847/10

Den 16. juni 2010 blev i sag nr. 77.190:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 ejerskifteforsirking i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fugt i kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1951 med en tilbygning fra 1974. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft den 1/2 2002, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 10/8 2001. Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger fra den bygningssagkyndige vedrørende kælderen. Af sælgerens oplysninger om ejendommen fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…

0. Generelle oplysninger Ja Nej ?

0.1 Hvor mange år har De boet i huset?
50

…

0.6 Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? ☒ ☐ ☐
Hvis Ja. hvor?

…

2. Kælder / Krybekælder

2.1 Er der kælder? ☒ ☐ ☐

…

2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor og hvornår?
På tilbygningen fra 1974. Omfangsdræn etableret 1975

2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, hvor?"

Af klagerens skadeanmeldelse af 28/7 2006 fremgår:

"Beskrivelse
Ejerskifteforsikring … Vedr. fugt i kælder på [ejendommens adresse]. For et par år siden anmeldte jeg et forhold til LB. Det drejede sig om, at der i væg op til baderum samt kælderhals fremtræder fugt/fugtpletter med høj fugtighed. Jeg havde besøg af LBs taksator, …, som angav at fugten med stor sandsynlighed skyldtes vand fra baderum. Baderummet har nu et stykke tid ikke været i brug. Siden overtagelsen af huset er der blevet udbedret en række skader på husets kloaker/regnvandsafledning. Fugten er stadig ikke gået væk. Der er derfor al mulig grund til at tro, at årsagen til fugten er en anden. Ifølge tilstandsrapporten, som blev udarbejdet ved ejerskiftet af huset, er der ikke nævnt nogle forhold vedr. fugt i kælder. Tilstedeværelsen af fugten øger risikoen for fugtrelaterede skader, hæmmer brug af kælderrum samt forringer væggenes levetid. Jeg vil derfor anmelde det beskrevne forhold i relation til min ejerskifteforsikring."

Forholdet blev besigtiget af selskabets taksator, som udfærdigede rapport af 18/8 2006.

Af denne rapport fremgår:

"Kælder er tilgængelig af flere veje, og kælderen er omfattet af forsikringen.

Der kan observeres fugt i de nederste ca. 20 cm af indvendige og udvendige kældervægge. Adspurgt svarer medl. at der aldrig har været vand på gulvet, men at der altid har været fugt i bunden af væggene. Der er lettere fugtskjolder i bunden af væggene som eneste synlige tegn. medl. viste mig vægge under kældertrappe som det værste sted. Der må i en kælder fra 1951 samt 1974 forventes noget fugt i kældervægge, der giver anledning til et kortere vedligeholdelsesinterval, i forhold til vedligeholdelsesintervalet i ejendommens etager over jordniveau.

Fugten overstiger ikke hvad der er forventeligt i et tilsvarende intakt hus af samme alder i samme almindelige vedligeholdelsesstand. Fugten nedsætter ikke husets værdi eller brugbarhed. Skadesbegrebet er dermed ikke opfyldt, og skaden er afvist overfor medl.

Medl. vil gerne bede om afvisningen på skrift, idet medl. gav udtryk for at ville klage over afgørelsen."

Med henvisning til taksatorens observationer afviste selskabet herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 21/8 2006.

Af klagerens skrivelse af 19/10 2006 til selskabet fremgår:

"I jeres skrivelse af 21. august 2006 fremgår det, at det er LBs opfattelse, at den anmeldte fugt i kælderen ikke er dækket af min ejerskifteforsikring.

Det er min opfattelse, at fugten i kælderen nedsætter brug af kælderrummene nævneværdigt. Tilsvarende vil husets værdi efter min opfattelse forringe sin værdi. Jeg købte huset under forudsætning af, at kælderrummene kunne bruges til f.eks. arbejdsværelse og legeværelse for mine børn. I dag opdagede jeg, at et stykke papir tilfældigvis havde ligget op ad en væg. Det var helt fugtigt, og der var dannet skimmelsvamp på væggen. Hvis jeg skal bruge kælderrummet, bliver jeg nødt til f.eks. at investere i diverse former for fugtsikring / udluftning mv. En sådan udgift kan jo betragtes som en forringelse af husets værdi.

Taksatoren fra LB har kigget på kælderen, men der er ikke foretaget nogle grundigere undersøgelse af problemet med fugt i kælderen. Det kan derfor sagtens være, at der er andet galt med kælderen - end bare den 'naturlige' fugt.

Jeg skal nævne, at jeg selv er opvokset i et ældre hus, hvor der aldrig var fugtproblemer. Ligeledes er kælderen ikke speciel dyb. I tilstandsrapporten angiver sælger, at der er etableret omfangsdræn. Jeg kan derfor ikke acceptere LBs konklusion, om at fugten ikke overstiger, hvad der er forventelig for tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesmæssige stand.

I tilstandsrapporten er der ikke nævnt et eneste ord om fugt i kælderen.

Jeg vil derfor opfordre LB til endnu engang at vurdere sagen. For det første vil jeg opfordre LB til at anerkende, at tilstandsrapporten har været mangelfuld. Fugten i kælderen burde have været angivet. Ligeledes vil jeg opfordre LB til at anerkende, at fugten i kælderen kan medføre et betydeligt økonomisk tab for mig og min husstand, at det kan medføre en begrænset brug af kælderlokalerne. Jeg vil i øvrigt bede LB om at fremsende / henvise til dokumentation for påstanden om at huse bygget i 1954 har lige så meget fugt i kælderen som vores.

Jeg har siddet og læst en del sager igennem for 'Ankenævnet for Forsikring'. Her har jeg konstateret, at det er meget svært at få medhold i sager, hvad angår fugt i kælderen. Dette tilfælde er dog specielt, da der overhovedet ikke har været bemærkninger til fugtproblemerne. Det er derudover et flydende begreb, hvornår fugten er normal, og her påstår jeg så, at det ikke er tilfældet."

Selskabet fastholdt afgørelsen ved skrivelse af 1/11 2006 til klageren.

Tvisten er indbragt for nævnet den 2/11 2009.Af klageskemaet fremgår:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Der er observeret fugtskjolde og opfugtning af kældervægge.
Forholdet er beskrevet i mit brev af 28/7-2006 og 19/10 2006 (vedlægges). Fugten har været til stede siden overtagelsen af ejendommen i feb 2002.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

- Selskabet bør anerkende, at forholdet burde have været nævnt i Tilstandsrapporten. I punkt 2.8 svares der 'nej' på om, der har været fugtproblemer i kælderen.
- Årsagen til opfugtning bør undersøges af uvildig sagkyndig instans, da den præcise årsag til opfugtningen ikke er kendt.

- Ejerskifteforsikringen bør dække evt. foranstaltninger til minimering af fugten og/eller værditab af ejendommen, da en fugtig kælder øger risiko for angreb af svamp / øger kravet til vedligeholdelse / samt begrænser anvendelsen af kælderrummene."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 8/12 2009 til nævnet anført:

"Som bekendt har vores medlem oprindeligt anmeldt fugt i kælderen på sin ejendom fra 1951. Selve kælderen er efter det oplyste fra 1951 eller 1974.

Dette forhold har vores taksator besigtiget tilbage i sommeren 2006, hvor han i sin rapport skriver, at han har kunnet iagttage lette fugtskjolder i bunden af væggene som eneste synlige tegn på fugt i kælderen. Vores medlem har angivelig samtidig forklaret taksatoren, at der aldrig har været vand på gulvet, men altid fugt i bunden af kælderen.

Det er vores opfattelse, uanset om kælderen er fra 1951 eller 1974, at vores medlem ikke har sandsynliggjort, at disse fugtpåvirkninger overstiger hvad der er normalt for en kælder med den pågældende alder.

Vi har således ikke fået oplysninger om klart vand eller andre ekstraordinære fugtmængder i kælderen.

Som det fremgår af sagen er det vores opfattelse, at de fremviste fugtpåvirkninger ikke overstiger hvad der er normalt i en kælder med den pågældende alder, og at forholdet dermed ikke opfylder skadesdefinitionen, således som denne fremgår af vilkårene for ejerskifteforsikringen under pkt. 3.10.

Det er samtidig vores opfattelse, at denne vurdering er i god overensstemmelse med ankenævnets hidtidige praksis i sager omkring fugtpåvirkning i kældre, således som denne kommer til udtryk i bla. kendelserne 70.899 og 59.644."

Hertil har klageren i skrivelse af 27/12 2009 til nævnet bemærket:

"I LBs skrivelse henvises der til Nævnets afgørelse 70.899 og 59.644. Efter at have læst afgørelserne igennem vil jeg påpege, at sagerne begge er baseret på en tilstandsrapport, hvor der direkte eller indirekte er angivet fugtproblemer i kældrene - hvor køberne af de involverede ejendomme, har set forskellige advarsler om fugt. Det er der ikke i mit tilfælde.

Det er mit indtryk, at Ankenævnets praksis om fugtpåvirkning i kældre i stor udstrækning er baseret på tilstandsrapporter, hvor der i større eller mindre grad er angivet fugtproblemer.

LB erkender, at der er synlige tegn på fugt, hvilket ikke er nævnt i min tilstandsrapport.

Der har kun været trængt vand igennem kældervæggene én gang mens vi har boet i huset - dette dog under et ekstremt regnvejr for to-tre år siden. Jeg har konstateret, at der trænger fugt op gennem kældergulvet f.eks. kan man ikke have et plastikunderlag til skrivebordsstole liggende i længere ting, da der så vil opstå sorte fugtpletter under plastikken.

LB nævner, at jeg angiveligt har talt om forskelligt med taksatoren. Jeg vil bede Ankenævnet se bort fra denne bemærkning. Jeg kan ikke huske, hvad jeg præcist talte om med taksatoren om, men sagen burde være klar ud fra korrespondancen mellem mig og mit forsikringsselskab.

Jeg står fast på, hvad jeg har skrevet tidligere: 1) at tilstandsrapporten ikke har været godt nok udført 2) at jeg i god tro, baseret på tilstandsrapporten, har købt et hus uden fugt i kælderen 3) at dette i tilfælde af videresalg giver en værdiforringelse af huset samt et begrænset brug af kælderrummene, hvilket er dækket af en ejerskifteforsikring. Jeg henviser i øvrigt til min klage.

Jeg vil også påpege, at fugt i kælderen i høj grad er påvirket af mange andre ting end husets alder. Dette kunne være kælderens dybde, tilstedeværelsen af omfangsdræn eller geografisk placering. Min kælder er ikke dyb (kældergulvet ligger ca. 1m under niveau), og i tilstandsrapporten er der angivet, at noget af huset har omfangsdræn. Huset ligger 8 m over havniveau og ikke i nærheden af store fugtkilder. Når man tager dette i betragtning sammen med tilstandsrapporten, kunne man godt med rimelighed forvente en fugtfri kælder, selvom huset er fra 1951/1974, og man kan med rimelighed argumentere for at skadesdefinitionerne er opfyldt."

Herefter har selskabet i skrivelse af 14/1 2010 til nævnet anført:

"I den anledning skal vi bemærke, at uagtet der til kendelserne 70.899 og 59.644 måtte være gjort bemærkninger om fugt i kælderen, finder vi ikke at dette kan tages til indtægt for fraværet af sådanne bemærkninger indebærer en garanti imod fugtpåvirkninger i en kælder.

Det er som angivet tidligere vores opfattelse, at vurderingen af hvorvidt et forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, må tage udgangspunkt i skadebegrebet på denne forsikring, således at der skal være tale om et forhold, der udgør en nævneværdig afvigelse fra situationen i en tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

At dette skulle være tilfældet, mener vi ikke er sandsynliggjort af vores medlem, og vi bemærker i den forbindelse at det faktum at man ikke kan have plasticunderlag udlagt i en kælder uden ansamling af fugt under disse, efter vores opfattelse ikke er et usædvanligt forhold i en kælder af den angivne alder.

Endelig bemærker vi, at fraværet af dræn omkring huset, ikke dækkes af den tegnede forsikring, idet denne alene dækker forhold ved selve huset.

De supplerende bemærkninger har således ikke givet os anledning til at ændre vores afgørelse i sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2.0 Hvad omfatter forsikringen**

2.10 Forsikringen omfatter

- Alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen.

…

3.00 Hvad dækker forsikringen

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller byg-

ningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det konstaterede omfang af fugt går ud over, hvad der må forventes i en kælder fra 1951/1974. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson