853/10

Den 18. oktober 2010 blev i sag nr. 77.443:

xxx xxxxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 udvidet dækning i Privatsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække en anmeldt fugtskade i den forsikrede ejendoms kælder grundet en fejlkonstrueret terrasse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom der ikke findes at være årsagssammenhæng mellem det anmeldte forhold og fugten i kælderen.

Ejendommen, der er opført i 1922, blev overtaget af klagerne den 15/2 2008 i henhold til tilstandsrapport udarbejdet den 11/10 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**2. Kældre/krybekældre/terrændæk**

2.2 Vægge	K1	Revnede og afskallede kældervægge, kælderrum mod nordøst og sydøst.
2.4 Indvendig beklædning	K1	Træ-/pladebeklædninger på kældervægge og den bagvedsiddende konstruktion kan opsuge fugt. Kælderrum mod sydøst. Note: Risiko for nedbrudt træ.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K2	Revne foroven ved tagrende på gavl mod sydøst.
	K1	Enkelte afskalninger på gesims omkring gavlvinduer mod nord. Enkelte afskalninger på gavlgesims mod nord.
	K1	Enkelte afskallede fuger på gavlspids mod nord. Revne i muret skifte over terrassedøren.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: 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
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Renovering af ca. 30 m^2 kælder.**	☒	☐	☐
...				
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Klagerne anmeldte efter det oplyste telefonisk den 21/11 2008, at terrassen er bygget ind i væggen, og at dette havde forårsaget vandindtrængning.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 26/11 2008 og har i intern skaderapport af 1/12 2008 bl.a. anført:

"FT påviser, at bærende bjælker fra påbygget terrasse på vestfacade, er hugget ind i kældervæg og tilmuret. Der er i alt 11 bjælker.

FT er af den opfattelse, at dette kan medføre vandindtrængen i kælder og opfugtning af kældervægge mod vest.
På besigtigelsestidspunktet kan der ikke måles unormale fugtforhold i den vestlige kældervæg. Væggene mod vest er faktisk rimeligt tørre og er uden fugtskjolder. Vægge mod øst og syd er væsentligt mere opfugtede.
På forespørgsel oplyser FT, at han ikke har konstateret vandindtrængen i ejerperioden.

…

Konklusion:

Forholdet anses ikke for at være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Der er ikke konstateret en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil. Der er ikke konstateret ulovlig bygningsindretning, bortset fra etablering af beboelsesrum i kælder."

Ved skrivelse af 23/12 2008 har selskabet videresendt rapporten til klagerne og meddelt, at der ikke på baggrund af rapporten er tale om forhold, der kan henføres til forsikringens dækningsomfang.

Klagerne foranledigede herefter en ingeniør til at foretage en besigtigelse, og denne besigtigede ejendommen den 5/3 2009 og har i skrivelse af 9/3 2009 til klagerne bl.a. anført:

"Da kældervæggen næppe er isoleret må nogen kondensdannelse påregnes, hvilket også generelt kunne måles.

Desuden opfugtes væggen ved nogle terrassebjælker og ved terrassedøren, hvor sålbænk mangler.

Den valgte løsning med indmurede bjælker og tætning med cementmørtel er ikke hensigtsmæssig, specielt når nogle bjælker har fald mod huset og bræddebelægningen ikke er udført tæt.

Træ arbejder, revner og utætheder vil opstå, ligesom levetiden vil være reduceret for de indmurende ender.

Træ, der opfugtes udvider sig og påvirker murværket med betydelige kræfter. Frysning af vand i hullerne har samme virkning.

Konklusion: Med den nuværende udformning vil vand trænge ind i væggen ved bjælker og dør."

Selskabets bygningskonsulent - der ligeledes er ingeniør - har i kommentar til klagernes ingeniørs vurdering bl.a. anført i intern rapport af 14/4 2009:

"I gamle kældre, som ikke er indrettet og opbygget til beboelse, må der påregnes en vis opfugtning af kældervægge og - gulve. Dette skyldes primært opstigende grundfugt og kondensering på ydervægge. Denne opfugtning har ingen betydning, hvis kældrene i øvrigt anvendes til almindelig opbevaring, som tiltænkt ved opførelse. Det vurderes ikke, at kælderen er mere opfugtet end sædvanligt for kældre, opført i 1922 og der er ikke konstateret indtrængen af vand som følge af den udførte terrasse. I en kælderkonstruktion, som den aktuelle i huset, vil der altid være en vis risiko for opfugtning af vægge og gulve, hvorfor kælderrummene ikke er egnede til beboelse. Der må påregnes en høj rumfugtighed på grund af bygningsdelenes opfugtning. Denne rumfugtighed kan ikke påregnes sænket væsentligt ved anvendelse af kondens- tørrer.

> Opfugtning af kældervæggene kan derfor ikke betragtes som en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, sammenlignet med tilsvarende bygning af samme alder og byggestil. Der vurderes heller ikke at være nærliggende risiko for skade.
>
> Den udførte terrassekonstruktionen vurderes ikke at være udført i strid med bygningslovgivning. Dette er heller ikke påstået i ingeniørrapport. Det skønnes, at den udførte træterrasse er mindst 10-15 år gammel og der er ikke, efter den periode, påvist nedbrydningsskader i træværket. Det vurderes derfor, at der ikke umiddelbart er nærliggende risiko for skade på træværket. I øvrigt vil åbne trækonstruktioner have ret begrænset levetid. Der kan ikke forventes mere end 20 års levetid, sandsynligvis mindre, da dele af træværket ikke ses at være behandlet og vedligeholdt med træbeskyttelse."

Klagernes ingeniør har herefter den 14/5 2009 i skrivelse til klagerne bl.a. anført:

> "Årsagen til fugten øverst er naturligvis delvist kondensdannelse, men i nok så høj grad at der er begået konstruktive fejl, da terrassen/altanen blev påbygget.
>
> Indlægning af træbjælker i murværk hvor dette ikke er beskyttet mod nedbør vil medføre skader.
>
> Det er jo samme princip, man tidligere brugte til at flække sten, løsne granit og marmor i stenbrug m.v.
>
> Man har samtidigt undladt sålbænk el. lign. under terrassedøren, således at vand, der siler ned ad disse vil trænge ned i murværket.
>
> Sammen med den uheldige hældning på nogle bjælker vil disse fejl medføre opfugtning af muren, der afgiver fugt til kælderen og opfugtning af træværk. Puds m.v. på væggen vil løsne sig og skalle af, hvilket er tydeligt på dele af den udv. side af væggen."

Endelig har selskabets bygningskonsulent genbesigtiget ejendommen den 25/6 2009 og har i bygningsrapport af 30/6 2009 konkluderet, at fugtmålingerne ikke udviser mere end sædvanligt for 80 år gamle kældre. Den udførte konstruktion findes ikke i strid med byggelovgivningen på udførelsestidspunktet, hvorfor forholdet på ny blev afvist som dækningsberettigende.

Over for nævnet har klagerne ved deres advokat indbragt klage den 20/11 2009 med påstand om, at selskabet bliver pålagt at anerkende skaden som dækningsberettigende, idet advokaten til støtte herfor har henvist til klagernes ingeniørs rapporter.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 11/1 2009 [2010] fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, at vi med rette har afvist at dække det anmeldte forhold, som hverken udgør en skade eller en risiko for skade. Der er derudover ikke årsagssammenhæng mellem det anmeldte forhold og evt. fugt i kælderens væg.
…
Taksator kunne ved besigtigelsen ikke konstatere unormale fugtmængder i vestvæggen, der til sammenligning var tørrere end væggene mod øst og syd, og forsikringstager uddyber, at der ikke er konstateret konkret vandindtrængning i ejerperioden.
…
Vi kan på denne baggrund fastholde afgørelsen, og henviser til, at

- terrassen har stået der i 10-15 år, uden at der er konkrete tegn på skade eller risiko for skade indvendigt
- at forsikringstager ved første besigtigelse medgiver, at der ikke konkret er konstateret vandindtrængning som følge af konstruktionen
- at der ikke i kælderen er andet eller mere fugt end forventeligt for en kælder fra 1922
- at den konkrete kælder ikke er tilgodeset med fugtisolering i form af kapillarbrydende lag, platonplader, fugtspærre, osv.
- at det forhold, at kældervæggen mod vest er mindre fugtig end væggen mod øst og syd beviser, at der ikke trænger vand ind via de indmurede bjælker
- at det forhold, at kældervæggen mod vest er mindre fugtig end væggen mod øst og syd beviser, at der ikke kan være årsagssammenhæng mellem de indmurede bjælker og den beskedne opfugtning af væggen
- at der er udhæng over terrassedør, hvorfor den delvist manglende 'sålbænk' er uden betydning,
- at udhænget tilsvarende beskytter bygningen mod bagfaldet på bjælkerne
- at forsikringstagers ingeniør i flere skrivelser medgiver, at opfugtning på indervægge i kælderen delvist skyldes almindelig kondensering,
- at det er nødvendigt af hensyn til bæreevnen, at bjælkerne lægges 10-15 cm ind i muren,
- at den krævede udbedring med varmeforsinket metalbjælker er en klar forbedring af konstruktionen i forhold til den eksisterende på ejendommen
- at den konstaterede opfugtning i kælderværelserne har sin årsag i, at ejendommen er konstrueret efter dagældende praksis, hvorfor der dels ikke er isoleret mod opstigende grundfugt, dels fordi der ikke er ilagt fugtspærre mellem sokkel og kældervægge, og dels fordi kælderydervægge ikke fugtsikres, se AK 67.305 og AK 70.899."

Der har efterfølgende været nogen korrespondance mellem parterne, ligesom klagernes ingeniør på ny har kommenteret forholdet, men parterne er ikke herunder blevet enige.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

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, 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.

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.

…

1 Dækningen omfatter:

- **ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."**

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at tilstandsrapporten alene har til formål at beskrive, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at husets tilstand skal sammenlignes med et hus fra 1922, hvorfor der ikke findes grundlag for at antage, at forholdet med fugt i kælderetagen går ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes.

Nævnet finder det endvidere ikke sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem fugtforekomsten og bjælkekonstruktionen.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klageren forsikringsdækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand