842/10

Den 19. april 2010 blev i sag nr. 76.669:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 dækning til udbedring af en lækageskade i murværket, der forårsager vandindtrængen i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder. Selskabet har dog i skrivelse af 8/12 2009 tilbudt at dække udgifterne til udbedring af en revne i kældervæggen for at forhindre større vandindtrængning. Klagerens rådgiver finder dette omsonst, da sætninger vil genetablere revnen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1958, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/6 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/5 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Mindre revner i værksted
2.2 Vægge	K2	Fugt i ydervæg i værksted mod vest - løs krakkeleret puds med manglende vedhæftning til underlag.

Note: Almindelige i ejendomme fra den tid.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K2	Der er løse og manglende fuger mod nord-øst over sokkel. Note: Fuger udbedres da der er mulighed for vandindtrængning-frostsprængninger.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved Ikke
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? Hvis ja, hvor? **I værksted på yder og endevæg**	☒	☐	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.8	Er der kloakpumpe?	☐	☒	☐
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☐	☒
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller Insektskader? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Klageren anførte i skrivelse af 26/6 2009 til selskabet:

"Jeg har endnu en skade som jeg gerne vil melde til ejerskifteforsikringen. Skaden har tidligere været meldt til husforsikringen vistnok som skade …591 - men er blevet afvist eftersom det skønnes at der ikke er nogen skade på indvendige rør. Formodentlig er der en skade på murværket (som ikke er dækket af husforsikringen). Endvidere har skaden forårsaget at der nu er en skimlet lugt kælderen - måske vandet er trængt ind under linoleumsfliserne i kælderens gangareal og dermed givet anledning til fugtskade i gulvkonstruktionen.

Skaden blev opdaget for ca. en måneds tid siden hvor der kom to meget voldsomme skybrud med få dages mellemrum. Det første skybrud kom klokken ca. 3 om natten. Skaden er lokaliseret til værkstedet i kælderen (ligesom nedenstående skade). Der løber nogle vandrør igennem værkstedet og vandet fossede ind udefra via disse vandrør (vi kan vise skadeskonsulenten illustrative videofilm samt billeder). Eftersom der ikke er noget i vejen med hverken vandrørene eller kloakken udenfor tyder det på at skaden skyldes en skjult skade på murværket som så åbenbart resulterer i at vandet kan ledes ind via vandrørene under meget kraftige skybrud."

3. 76.669

Af skadekonsulentrapport af 8/7 2009 fremgår:

"**Min besigtigelse**
Ved min besigtigelse fik jeg forklaret at vandet var kommet ind 2 gange bag ved radiatoren. Jeg kunne se at den ene vandrette fuge har det dårligt. Der var tegn på at der er rendt vand ned fra fugen. Kunden mener at der med de mængder af vand der er rendt ind siden de overtog huset, må have været vand i kælderen da den tidligere ejer boede i huset. I tilstandsrapport har tidligere ejer svaret nej til at der har været vand i kælderen. (side 11 i tr. pkt. 2.5). Kunden mener samtidigt at, hele kælderen lugter muggent og er bange for følgeskader. Jeg kunne ikke lugte noget da jeg var der, andet end hvad man kan forvente i en kælder fra 1958.

Jeg mener ikke skaden er dækket, da den byggesagkyndige har givet væggen Karakteren K2 (Alvorlige skader som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.)"

Selskabet anførte i skrivelse af 13/7 2009 til klageren:

"I har anmeldt, at der er trængt vand ind ad kældervæggen bag ved radiatoren 3 gange efter jeres overtagelse af huset.

Forholdet er desværre ikke dækket af ejerskifteforsikringen og nedenfor kan I læse vores begrundelse for afgørelsen.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand
Jeres hus er opført i 1958. Det er almindeligt forekommende, at der er fugt i gamle kældre, fordi den tids byggemetoder ikke i tilstrækkelig grad er i stand til, at holde fugten ude af konstruktionerne. Forholdene i jeres kælder er derfor ikke udover, hvad man må regne med i en ejendom af den alder.

Fugtproblemerne skyldes den oprindelige opførelsesmåde af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Vi henviser i den forbindelse til vilkårenes punkt 4 B.

Vi mener derfor ikke, at der er tale om en skade i forhold til ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi skal her gøre opmærksom på, at ejendommen er fra 1958 og dermed omkring 51 år gammel.

Årsagen til at der er trængt vand i kælderen er den oprindelige konstruktion, som er fra 1958, hvor der ikke var et landsdækkende bygningsreglement, og hvor byggemetoderne var anderledes end de er i dag. De manglende krav om fugtsikring i huse fra denne tid betyder, at det ikke er ualmindeligt, at der trænger fugt/vand ind i kælderen gennem kælderydervæggen.

Vi henviser også til kendelse nr. 58.929 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor I kan læse, at fugtproblemer i en kælder, som skyldes den oprindelige konstruktion ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vores taksator har endvidere oplyst, at idet ejendommen er fra 1958 er den ikke opført som en tæt konstruktion og sammenholdt med de skybrud, som der har været i de seneste år er det forventeligt, at der trænger vand ind i kælderen.

Hvilke oplysninger har I fået i tilstandsrapporten

Det er vores opfattelse, at I også med de oplysninger I har fået i tilstandsrapporten er blevet advaret om forholdene i kælderen.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige på side 8, punkt 2.2 vægge oplyst, at der er fugt i ydervæg i værksted mod vest - løs krakkeleret puds med manglende vedhæftning til underlag. I noten er oplyst, at det er almindeligt i ejendomme fra den tid.

Forholdet har fået karakteren K 2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. Sælger har også under punktet sælgers oplysninger om ejendommen på side 12 oplyst, at der har været konstateret fugtproblemer i kælderen, i værksted på yder og endevæg.

Formålet med tilstandsrapporten er, at gøre opmærksom på de forhold, som du som køber bør tillægge betydning ved din vurdering af ejendommens tilstand inden købet af ejendommen. Ønsker man ikke som køber at påtage sig risikoen for konstaterede skader nævnt i tilstandsrapporten, må man sørge for at få afklaret disse forhold med sælger, inden man køber ejendommen, ellers må man selv bære risikoen.

Det er vores opfattelse, at tilstandsrapporten er korrekt beskrevet og giver et retvisende billede af de registrerede skader, og at I på købstidspunktet, med oplysningerne i tilstandsrapporten, har fået en advarsel om det anmeldte forhold. Vi henviser til vilkårenes punkt 5 A."

Klageren har ved skrivelse af 5/8 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til udbedring af den anmeldte lækageskade. Klageren har til støtte herfor anført:

"Under forårets skybrud har vi et par gange oplevet at der er fosset store mængder vand (anslået 50-100 liter i timen) ind i værkstedet i kælderen via isoleringen omkring vandrørene*. Vandet fossede videre fra værkstedet og ind i kælderens mellemgang**. Filmoptagelser af det fossende vand kan rekvireres. Ifølge TopDanmarks teknikere kan der hverken konstateres skade på vandrør eller kloakken udenfor. Skaden må således antages at skyldes skjulte skader på murværk/væg. Ved delvis blotlæggelse af den udvendige del af kældermurværket kunne der konstateres revnedannelse og forvitring.

I forbindelse med relativt hyppige nedbørsmængder - uanset intensitet - pibler der endvidere konstant vand ind i kælderen (anslået 1-3 liter i døgnet afhængig af nedbørsmængder). Vandet pibler ind via skader på murværket som er skjult bag radiatoren i værkstedet***. Vi har således haft periodevis vandindtrængning i maj og juni måned i år og stort set konstant vandindtrængning i perioden fra start juli og frem til nu. Der er tydelige udfældningsspor på væggen fra det piblende vand*** og det må således konkluderes at der har været problemer med piblende vand i kælderen igennem en længere årrække. Desuden er gulvmalingen i dette hjørne af værkstedet slidt af i et 'mønster' der svarer til den måde vandet breder sig på gulvet når det pibler ned ad væggen****. Sælger kan således ikke have undgået at have haft

kendskab til dette forhold, da der også har været adskillige perioder med hyppige og/eller kraftige nedbørsmængder indenfor den periode han har ejet ejendommen (ca. 15 år).

KONKLUSION:
På baggrund af tilstandsrapporten må man således konkludere at der ikke trænger vand ind i kælderen. Der er i tilstandsrapporten dog konstateret nogle fugtskjolder på væggen hvilket er almindeligt for den type ejendomme og hvilket ikke er relateret til skader på murværket.

Som det fremgår af ovenstående beskrivelse af skaderne har sælger ikke kunnet undgå at være bekendt med problemerne med vandindtrængning i værkstedet i kælderen. Sælger har således bevidst eller groft uagtsomt afgivet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet samt antageligt fortiet skader, som han ikke har kunnet undgå at have kendskab til.

Forholdet har således umuligt kunnet konstateres på baggrund af tilstandsrapporten.

Der kan endvidere ikke herske tvivl om at skaden opfylder skadesbegrebet: Værdien af et hus med lækage-skader i murværket som resulterer i konstant vandindtrængning i kælderen ved relativt hyppige nedbørsmængder samt kraftig vandindtrængning under forhold med kraftig nedbør vil uundgåeligt være betydeligt forringet i forhold til et tilsvarende hus uden denne type skader. Der kan næppe heller sættes spørgsmålstegn ved at husets brugbarhed påvirkes af at man i perioder med relativ hyppig nedbør flere gange dagligt skal tørre vand op i kælderen og ikke kan bruge rummet til opbevaring af ting der kan ruste eller rådne. Man er endvidere forhindret i at tage ud og rejse."

Selskabet har ved skrivelse af 24/8 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vi mener ikke, at der er tale om en skade i forhold til ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi skal her gøre opmærksom på, at ejendommen er fra 1958 og dermed over 50 år gammel.

Vores kunder har i deres klage til jer gjort gældende, at der er fosset 50-100 liter vand ind i timen, og at der er tale om en væsentlig forringelse af huset, at kælderen ikke er tør og uden fugt.

Vi mener ikke, at der har været vand i dén mængde i kælderen.

Forholdet om kælderens tilstand er drøftet med vores taksator. Taksator oplyser, at årsagen til at der er trængt vand i kælderen er den oprindelige konstruktion, som er fra 1958, hvor der ikke var et landsdækkende bygningsreglement, og hvor byggemetoderne var anderledes end de er i dag.

De manglende krav om fugtsikring i huse fra den tid betyder, at det ikke er ualmindeligt, at der trænger fugt/vand ind i kælderen gennem fundament og sokkel. Vores kunder kan derfor ikke med rette forvente en kælder, der er mere tør end tilsvarende kældre.

Vi henviser for en god ordens skyld til jeres kendelse nr. 61.244 og 63.855. Vi henviser også til jeres hjemmeside under punktet 'Typiske årsager til klager' og 'Fugtige kældre'.

Taksator har endvidere oplyst, at idet ejendommen er fra 1958 er den ikke opført som en tæt konstruktion og sammenholdt med denne sommers og også de seneste års ekstreme vejrforhold med intense nedbørsmængder - opstået som en følge af de globale klimaforandringer - er det forventeligt, at der trænger vand ind gennem fundamentet.

Taksator oplyser supplerende, at vores kunde ved sit besøg oplyste, at der havde været vand på gulvet i værkstedet samt på cirka 5m2 i gangen.

Vi finder det ikke sandsynligt, at der er kommet så meget vand, da vandet så ville have stået op i værelserne i den anden ende af kælderen, hvilket ikke er tilfældet. En vandmængde af denne dimension, fx nævnte 50-100 liter vand, ville have efterladt flere spor og - formentlig - have krævet en professionel eller i hvert fald stor indsats med tømning og udtørring, hvilke spor og indsats vores kunder ikke har dokumenteret over for os og heller ikke i forbindelse med klagen til jer.

Vi henviser til vilkårenes punkt 4 B, hvorefter 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.

Vi mener ikke, at fugtindtrængningen i kælderen nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og at skadebegrebet dermed ikke er opfyldt. Derfor er forholdet ikke dækket af forsikringen.

Blot for en god ordens skyld skal vi i den forbindelse oplyse, at etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Vi henviser for en god ordens skyld til kendelse nr. 63.855.

Vi skal også gøre opmærksom på, at forholdene med hensyn til regnvandsbrønd, nedløbsbrønd og rør er undersøgt i forbindelse med sagen over husforsikringen og der er ikke konstateret problemer, utætheder eller fejl. (Vi henviser til bilagene, som vi har vedlagt fra sagen over Husforsikringen).

Hvilke oplysninger har vores kunder fået i tilstandsrapporten
Vores kunder er i tilstandsrapporten blevet advaret om forholdene i kælderen.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige på side 8, punkt 2.2 vægge oplyst, at der er fugt i ydervæg i værksted mod vest - løs krakeleret puds med manglende vedhæftning til underlag. I noten er oplyst, at det er almindeligt i ejendomme fra den tid.

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at den bygningssagkyndige som udgangspunkt ikke i tilstandsrapporten oplyser om forhold, som er typiske for huse af den pågældende alder.

Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

I dette tilfælde har den bygningssagkyndige givet forholdet på ydervæg i værksted en K2, som er beskrivelse af en alvorlig skade.

Sælger har også under punktet sælgers oplysninger om ejendommen på side 12 oplyst, at der har været konstateret fugtproblemer i kælderen, i værksted på yder og endevæg.

Formålet med tilstandsrapporten er, at gøre opmærksom på de forhold, som du som køber bør tillægge betydning ved din vurdering af ejendommens tilstand inden købet af ejendommen. Ønsker man ikke som køber at påtage sig risikoen for konstaterede skader nævnt i tilstandsrapporten, må man sørge for at få afklaret disse forhold med sælger, inden man køber ejendommen, ellers må man selv bære risikoen.

Vores kunder bør ikke kunne handle ejendommen på baggrund af en kendt fugtrisiko, som de alligevel ikke ønsker at bære, når skaden senere viser sig, fordi forholdet er en alvorlig skade, som vores kunder endnu ikke havde fået udbedret, hvorfor skaden lettere kunne ske.

Det er vores opfattelse, at tilstandsrapporten er korrekt beskrevet og giver et retvisende billede af de registrerede skader, og at I på købstidspunktet, med oplysningerne i tilstandsrapporten, har fået en advarsel om det anmeldte forhold. Vi henviser til vilkårenes punkt 5 A.

Herudover har også den tidligere tilstandsrapport indgået som et af handlens dokumenter, fordi det i den gældende/seneste tilstandsrapport er oplyst, at der er en tidligere tilstandsrapport (køberviden eventuelt gennem køberrådgiver).

Også i den tidligere tilstandsrapport fra 16. marts 2007 er samme fugtproblemer nævnt, dog måske med en forværring af fugtproblemerne i værkstedet afhængig af, hvordan sælgers senere udpensling i punkt 2.6 skal forstås.

Vi gør opmærksom på, at vores kunder nu har boet i ejendommen et år og har ikke udbedret forholdene nævnt i tilstandsrapporten. I den forbindelse gør vi opmærksom på, at vores kunder konstaterede vandindtrængning i kælderen i forbindelse med et voldsomt skybrud over Københavns-området i maj 2009.

Vi kan ikke afvise, at forholdene på ydervæggen ikke er blevet værre siden vores kunder overtog huset.

Vi venter nu på jeres afgørelse
Vi mener fortsat, at

- skadebegrebet ikke er opfyldt. Se vilkårene for forsikringen, punkt 4
- forholdet om kælderens stand er rigtigt beskrevet i tilstandsrapportens punkt 2.2 fra den 20. maj 2008 og derfor ikke dækket af forsikringen. Se vilkårenes punkt 5 A
- vores kunder både i den gældende og den tidligere tilstandsrapports punkt 2.1 og 3.1 og sælgererklæringens punkt 2.6 får oplyst, at der er fugtproblemer i kælderen. Se vilkårenes punkt 5 A
- forholdet er forværret, fordi vores kunder ikke har fået udbedret K2- forholdet umiddelbart efter de fik adgang til ejendommen, og hvor vores kunder i øvrigt handlede sig til en langt tidligere adgang til ejendommen end overtagelsesdagen, fordi de skulle istandsætte. Se vilkårenes punkt 5 D og 5 I.

Vi venter derfor nu på jeres afgørelse."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 26/8 2009 til nævnet:

"**Sådan fandt vi de nye skjulte skader**

Som beskrevet i anmeldelsen i reference 76669 tjekker vi i øjeblikket dagligt kælderens værksted for vandindtrængning, vi tørrer løbende det indtrængende vand op og alligevel er lugten af kælder, som uundgåeligt følges ad med vandindtrængning, både påtrængende og generende. Der er i 76669-anmeldelsen gjort rede for at sælgers oplysninger i tilstandsrapporten ang. vandindtrængning i kælderen er både vildledende og forkerte. Vi kan ikke leve med denne situation og ser os derfor nødsaget til at få problemet løst på egen hånd uanset om Ankenævnet forinden når at træffe en afgørelse i sagen.

Som nævnt i anmeldelsen i 76669-sagen har vi observeret skader på murværket i kælderen som vi mener kan være årsag til vandindtrængning. For at undersøge dette forhold nærmere har vi fjernet buskads og bunddække ved hjørnet af læmur og beboelse således at denne del af læmuren kan fjernes og udgravning ved kælderværkstedets ydervæg muliggøres. Da vegetationen var blevet fjernet kunne vi se at læmuren tidligere havde været repareret for sætningsrevner i det nederste hjørne op ad beboelsesdelen - og at skaden var sprunget op igen og at den gendannede revne var meget markant og ca. 1 cm bred (billede 1).

Denne markante revne er tegn på at sætningerne på læmuren stadig arbejder. Læmuren er nu blevet fjernet - men hvis sætningerne på en læmur kunne arbejde så meget i løbet af formentligt relativt få år, så var spørgsmålet selvfølgelig om samme tendens kunne gøre sig gældende med sætningerne på beboelsen."

Klageren anførte senere i skrivelse af 28/8 2009 til nævnet:

"**Har valg af forsikringsprocedure relevans for sagen?**

TopDanmark belærer os om at vi kunne have været anderledes stillet i denne sag hvis vi havde valgt et andet af deres forsikringsprodukter. Vi har imidlertid ikke klaget over vilkårene i ejerskifteforsikringen endsige over at have valgt et 'forkert' forsikringsprodukt og vi vil derfor venligst gøre opmærksom på at en sådan diskussion er uden relevans for denne sag.

Er visse af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten irrelevante for sagen?

TopDanmark henviser til at der i tilstandsrapporten er omtalt nogle K2-fugtskjolder på væggen i værkstedet sammen med en beroligende note om at dette er almindeligt forekommende for sådanne ejendomme. K2-skader kan ikke forårsage skader på andre bygningsdele (vandskader, derimod, kan forårsage skader på andre bygningsdele).

Vi noterer os endvidere at TopDanmark fuldstændigt fortier det yderst væsentlige faktum at sælger i tilstandsrapporten oplyser at der ikke har været trængt vand ind i kælderen. Det faktum at vi har sandsynliggjort at sælger på dette punkt har afgivet usande oplysninger forties ligeledes. Vores beskrivelse af bygningsskader forholder TopDanmark sig ikke til. TopDanmark undlader ligeledes at forholde sig til det faktum at der ikke er tale om en enkelt 'vandpyt' men om vedvarende vandindtrængning i perioder med relativ hyppig nedbør. Vi skal her minde om at ikke alene oplever vi vedvarende vandindtrængning i perioder med relativ hyppig nedbør, men vi har også oplevet at vandet fosser ind i kælderen i forbindelse

med intensiv nedbør. Sidst i brevet konkluderer TopDanmark, at forholdet vedrørende vandskader er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Denne udtalelse er så absurd at vi ikke kan komme til andre konklusioner end at TopDanmark tilsyneladende ikke tillægger sælgers forkerte oplysninger vedrørende vandindtrængning nogen værdi. Alternativt mener TopDanmark at de selektivt kan vælge at se bort fra oplysninger i tilstandsrapporten som ikke støtter op om deres afslag. TopDanmark vælger på denne måde at gå enegang i en underminering af tilstandsrapporternes troværdighed. Tilstandsrapporterne er som bekendt et værktøj, som i kombination med ejerskifteforsikringerne, er etableret for at sikre forbrugerne tryghed og gennemsigtighed i forbindelse med boligkøb og således holde en hånd under boligmarkedet. Denne enegang, som absolut ikke er til gavn for boligmarkedet, er således af principiel betydning der rækker langt ud over denne sag.

Vi vil for god ordens skyld understrege at vi ikke på noget tidspunkt forud for købet af ejendommen har haft anledning til at tro at der skulle være dele af tilstandsrapporten som ikke skulle tillægges betydning.

Når TopDanmark tilsyneladende hverken vil forholde sig til vores argumenter ang. sælgers oplysninger eller bygningsskader er der næppe heller grund til at forvente at de vil forholde sig til de nyopdagede skader i brevet af 26. august 2009. Vi henstiller derfor til Ankenævnet om at yderligere korrespondance i denne sag må ophøre omgående således at Ankenævnet kan træffe en afgørelse på det foreliggende grundlag. TopDanmark giver i deres brev da også udtryk for at de tilsyneladende ikke har mere at sige og nu bare venter på en afgørelse.

Hvorfor har vi ikke straks udbedret fugtskjolder i værksted?

TopDanmark konkluderer sidst i deres brev at fugtskjolderne i kælderværkstedet må være blevet forværret eftersom vi ikke straks efter overtagelse har udbedret disse og at dette er årsag til vandskaderne. TopDanmark har imidlertid ikke forklaret hvorfor de mener at tilstandsrapporten skulle kunne tolkes på en sådan måde at fugtskjolderne skulle kræve akut udbedring og at der i modsat fald ville være risiko for fossende/sivende vand ind i kælderen i løbet af ganske få måneder.

For det første er der ikke sket nogen forværring af fugtskjolderne siden vi overtog ejendommen. For det andet var der intet i tilstandsrapporten der tydede på at fugtskjolderne akut skulle udbedres. For det tredje siver vandet ikke ind via fugtskjolderne men fra nogle skjulte skader bag radiatoren og i visse tilfælde fosser det ind via isoleringen i vandrørene. Disse skader har i øvrigt, som nævnt i brevet dateret 26. august med stor sandsynlighed relation til sætninger i fundamentet - og disse sætninger er vel at mærke ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Det kan således konkluderes at der ikke er nogen årsags-sammenhæng mellem disse skjulte bygningsskader og de nævnte fugtskjolder.

Det kan endvidere konkluderes at udbedring af fugtskjolderne ikke var akut påkrævet samt at udbedring af disse i øvrigt ikke ville have haft nogen præventiv effekt på vandskaderne. Argumentet om at vandskaderne kunne have været forhindret ved udbedring af fugtskjolder er således forkert.

Kan klimaforandringer gøres ansvarlige for skaderne?

TopDanmark blander også klimaforandringer ind i sagen som et argument for at man måtte forvente at vandet i løbet af de seneste måneder er piblet og fosset ind i kælderen. Imidlertid glemmer TopDanmark åbenbart at klimaet de sidste måneder formentligt hverken har været specielt meget værre eller bedre end hvad sælger måtte have været udsat for i de ca. 15 år han har haft ejendommen. Ifølge sælger var der som sagt ingen problemer med vandindtrængning men vi skal erindre om at vi tidligere har forklaret at dette næppe er sandt, jf. tydelige aflejringer på væggen (skjult bag radiatoren) hvor vandet pibler ned.

Vi konkluderer at vandskaderne er forårsaget af bygningsskader - og ikke af klimaforandringer. Samt at klimaforandringer i øvrigt ikke er årsag til bygningsskader.

Er vores oplysninger vedrørende vandmængderne usande?

TopDanmark mener at vi umuligt kan tale sandt vedrørende de mængder vand som vi har estimeret er fosset ind i kælderen under skybrud. Det er angiveligt også usandsynligt at vandet trængte fra værkstedet og ind i kælderens mellemgang samt at vi selv tørrede vandet op.

En så grov beskyldning om at vi skulle have afgivet usande oplysninger til Ankenævnet kan vi naturligvis ikke sidde overhørig. Vi vil derfor beskrive de nærmere omstændigheder omkring de store vandmængder der trængte ind i kælderen i forbindelse med det første skybrud (som var det kraftigste) og derefter overlade til Ankenævnet at vurdere troværdigheden af vores udsagn.

Vi har i anmeldelsen angivet at der fossede 50-100 liter vand i timen ind i kælderværkstedet under skybruddet. Vi har i anmeldelsen vedlagt et billede hvor det ses at vandmængderne der fossede ind svarer nogenlunde til at åbne for en vandhane og poste al vandet direkte ud på gulvet i værkstedet. Et andet billede vedlagt anmeldelsen er taget af mellemgangen da den sejlede i vand. TopDanmarks taksator har i øvrigt også fået tilsendt en lille filmoptagelse af vandet der fosser ind.

Skybruddet varede en halv times tid og der er således samlet trængt omkring 25-50 liter vand ind i kælderen. Det 'sande' volumen kan være enten noget højere eller noget lavere - estimatet kan ikke, og er ikke angivet med 100% nøjagtighed. Vi kan i øvrigt oplyse at de fleste af husstandens håndklæder blev brugt til at tørre vand op med og i denne proces tømte vi adskillige gange både et babybadekar og en opvaskebalje for vand. For at forhindre at vandet trængte videre ned ad gangen og ind i værelserne dæmmede vi vandfronten op med adskillige store badehåndklæder alt imens vi arbejdede for fuld tryk med at tørre vandet op i mellemgangen og i værkstedet. Vi står således naturligvis ved rigtigheden af estimatet af vandmængderne der fossede ind, samt at vandet trængte helt ind i mellemgangen, samt at vi selv tørrede vandet op.

Vi kan forstå at TopDanmark mener at der burde have været følgeskader hvis beretningen havde været sand. Vi kan her oplyse om at vi har en mistanke om at der er trængt vand ind under linoleumsklinkerne i mellemgangen, muligvis med skjult skimmelvækst til følge, eftersom der siden har været en tydelig lugt af kælder trods grundig udluftning.

At vi overhovedet opdagede vandplaskeriet mens det stod på, var et tilfælde. Vi blev vækket af tordenvejret der ledsagede skybruddet og jeg havde på fornemmelsen at det også ville vække min ældste datter og skræmme hende. Jeg gik derfor ned til hende på hendes værelse i kælderen for at berolige hende. Nede fra hendes værelse kunne jeg høre nogle bemærkelsesværdige 'plaskelyde' der endog overdøvede tordenbragene. Jeg troede at det var

en af tagrenderne der løb over, men det viste sig at det var fordi vandet fossede ind i kælderværkstedet via vandrørene i loftet. Jeg kaldte på min mand så han kunne lukke for vandtilførslen - det så nemlig umiddelbart ud som om at vandet kom ud af vandrørene. Det havde imidlertid ingen effekt at lukke for vandtilførslen og der var så ikke andet at gøre end at dæmme vandet op og begynde at tørre de store vandmængder op. Og så i øvrigt håbe på at skybruddet snart ville stoppe og at vandplaskeriet ville ophøre når skybruddet stilnede af (hvilket heldigvis var tilfældet). Skaden blev i øvrigt omgående anmeldt til husforsikringen og siden hen til ejerskifteforsikringen.

Vi mener herefter at afgørelsen om troværdigheden af de store vandmængder der fossede ind må være op til Ankenævnet at bedømme."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

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

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.

…

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en erstatningssøgende at sandsynliggøre sit krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet, ud over hvad klageren blev advaret om i tilstandsrapporten, ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger med samme alder. Nævnet finder således ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann