819/09

Den 11. maj 2009 blev i sag nr. 74.707:

xxxxxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxx

xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (fugt/vand/svamp i kælderen).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus opført i 1941 med en tilbygning fra 1964. Ejendommen blev købt af klagerne i juni 2005 med overtagelse pr. 1/9 2005. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af en i forbindelse med købsaftalens underskrivelse fremlagt tilstandsrapport dateret 8/6 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen er opført i god kvalitet. Vedligeholdelse er udført løbende, men der skal dog påregnes forbedringer i højere grad på vinduer og tag.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**2. Kældre/krybekældre/**			

terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Der er generelt fugtopstigning i kældervægge samt løs/afskallet vægpuds i værksted. Note: Forholdet kan eventuelt afhjælpes ved at udføre dræn samt tætning og isolering af kældervægge.
2.4 Indvendig beklædning	K1	Der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge. Forholdet kræver skærpet opmærksomhed ved ændringer i temperatur- og fugtforhold. Fugtmål nederst på vægge: 22 %. Kritisk grænse for trænedbrydninger er 20 %.

…

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

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	?
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? ***46 år.***			
…			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
…			
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☑	☐
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? ***Under trappen.***"	☑	☐	☐

Det fremgår af sagen, at klagerne i sensommeren 2006 konstaterede, at der stod blankt vand på kældergulvet. Forholdet blev anmeldt til selskabet, hvis ejerskiftetaksator besigtigede kælderen. I en herefter af taksatoren til selskabet fremsendt e-mail af 1/3 2007 hedder det:

"Vedr. fugt i kældervægge
Ifm. min besigtigelse kunne jeg konstatere at der var opstigende grundfugt i kældervægge, både de indvendige vægge og kælderydervæggene, årsagen til dette er manglende fugtisolering af kælderyder samt de indvendige kældervægge, da huset blev opført i 1941 var de

> ingen krav til nogen form for fugtisolering af disse konstruktioner og huset her er opført efter gængs byggeskik for den tid. En kælder som denne har groft sagt kun været opført til opbevaring af kul, koks og kartofler.
> Denne kælder adskiller i sig ikke væsentligt fra andre kældere af denne alder og af denne konstruktionsmetode.
> Dette er efter min overbevisning ikke en dækningsberettiget skade."

På baggrund af taksatorens oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 3/3 2007.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvilket deres daværende advokat meddelte selskabet ved skrivelse af 23/5 2007. I forbindelse hermed bemærkede advokaten bl.a., at problemerne i kælderen ikke drejer sig om almindelig fugtopstigning i væggene, men at der periodevis står blankt vand på gulvene.

Afslaget på forsikringsdækning blev af selskabet fastholdt ved skrivelse af 13/6 2007 til advokaten. Til støtte herfor henviste selskabet bl.a. til ankenævnskendelse nr. 63.211 og nr. 65.908.

Klagernes daværende advokat rettede herefter på ny henvendelse til selskabet, som igen fastholdt afgørelsen ved skrivelse af 13/9 2007. I forbindelse hermed oplyste selskabet, at etablering af omfangsdræn ligger uden for ejerskifteforsikringens område. Til støtte for sidstnævnte henviste selskabet til ankenævnskendelse nr. 70.041.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem klagernes daværende advokat og selskabet.

Den 26/5 2008 modtog selskabet en af klagernes nuværende advokat affattet skrivelse af 23/5 2008. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

> "I sensommeren 2006 konstaterede min klient, at der stod spejlblankt vand på gulvet i kælderen.
>
> Jeg vedlægger til dokumentation for, at der periodevis er spejlblankt vand på kældergulvet 3 billeder.

Efter adskillige forgæves forsøg på at afhjælpe problemerne, blev OBH kontaktet. OBH konstaterede, at udbedring koster DKK 634.000 med tillæg af moms i alt DKK 792.5001 (Bilag …).

I første omgang valgte forsikringstagers daværende advokat at stævne sælger med påstand om betaling af udbedringsomkostningerne, idet sælger ikke i forbindelse med salget loyalt havde oplyst, at det tidligere havde været nødvendigt at anvende en affugter i kælderen. …

Sælger har i sit svarskrift nedlagt frifindelsespåstand.

Det er min vurdering, at skaderne ved kælderen er omfattet af ejerskifteforsikringen, og jeg beder Dem venligst bekræfte dette.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 5 A, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ikke dækkes af forsikringen med mindre de er klart forkert beskrevet.
…
Tilstandsrapporten (bilag …) er klart forkert i sin beskrivelse af forholdene i ejendommens kælder.

Tilstandsrapporten angiver, at der er generelt fugtopstigning i kældervægge, og at forholdene kræver skærpet opmærksomhed ved ændring i temperatur- og fugtforhold.

Denne beskrivelse giver ikke min klient nogen anledning til at vurdere forholdets reelle betydning, omfang eller karakter. Ej heller giver den indtryk af, at der til tider vil være spejlblankt vand på kældergulvet.

Som følge deraf er det min vurdering, at ejerskifteforsikringen omfatter skaderne."

Vedlagt skrivelsen fremsendte advokaten bl.a. kopi af et af OBH udarbejdet sagsnotat dateret 13/2 2008 samt kopi af den mod sælgeren udtagne stævning. Af førstnævnte dokument fremgår bl.a.:

"Kælder:
Køber oplyser at der trænger vand op gennem revner i kældergulvet. Problemet er så omfattende, at der periodevis står blankt vand på gulvet. Ved overtagelse af huset var kælderydervæggene beklædt med isolering, dampspærre og gipsplader. Som nævnt i tilstandsrapporten var disse kraftigt opfugtede, forholdet har fået karakteren K1, det burde have været K2 eller K3.
Sælger har under afsnittet 'sælgers oplysninger om ejendommen' svaret 'nej' til punkt 2.5, hvor der spørges om der er trængt vand gennem kælderydervægge eller kældergulv.

Den indtrængende vand forårsager skader på dørkarme indfatninger og inventar i kælderen. De opfugtede kældervægge danner grobund for skimmelsvamp, som også ses flere steder på væggene.

For at bringe kælderen i tør og brugbar stand skal følgende arbejder udføres:
Der skal under alle vægge etableres et kapillarbrydende lag, evt. i form af indbankede stålplader. Kældergulvet skal bankes op, og der skal graves ud ca. 350 mm i dybden. Herefter skal der udlægges 200 mm kapillarbrydende lag og etableres indskudsdræn, så udlægges

150 mm isolering og der støbes betondæk til sidst. Hvis indervæggene ikke er funderet tilstrækkelig dybt skal disse understøbes løbende under udgravningen.
Udvendig skal der rundt om huset graves ned til niveau ca. 100 mm under kældergulvet og etableres omfangsdræn. Når der er gravet fri vil det være fornuftigt at efterisolere kældervæggen udvendig.
Det skal undersøges nærmere hvor omfattende skimmelsvamps problemerne er for at konstatere om man kan nøjes med at afrense væggene eller om pudsene skal bankes ned."

Sagen blev på ny gennemgået af selskabet, hvorefter afslaget på forsikringsdækning blev fastholdt ved skrivelse af 16/6 2008 til klagernes advokat

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet den 15/9 2008, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Det gøres gældende, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af forholdene i ejendommens kælder.

Tilstandsrapporten angiver blandt andet, at der er generelt opfugtopstigning i kældervægge, og at forholdene kræver skærpet opmærksomhed ved ændring i temperatur - og fugtforhold. Denne beskrivelse giver os ikke nogen anledning til at vurdere forholdets reelle betydning, omfang eller karakter. Ej heller giver den indtryk af, at der til tider vil være spejlblankt vand på kældergulvet. Således er en dykpumpe ikke tilstrækkelig til at udbedre problemet.

Desuagtet har vi gennem vores advokat modtaget endeligt afslag fra TRYG Ejerskifteforsikring den 16. juli 2008 (Bilag …).

Det er stadig vores vurdering, at skaderne er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Sagen mod sælger af ejendommen er endnu verserende i K. Byret under BS nr. …. I den forbindelse har vi forsøgt at få retshjælpsdækning til at adcitere TRYG Ejerskifteforsikring via vores indboforsikring hos TRYG Forsikring i den verserende sag. Vi har fået afslag på dækning til at adcitere TRYG Ejerskifteforsikring.

Vi er bevidste om, at Ankenævn for Forsikring ikke behandler sager, hvis der er risiko for dobbeltdækning, men vi ønsker, at TRYG Ejerskifteforsikring betaler in solidum med sælger af ejendommen, således at der netop ikke sker dobbeltdækning, såfremt sælger i den verserende sag tilpligtes at betale erstatning.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Betaling af DKK 634.000 med tillæg af moms i alt KDD 792.500 for udbedring af mangler ved H…vej."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 30/10 2008 bl.a. anført:

"Ejendommen er opført i 1941, og er ifølge taksators oplysninger opført i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet.

Der kunne ved taksators besigtigelse konstateres opstigende grundfugt i kældervægge, både i de indvendige vægge og i ydervæggene. Taksator oplyser, at årsagen hertil er manglende fugtisolering af kælderydervæggene. På ejendommens opførelsestidspunkt i 1941, var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger, når man byggede kældre. Kælderen var alene tiltænkt at skulle bruges til opbevaring af kul og grøntsager.

Taksator har oplyst, at kælderen ikke afveg fra tilsvarende intakte kældre al samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Idet der ikke er udført fugtisolering og øvrige fugthæmmende foranstaltninger betyder dette, at der vil trænge grundfugt ind igennem gulvkonstruktion og ydervægge. Dette er helt sædvanligt for en ejendom af samme alder og byggemetode, hvorfor vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kundes advokat har sendt fotos, hvor der kan ses mindre vandpytter. Det er vores vurdering, at det ikke er usædvanligt, at der ved megen eller kraftig nedbør kan trænge vand ind via konstruktionen.

Der er udarbejdet et notat af OBH Ingeniørservice, hvoraf der fremgår en løsningsmodel til afhjælpning af fugten. Denne løsning indeholder blandt andet fugtisolering og dræn med videre. Det er vores vurdering, at de arbejder som OBH Ingeniørservice foreslår til afhjælpning af fugten alle udgør væsentlige forbedringer set i forhold til ejendommens alder og tilstand på overtagelsestidspunktet. Ejerskifteforsikringen har alene til formål at dække skader/skaderisici i form af forhold, der går udover hvad man normalt kan forvente af en tilsvarende ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forbedringer er således ikke omfattet af forsikringen.

Herudover er omfangsdræn i henhold til gældende praksis fra ankenævnet at betragte som et forhold i grunden, hvorfor dette er undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 2.

Vores kunde har overtaget ejendommen den 1. september 2005, og anmelder først forholdet vedrørende vand og fugt i kælderen til os den 1. marts 2007, hvilket er minimum 1½ år efter overtagelsen.

Taksator nævner ikke noget om forekomst af skimmel i hans rapport, og OBH ingeniørservice nævner kun risikoen for, at der vil opstå skimmel i deres sagsnotat. På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at der har været en forekomst af skimmel af en sådan grad på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen, at dette vil kunne begrunde en dækning over forsikringen.

Ud fra det oplyste i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget skade i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi har ikke modtaget dokumentation, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Det er således fortsat vores vurdering, at årsagen til fugtindtrængningen, og den periodevise forekomst af vandpytter, skyldes bygningens oprindelige konstruktion.

…

Den byggesagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade. Vores kundes advokat har anført i hendes breve, at hun mener at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Når den byggesagkyndige giver karakter i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, skal han give karakteren ud fra en sammenligning med tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Idet årsagen til, at der kan konstateres fugt og periodevis vandpytter i kælderen skal findes i bygningens oprindelige konstruktion, og det ikke er usædvanligt at konstatere et sådant forhold i en tilsvarende ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, er det vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Da forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten mener vi, at vores kunde ved købet af ejendommen har været orienteret om, at der var fugtproblemer i kælderen. Vi afviser derfor ligeledes forholdet med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Vi finder det fortsat ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør et dækningsberettiget forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi henviser i øvrigt til de tidligere fremsendte kendelser 65.908, 63.211 og 70.041.

Hvis vores kunde sender dokumentation, der viser at forholdet udgør en dækningsberettiget skade, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen.

På det foreliggende grundlag fastholder vi vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 14/11 2008 til nævnet bemærket:

"Indledningsvist er det ikke korrekt, at der forløb 1½ år fra min klients overtagelse af huset, til henvendelse angående fugt i kælderen, som beskrevet af TrygVesta Forsikring A/S. Min klients første henvendelse skete telefonisk i september 2005.

Ved denne henvendelse oplyste min klient, at der var mistanke om skimmelsvamp i kælderen, men fik besked om, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede ved skimmelsvampeangreb, og at min klient selv måtte udbedre forholdet.

Min klient forsøgte at udbedre forholdet ved hjælp af C. v/ K.B.P.

Efterfølgende konstaterede min klient opstigende vand i kælderen og fik gennem ingeniørfirmaet OBH klarlagt, hvilke foranstaltninger, der skulle foretages, for at gøre kælderen brugbar.

OHB konstaterede, at der var grobund for svamp samt svamp på væggene (klageskrivelsens bilag …) og ikke, som angivet af TrygVesta Forsikring A/S, at der alene var risiko for svamp.

Afhjælpningsforanstaltningerne gennem C. v/ K.B.P. var således ikke tilstrækkelige.

Sagsnotatet fra OBH (bilag …), angiver at forholdet i kælderen burde have været angivet som K2 eller K3, og at det, at kældergulvet burde graves op for, at kælderen kan komme i brugbar stand.

Min klient har efterfølgende foretaget følgende afhjælpningsforanstaltninger på ejendommen, for at standse optrækning af vand i kældergulvet:

- Nedrivning af pus i gildestue og værksted i kælderen
- Nedrivning af gipsplader, rockwool, dampspærre i gildestue og trapperum i kælderen samt i kælderentré
- Oppudsning af nye vægge i gildestue og værksted i kælder
- Udskiftning af samtlige husets vinduer, herunder fornyet fuger
- Udskiftning af samtlige husets udvendige døre
- Udskiftning af opsamlingsbrønd
- Nedtagning af sauna i vaskerum
- Affugtning af hele kælderen
- Opsætning af ny dykpumpe
- Udskiftning af samtlige husets radiatorer/varmerør
- Udskiftning af indvendig faldstamme
- Udskiftning af tagrender, tagbrønd og nedløb
-

Desuagtet disse foranstaltninger, oplever min klient stadig spejlblankt vand på kældergulvene.

På denne baggrund må forholdet vedrørende husets kælder anses som klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og dermed omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det kan yderligere oplyses, at BRF Kredit har fået vurderet, at forholdet i kælderen nedsætter husets værdi med mere end DKK 500.000."

Herefter har selskabet i skrivelse af 1/12 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ingen registreringer i vores skadesystem der viser, at vores kunde skulle have kontaktet os i september 2005. Det er normal praksis, at alle anmeldelser straks bliver anlagt på vores skadesystem, også dem der bliver afvist pr. telefon. Den første anmeldelse, som vi har registreret på vores kundes police, er fugtige indervægge muligvis som følge af utætheder ved taget. Denne anmeldelse er registreret den 2. november 2006.

Vi medgiver vores kundes advokat, at OBH oplyser i deres sagsnotat, at der er konstateret skimmelsvampe på væggene. Ved vores taksators besigtigelse kunne der imidlertid ikke ses tegn på skimmel på væggene.

Såfremt der havde kunnet konstateres skimmel på væggene, kan vi oplyse, at skimmel i en kælder fra 1941 er ikke usædvanligt forekommende, fordi det ikke var sædvanlig byggeskik at udføre fugt- hæmmende foranstaltninger. Grundfugt vil således kunne trænge ind via bygningens oprindelige konstruktion. Skimmel i en kælder af samme alder udgør derfor ifølge vores vurdering ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kundes advokat henholder sig til, at OBH angiver, at kælderen burde have fået karakteren K2 eller K3. Der er imidlertid ikke konstateret forhold ved kælderen, der går udover, hvad man normalt kan forvente af en tilsvarende intakt kælder af samme alder, hvorfor vi vurderer, at karakteren K1 er tilstrækkelig, fordi den byggesagkyndige kun skal oplyse om forhold, der går udover det sædvanlige for et tilsvarende hus af samme alder i tilstandsrapporten.

Advokaten angiver en liste over udbedringer i brevet, som er foretaget af vores kunde. Der er for alle forholdenes vedkommende tale om forbedringer, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Advokaten oplyser, at på trods af de foretagne udbedringer, kan der stadig konstateres vand i kælderen.

Årsagen til, at der trænger vand ind i kælderen skal ikke findes i de udbedringer, som er foretaget af vores kunde, idet disse ikke kan afhjælpe opfugtningen. For at opnå en efter forholdene nogenlunde tør kælder er det nødvendigt at fugtsikre ejendommen og udføre omfangsdræn. Vores kundes advokat har sendt et tilbud på dette. Vi mener dog fortsat, at det indsendte tilbud og fugtsikring af ejendommen udgør en klar forbedring af ejendommen set i forhold til dennes alder og tilstand på overtagelsestidspunktet. Herudover er der foreslået en sådan løsning i tilstandsrapportens punkt 2.2 med tilhørende note. Vores kunde har således på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen været bekendt med, at der var fugt i kælderen og at denne muligvis kunne afhjælpes med etablering af fugtsikring og omfangsdræn.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det således fortsat ikke sandsynliggjort, at forholdet opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, ligesom vi ikke finder forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, der er udarbejdet i juni 2005, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Advokatens brev af 14. november 2008 har ikke givet os anledning til en ændret afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele vores tidligere argumentation, og afventer nævnets afgørelse."

I forlængelse heraf har klagernes advokat i skrivelse af 15/12 2008[5] til nævnet anført:

"En gennemgang af TrygVesta Forsikrings skrivelse giver indtryk af, at der er almindelig forekommen fugt i klagers kælder, og at klager gør gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til udbedring heraf. Klager vil præcisere, at nærværende klage ikke er indgivet som følge af almindelig forekommen fugt i en ældre villa.

Klager gør derimod gældende, at der er spejlblankt vand i kælderen og at dette forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, idet forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Udover billedmateriale til dokumentation af omfanget af vand i kælderen har klager under en sag verserende for Byretten BS nr. … indhentet en skønserklæring, der konstaterer, at der ikke kun er tale om almindelige fugtproblemer i villaen, men om decideret vandindtrængning, der medfører spejlblankt vand på kældergulvet. Skønsrapporten er vedlagt som Bilag …
…
Klager skal derfor fastholde, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af forholdene i ejendommens kælder, og at forsikringen derfor dækker forholdet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 5 A.

Tilstandsrapportens angivelse af, at der er generel fugtopstigning i kældervægge, signalerer ikke hverken direkte eller indirekte, at spejlblankt vand på gulvet forventes.

Det understøttes tillige af Vester Landsrets dom af den 19. december 2002. sag: 5.afd., a.s nr. B…, hvor ejerskifteforsikringen i en lignende sag måtte betale omkostninger i forbindelse med foranstaltninger til hindring af vandindtrængning i en kælder.

På denne baggrund fastholdes, at spejlblankt vand på kældergulvet, som følge af vandopstigning, må anses som omfattet af ejerskifteforsikringen, således at TrygVesta Forsikring skal afholde udbedringsomkostningerne."

Af den vedlagte skønserklæring, der er dateret 2/12 2008, fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1:**
Skønmanden bedes oplyse, om han kan konstatere, om der periodevis trænger vand op igennem ejendommens kældergulv.

Svar:
Der kunne ikke konstateres direkte vandindtrængning under skønsforrentningen, men der kunne konstateres en række fugtskjolder på kældergulvet samt fugtskader i væggene, der viser, at der trænger vand ind.
…
Spørgsmål 2:
Såfremt skønsmanden ikke kan konstatere, at der periodevis trænger vand op igennem kældergulvet, bedes skønsmanden oplyse, om han vurderer, at det er sandsynligt, at der periodevis trænger vand op igennem kældergulvet.

Svar:
Det anses for overvejende sandsynligt, at der trænger vand ind i kælderen gennem støbeskellet mellem kældergulvet og kælderydervæggene, samt at der er opstigende grundfugt i både kælderydervægge, skillevægge og i kældergulvet.
…
Spørgsmål 3:
Såfremt skønsmanden konstaterer, at der periodevis trænger vand op igennem kældergulvet, bedes skønsmanden angive den mest sandsynlige årsag dertil, samt oplyse hvilke tiltag, der skal udføres for at afhjælpe problemet og hvilke omkostninger, der vil være forbundet dermed.

Svar:
Årsagen til, at der trænger vand ind i kælderen, er at denne ikke er konstrueret til at være vandtæt. Problemet kan delvis afhjælpes ved en udvendig vandtætning af kælderydervæggene ved opsætning af drænplader f.eks Platon Xtra op ad kælderydervæggene og lægning af et dræn rundt om kælderen samt indlægning af en fugtspærre i skillevæggene mellem gulv og vægge.
Herudover skal der udføres en indvendig vandtætning af støbeskellet mellem gulv og ydervægge, idet der ikke kan lægges dræn og opsættes drænplader langs kælderydervæggene under havestuen og den udvendige hovedtrappe.
En fuldstændig sikring af kælderen mod fugtindtrængning anses for urealistisk af praktiske og økonomiske årsager.
Omkostningerne til udførelse af ovenstående anslås at koste 287.500 kr. inkl. moms.

Spørgsmål 4:
Såfremt skønsmanden har besvaret spørgsmål 1 eller 2 bekræftende bedes skønsmanden oplyse, om det forekommer mest sandsynligt, at problemerne er opstået før eller efter september 2005.

Svar:
Det anses for overvejende sandsynligt, at der fra byggeriets afslutning i 1941 har været fugtproblemer i kælderen.

Der vil normalt altid i større eller mindre grad være fugtproblemer i kældre, der ikke er konstrueret vandtætte."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 7/1 2009[6] til nævnet bemærket, at skønserklæringen understøtter påstanden om, at årsagen til opfugtningen skal findes i bygningens oprindelige konstruktion.

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen
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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1941, og at de omhandlede problemer med fugt/vand/svamp i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det ikke godtgjort, at det omtvistede forhold går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke - på det foreliggende grundlag - pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, jf. de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann