning af kælderen, tager vi naturligvis stilling til spørgsmålet om eventuel dækning fra forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Forsikringsvilkår home Udvidet Køberforsikring
…
3. 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 husefterssynet.
…
4. 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.

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, herunder klagerens oplysninger i skrivelse af 16/2 2009 og rapporten fra P.O.J.C. ApS af 9/12 2008, at måtte lægge til grund, at den væsentligste årsag til fugtgenerne var en tilstopning af regnvandsafledningssystemet. På denne baggrund finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at fugtforekomsten samt skaderne på trappe, døre og karme i kælderen på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen - der fandt sted næsten 4 år før klagerens anmeldelse af skaden til selskabet - oversteg, hvad der er sædvanligt for kældre af samme alder og type som klagerens.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det endvidere ikke godtgjort, at regnvandsbrøndens kapacitet, omfanget af udluftning i kælderen og den anvendte maling i kælderen udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson