849/10

Den 23. august 2010 blev i sag nr. 77.111:

xxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, klager over, at selskabet har afvist at yde yderligere dækning end allerede sket i anledning af en anmeldt vandskade og fejlplaceret murpap i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har dækket fugtskaden, der skyldes et kabel, der er ført igennem fundamentet uden tætning samt en manglende vinduesoverligger over et kældervindue, men har afvist yderligere dækning med henvisning til, at fugtniveauet ikke er højere end forventeligt i en kælder fra 1955. For så vidt angår murpappen har selskabet afvist forholdet med henvisning til, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har advaret om forholdet.

Ejendommen, der er opført i 1955, blev overtaget af klageren den 1/11 2005 i henhold til en tilstandsrapport udarbejdet den 13/4 2005 med udløb den 13/10 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		

2.1 Gulvkonstruktion	K1	Diverse mindre skader, manglende afslutninger og lign. i døråbninger.
2.2 Vægge	K2	I indv. væg mellem gang og vaskerum kan konstateres let fugtopsugning, antagelig pga. defekt fugtspærre. Note: Kælder forekommer derudover tør, med enkelte mindre kondensskjolder og lign.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	Manglende færdiggørelse ved tag efter tagudskiftning.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

…

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? **Væggen er nu beklædt med Platonplader og efterisoleret på yderside samt delvist på inderside. Dræn under gulv (originalt) samt rundt om Fundament (nyt).** **Kælder er tør."**	☐	☐	☐

Klageren anmeldte den 2/9 2008 følgende:

"Hvordan blev skaden opdaget: I forbindelser med arbejder, som udføres i kælder, konstateres der vand i eksisterende indvendig isoleret forsatsvæg.
Der konstateres endvidere en manglende bjælke over kældervindue, idet vinduesoverlægger består af murede gasbetonblokke uden bjælkefunktion. \'Bjælken\' er revnet.
…
Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja
Hvis ja, hvorfor: Betyder, at rum i kælder ikke er brugbare, og enten er husets nye omfangsdræn eller kælderens udvendige væg- og fugtisolering helt eller delvis defekt. Omfangsdræn og kælderisolering var nyetableret før huskøbet.
…
Hvor i ejendommen er skaden opstået: Kælderrum
Hvad er beskadiget: Husets fugtsikring og en vinduesbjælke."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 24/9 2008 og har i skrivelse til klageren af samme dato anerkendt at ville dække reparation af hullet ved kabelgennemførel-

sen, da der var tale om en skjult skade. Selskabet anerkendte endvidere at ville dække skader, der skyldtes den manglende vinduesoverligger. Med hensyn til drænet har selskabet anført, at der ikke er nogen skade som sådan, hvorfor der ikke kunne tilbydes dækning, ligesom en undersøgelse af dræn m.v. heller ikke ville være dækket.

Klageren var uenig i selskabets vurdering og har i skrivelse af 7/10 2008 til selskabet bl.a. anført:

> "Skaden konstateres i forbindelse med udskiftning af vinduer i huset. Skaden har følgende konsekvenser:
>
> a. Forsatsvæg bestående af isolering og gips må udskiftes. Eksisterende gips var synlig vandskadet, og gipsen havde synlig skimmelsvamp på indvendig side, som kunne konstateres ved demonteringen. (se billede nr. 2, skimmelsvamp/mug på bagside af gipsvæg). Eksisterende væg og isolering er nedtaget. Væg genopføres med tør isolering og cementfiberplader. Væg afsluttes med filt og malerbehandling.
>
> b. Idet forsatsvæggen nedtages konstateres det at føring til radiator i kælderrum er udført i kobberrør ført i væggen. Der er tale om en ulovlig installation idet rørføringen er udført med skjulte samlinger. Installationen ændres til udførelse i Pex-rør, hvormed installationen udføres uden skjulte samlinger.
>
> c. Pergo-gulv er vandskadet i hjørne, hvor der tidligere har stået en reol. (se billede nr. 1, vandskade på gulv). Eksisterende Pergo-gulv er fjernet. Gulvbelægning etableres, som klinke-gulv.
>
> d. I forbindelse med nedtagningen af forsatsvæggen konstateres det, at en ledning fra husets el-tavle til jordspyd er boret igennem fundamentet. Der er i den forbindelse ikke foretaget tætningsforanstaltninger, hverken indvendigt eller udvendigt. (se billede nr. 3 og nr. 4).
>
> e. Den udførte udvendige fugt- og varmeisolering kontrolleres (jf. tilstandsrapporten).
> Det kan konstateres, at den udvendige isolering mangler afdækning i toppen, se billede nr. 5. Der er vedlagt anvisning fra Rockwool, hvor det fremgår, at isoleringen skal afsluttes med betonsten eller afslutningsprofil for afledning af vand. Denne mangel må anses at være gældende omkring hele kælderen. Manglende afledning af vand medfører nedsat isoleringsevne. Vejledning fra Rockwool er vedlagt som bilag nr. 1.
>
> f. Som følge af vandskade, undersøger vi de forskellige mulige årsager til skaden. Derfor undersøges forholdene omkring det på købstidspunktet nyanlagte omfangsdræn (se tilstandsrapporten). Det kan konstateres, at omfangsdrænet ikke umiddelbart kan undersøges, eftersom der ikke er etableret rensebrønde/-muligheder. Endvidere kan vi hverken konstaterer drænets tilslutning til enten afløbssystem eller faskine. Begge disse forhold medfører, at omfangsdrænet er udført ulovligt i henhold til gældende lov. I denne forbindelse skal det påpeges, at udførelse af arbejder med omfangsdræn er underlagt autorisationsloven.
> Omfangsdræn skal udføres med rensemuligheder, og drænet kan tilsluttes afløbssystem eller faskine, via rensebrønd med sandfang og vandlås.

> Med henvisning til ovenstående er det vores opfattelse, at den udvidede ejerskifteforsikring jf. forsikringsdækningen bør dække alle ovennævnte forhold vedr. skade nr. 1."

Selskabet besigtigede på ny ejendommen den 17/11 2008, hvor der anmeldtes yderligere skader i form af revner i gavl og rørføring til radiator. Selskabet har i skrivelse til klageren af 26/11 2008 anerkendt at ville dække udkradsning af fuger ved revner og omfugning heraf. Med hensyn til rørføringen har selskabet afvist dette forhold, idet der ikke er risiko for skade, ligesom rørene har været der siden husets opførelse i 1955.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har i skrivelse til selskabet af 1/12 2008 bl.a. anført om de enkelte punkter:

Hul i fundament

Klageren har henvist til, at selskabet har anerkendt skaden og anført, at gulvet måtte optages grundet vand under gulvfolien.

Manglende afdækning af udvendig fundamentsisolering

Klageren har i denne forbindelse anført, at fundamentsisoleringen er udført sideløbende med omfangsdrænet i 2003, hvorfor det efter klagerens opfattelse ikke giver mening, at selskabet henviser til fundamentsisolering i 1955.

Omfangsdræn

Klageren er af den opfattelse, at drænet er ulovligt og dækket under forsikringens ulovlighedsdækning.

Radiatorinstallationer

Klageren har henvist til, at disse er udført i forbindelse med renoveringen som loddede kobberrørsinstallationer, hvorfor det heller ikke i den forbindelse giver mening for klageren, at selskabet har henvist til 1955.

Skade på østlig gavltrekant

Klageren er utilfreds med den tilbudte udbedringsmetode, idet klageren finder det nødvendigt at undersøge forholdet nærmere med henblik på sikring af gavltrekantens stabilitet.

Selskabet har i skrivelse til klageren af 3/2 2009 kommenteret de enkelte punkter. Det fremgår bl.a. heraf:

Rørføring
Selskabet fastholdt sit standpunkt, idet der i 1955 ikke var noget lovkrav til samlinger.

Revner i gavl
Selskabet har anført, at taksatoren betragter revnerne som stabile, og at de er opstået som følge af, at taget ikke er forankret til muren, efter at der er lagt tag. Selskabet dækker ikke forankring til muren, idet forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten "Manglende færdiggørelse ved tag eller tagudskiftning".

Murpap i kældervægge
Det er konstateret, at der er lagt murpap i andet skifte fra overkant af gulve. Forholdet er nævnt med K2 i tilstandsrapporten under punkt 2.2: "I indvendig væg mellem gang og vaskerum kan konstateres let fugtopsugning, antagelig på grund af defekt fugtspærre". Da forholdet i øvrigt ikke havde givet anledning til fugtproblemer i ejendommen, afviste selskabet at dække dette forhold.

Kontrol af varmeisolering
Selskabet henviste til, at forsikringen ikke dækker omkostninger til at undersøge, om en bygningsdel er udført korrekt.

Ulovlige dræn
Selskabet henviste til, at forsikringen ikke dækkede ulovlige dræn, men såfremt de kunne påvise, at drænet havde været uvirksomt på overtagelsesdagen, ville selskabet revurdere sagen.

Klageren var stadig utilfreds med afgørelsen, og der blev afholdt et møde på ejendommen, og selskabet har i forlængelse heraf i skrivelse af 19/3 2009 til klageren anerkendt at ville dække Pergogulvet, idet det var en følgeskade af hullet i væggen, som var dækket.

Med hensyn til rørsamlingerne fastholdt selskabet sin afgørelse.

Over for nævnet har klageren indbragt klage den 14/10 2009 og nedlagt følgende påstand:

> "Vi forventer, at Danske Forsikring forsat dækker vandskaden, og årsagen til vandskaden.
> Vi forventer, at Danske Forsikring fastlægger årsagen til vandskaden evt. ved eksterne rådgivers (professionelle) hjælp, og vandskade samt årsag bliver udbedret uden unødig gener for os (vores kælder har i meget stort omfang været ubrugelig i over 1 år).
> Vi forventer, at Danske Forsikring dækker udbedring af den fejlplaceret murpap i kældervægge. Udbedringsmetoden bør evt. fastlægges med hjælp af ekstern professionel rådgiver.
> Vi forventer det tilkendegives (fra Danske Forsikring side), at såfremt skaderne ikke udbedres ved ovenstående tiltag, vil Danske Forsikring forsat være forpligtet til at dække skadernes udbedring ved yderligere tiltag, indtil skaderne og deres konsekvenser er endeligt elimineret."

Til støtte for påstanden har klageren anført:

> "1. Vandskade/årsag:
> Danske Forsikring anerkender vandskaden, men der er fra starten af forløbet uenighed omkring årsagen til skaden. Vi har dokumenteret overfor Danske Forsikring, at årsagen ikke er, som Danske Forsikring antager jf. mailkorrespondance af d. derfor overfor Danske Forsikring dokumenteret senest d. 26. august 2009 og d. 22. juni 2009. Det betyder desværre også, at den del af udbedringen som er udført indtil videre har været forgæves, da vandskaden og dens årsag, derfor ikke er blevet udbedret. Det vil sige, at årsagen til vandskaden mangler at blive afklaret og dele af det allerede udførte arbejdet skal gøres om. Danske Forsikring har ikke responderet på vores henvendelse af d. 26. august 2009 udover deres reaktion jf. mail af d. 31. august 2009, hvor de lover, at de vil håndtere sagen.
> Vi har anført til Danske Forsikring, at vi mener årsagen til vandskaden er følge af fejl og ulovlig udførelser, i det ved husets overtagelse, nyanlagte omfangsdræn, hvilket ikke minimeres af fejludførelse i den udførte kældervægsisolering/fugtsikring (også nyanlagt før overtagelse).
>
> 2. Fejlplaceret murpap/fugtmembran i indvendige kældervægge: Under sagens forløb bliver vi opmærksomme på at murpap i indvendige kældervægge er placeret forkert. Det forhold anmeldes ligeledes til forsikringen i forbindelse med et møde med Danske Forsikring jf. mail af d. 16. marts 2009. Danske Forsikring vælger kategorisk at afvise forholdet uden yderligere kommentarer. Vi har dokumenteret vores krav om dækning med en kendelse fra Klageankenævnet jf. sagnr. 71.490 tillige med supplerende dokumentation omkring forholdet jf. mail af d. 22. juni 2009. Danske Forsikring responderer forsat ikke yderligere på forholdet."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 18/11 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vi har ingen oplysninger om, at vores kunder har fået udbedret skader/skaderisici nævnt i tilstandsrapporten. Det er også derfor, at nogen af forholdene efter 3 år bliver et problem for ejendommen, da der naturligvis sker en forværring med tiden - specielt når vi taler om forhold, der drejer sig om fugt.

Vores kunder har undladt at udbedre forholdene, uanset de får en decideret ekstra advarsel på side 5 i tilstandsrapporten.
…
Dertil kommer, at nogen fugt vil der næsten altid være i kældre i ældre huse. Fugten kan komme gennem vægge og gulve. Først i 1972 kom der regler om dræning for huse med kældre. Dræning kan eliminere den fugt, der kommer oppefra, men ikke den fugt, der kommer nedefra.

Hvis der er fugt i en kælder fra et hus efter 1972, kan det altså skyldes uvirksomme dræn (ikke dækket, da dræn oftest er uden for huset); men det kan også skyldes højt grundvandsspejl.

Er huset fra før 1972, kan man velsagtens komme det meste af fugtproblemerne til livs ved at dræne. Men udgiften hertil, er ikke dækket af forsikringen - dels fordi det ikke er en fejl ved bygningen, at der ikke er dræn - dels er der tale om forhold uden for bygningen, der ikke er omfattet af bygningsgennemgangen og forsikringen. Udgifterne til at gøre kældre tørre er derfor ikke dækket af forsikringen.

Kendelser: 60.173 (omhandler også problemstilling vedr. dræn) og 59.751'.

Hullet i væggen har medført fugt til konstruktionen. Vi har erstattet, at få udbedret hullet og følgeskaden.

At der igen opstår fugt, fordi vi her har med en ældre ejendom at gøre, som er bygget efter tidligere tiders måde at bygge på, betyder ikke at vi skal erstatte at fjerne yderligere fugt i kælderen samt at murpappens levetid er ved at være opbrugt, hvilket tilstandsrapporten beskriver under punkt 2.2 tilbage i april 2005.

Der er ikke konstateret eller for den sags skyld anmeldt en anden konkret årsag til at vand kan trænge ind. Derfor mener vi ikke, at der er et fugtniveau i kælderen, der er ud over den fugtforekomst vores kunder med rette kan forvente i en ældre ejendoms kælder.
…
Vores kunder har i tilstandsrapporten fået en konkret oplysning om, at de skal 'regne med' at der i april 2005 var begyndende defekt murpap, der gav alvorlige skader på indvendig væg i kælderen.

Vores kunder har ikke i de 3 mellemliggende år udskiftet murpappen eller på anden måde foretaget andre forebyggende tiltag/reparationer, som kan dæmme op for, at fugten kan trænge gennem på grund af defekt fugtspærre.

Uanset murpappen eventuelt måtte være fejlplaceret eller ikke, er det et faktum, at den bygningssagkyndige allerede tilbage i april 2005 har registreret og oplyst fugtopsugning i kælderens ene væg, og antaget at fugtspærren var defekt, uanset om defekten skyldes, at levetiden er udløbet eller fugtspærren måske er forkert placeret.

Det betyder også, at vores kunder må regne med, at fugten vil trænge ind, medmindre de udbedrer forholdet, som de er blevet gjort opmærksom på for flere år siden.

Ligeledes må vores kunder også regne med, at fugtspærren ligger på samme måde og har samme alder i de øvrige kældervægge. Derfor kan vores kunder med rette også forvente, at problemet kan og måske også vil øges som årene går uden forebyggende tiltag/reparationer

Vi må i det hele fastholde vores afgørelse, fordi vi mener, at vi har erstattet de forhold, som bør erstattes - og at de er rigtigt erstattet, ligesom vi mener at vi har afvist forhold på et rigtigt grundlag."

Der har efter sagens indbringelse for nævnet været nogen korrespondance, uden at der dog herunder er fremlagt afgørende nyt.

Nævnet har fået forevist det indsendte billedmateriale og de fremlagte ankenævnskendelser.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 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.

6 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.
…
7 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.
…
21 Udvidelser i forhold til lovens krav
A Dækning for lovliggørelse af ulovlige indretninger og installationer i bygningen.
B Dækning for installationens manglende funktionsdygtighed samt ulovlige kloak- og stikledninger.
C Dækning for forhold ved grunden der påvirker husets fundering og terrændæk."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler forsikringstageren at dokumentere sine krav.

Med hensyn til omplacering af murpap finder nævnet, at klageren er blevet advaret om forholdet i tilstandsrapporten, ligesom han ikke i de efterfølgende 3½ år har foretaget forebyggende tiltag eller reparationer til imødegåelse af yderligere fugtindtrængning.

Af forsikringsbetingelserne vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår, at forsikringen omfatter ejendommens bygninger, men ikke genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, jf. de ovenfor gengivne betingelser.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen at måtte lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1955, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen - udover det allerede dækkede - 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. Endvidere skal det - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - anføres, at forhold vedrørende omfangsdræn falder uden for huseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsområde. Den udvidede dækning for installationers manglende funktionsdygtighed fordrer, at klageren har godtgjort, at drænet ikke er funktionsdygtigt. Nævnet finder, at dette ikke er sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand