854/10

Den 8. november 2010 blev i sag nr. 77.509:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 ejerskifteforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fugt i en skillevæg og en dør.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det ikke findes godtgjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringens forstand. Selskabet finder heller ikke, at det er godtgjort, at der er tale om et ulovligt forhold omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1885, men blev total renoveret i 1986.

Klageren overtog ejendommen den 1/4 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/11 2000. Tilstandsrapporten indeholder ikke nogen bemærkninger om påklagede forhold.

I september 2009 kontaktede klageren selskabet, da han havde konstateret opstigende fugt i skillevæg i stueetagen samt sætninger i husets vest side med skæv dør til følge.

En skadekonsulent besigtigede ejendommen og meddelte efterfølgende i skrivelse af 29/9 2009 at forholdet ikke var dækket af forsikringen, idet han anførte:

"Du har anmeldt følgende forhold til selskabet:

Fugt i skillevæg samt dør i skillevæg er sunket.

Min besigtigelse

Ved min besigtigelse kunne ses tydelige mørke skjolder gennem Rutex på skillevæggen mellem stuen og værelse. Væggen er opfuget 50 til 60 cm op fra gulvet. Højere oppe på væggen er ingen nævneværdigt forhøjet fugtindhold, fugten er koncentreret i mod gavlen/gaden.

Gulve, bøgeparket og fodpanel, er målt med indstiks måler på overfladen og der måles ingen nævneværdig forhøjet fugtindhold.

Døren i skillevæggen til værelse er sunket, ca. 20 mm, mod gavlen og vejen.

Facader og vinduer mod gavlen og vejen er uden synlige tegn på sætninger.

Det blev oplyst ved mit besøg, at fugten i skillevæggen er kommet i år og vist nok i forbindelse med det kraftige nedbør der forekom i forsommeren, ligeledes menes døren at være sunket i samme forbindelse!

Ejendommen er renoveret i 1986 med bl.a. fundaments forstærkning i randfundamentet og nye klaplagsdæk. jf. udleveret tegning.

Den omtalte skillevæg kan ikke umiddelbart ses at være ændret i denne forbindelse og skillevægskonstruktionen kan være som ved opførelsen i 1885, d.v.s. at der formodentligt ikke er fugtspærre i fundamentet, årsagen til fugtindholdet kan være opstigende grundvand.

Årsagen til fugtophobningen i skillevæggen eller årsagen til at døren pludselig er sunket er pt. ikke klarlagt. Der er ikke nogle synlige tegn på skader på hverken skillevæg eller døren, som kan indikere årsagen.

Der er el varme i ejendommen og vandmåleren for brugsvand indikere ingen utætheder i de skjulte rør.

En årsag til forholdet kunne være defekte afløbsledninger som påvirker skillevæggen og dermed døren.

Ledningerne er jf. tegningen relative nye pvc rør, alligevel kan det anbefales at få disse undersøgt nærmere og ligeledes få undersøgt de offentlige ledninger/brønde som befinder sig i nærheden af gavlen.

Viser det sig at der er defekte afløbsledninger / brønde som kan være årsagen til forholdene bør du kontakte dit husforsikringsselskab og anmelde forholdene.

Vi dækker ikke følgende anmeldte forhold

Alm. Brand anser pt. ikke skadedefinitionen for at være opfyldt.

Forholdet er opstået mere end 8 år efter din overtagelse af ejendommen. Du har ikke påvist, dokumenteret eller godtgjort at der et skadeforhold i skillevæggen, som har været til stede før din overtagelse af ejendommen.

På dette grundlag kan Alm. Brand ikke tilbyde dig en erstatning for de anmeldte forhold."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og fremsatte i mail af 11/11 2009 sin kritik over for selskabet. I mailen anførte han:

"I forbindelse med dit besøg og efterfølgende rapport fra 29 sept.09 kan jeg hermed oplyse at jeg har fulgt dine anbefalinger og har fået kommunen til at undersøge kloak og rendestensbrønde i vejen ud for min ejendom, samtidig har de undersøgt hovedvandledningen med stophane og trykprøvet stikledningen for min vandforsyning, … har været her og TV inspiceret samtlige brønde og afløb fra ejendommen, og alt er i orden tæt med fint løb mod vejen i pæne PVC rør. På baggrund af disse undersøgelser må det konstateres at det er en fejl i bygningen der har været der da jeg overtog den i 2001.
Med henvisning til dit afsnit (værd at vide) i rapporten, anmoder jeg derfor om at Alm.Brand vil foretage en revurdering og genoptage sagen. Ovenstående bekræftes af murermester … som har foretaget målinger og mener at skillevæggen står direkte i jordforbindelse uden fugtspærre og går direkte gennem det støbte dæk, som er en alvorlig fejl ved renoveringen i 1986."

Selskabet fastholdt i skrivelse af 12/11 2009 sin afgørelse med følgende begrundelse:

"Som jeg udtrykte ved min besigtigelse hos dig, er det også min vurdering at der nok ikke er en fugtspærre i skillevæggen og at grundvandsfugt derfor kan trænge op i væggen.
Ligeledes, som nævnt ved mit besøg, har en skillevæg opført i 1885 typisk inden fugtspærre indbygget og hvis skillevæggen er med en indbygget fugtspærre er der stor sandsynlighed for at den er nedbrudt og eller at den er funktionsnedsat p.g.a. typen af materialet, slid og alder. At fugten så først opstår i skillevæggen så lang tid efter din indflytning, kan evt. skyldes den store mængde nedbør der er forekommet i Danmark i de seneste år.

Da din ejendom er opført i 1885 og alt tyder på at din skillevæg er fra samme tid, er det grundlaget for at vurdere om din skillevæg er skadet eller at skillevæggen er i en konstruktionsstand som er væsentligt anderledes end andre skillevægge af samme materiale opført i samme årstal.

Da du ikke har påvist eller godtgjort at, skillevæggen har en aktuel skade og som med rimelig sandsynlighed har kunnet påvises at have været til stede før din overtagelse af ejendommen, og det ligeledes er vores vurdering at, skillevæggen ikke adskiller sig væsentligt fra andre skillevægge af samme materiale opført i samme årstal, er skadedefinitionen på din ejerskifteforsikring ikke opfyldt.

At der er sket en renovering af en del af konstruktionerne i ejendommen i 1985, eksempelvis ny tagbelægning, forøgelse af isolering i tagrum. fundaments forstærkning i ydervægsfundamenter, nye terrændæk o.s.v., ændre ikke det forhold at, skillevæggen ikke er renoveret med en nyere indlagt fugtspærre.
At din murermester anser det for at være en fejl, ændre ikke på at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen på din ejerskifteforsikring.

Derfor må vi fastholde vores tidligere afslag om at yde dig en erstatning for det anmeldte forhold på din ejerskifteforsikring.

Værd at vide

Kan du imidlertid dokumentere at. der fra myndighedens side er stillet et krav om at der skal etableres en fugtspærre i skillevæggen i forbindelse med renoveringen af ejendommen i 1985, kan du fremsende denne dokumentation til Alm. Brand og sagen vil blive genvurderet i forhold til en evt. erstatning dækket på din Ulovlighedsdækning."

Klageren fremsendte herefter kopi af byggetilladelse dateret den 1/9 1987. Da der i byggetilladelsen ikke fremgår nogen specifikke krav omhandlende de oprindelige indvendige skillevægge, fastholdt selskabet fortsat afslaget.

Klageren indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring og har over for nævnet i skrivelse af 21/12 2009 gjort gældende:

"Undertegnede anmoder hermed Ankenævnet om at gennemgå vedlagte sagsforløb, da jeg ikke mener Alm. Brand lever op til forsikringspolicens pkt. 9.1-9.2, jeg mener de er erstatningspligtige, da det er en skjult fejl, som var til stede, da jeg overtog huset.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Jeg vil konkret opnå at Alm. Brand lever op til sin erstatningspligt jf.

Selskabet har i svarskrivelse af 14/1 2010 over for Nævnet gjort gældende:

Argumentation
Vores kundes ejendom er oprindeligt opført i 1885. Efterfølgende er der ifølge det oplyste i sagen sket en renovering i 1986 med byggetilladelse i 1987.

Vores kunde har anmeldt om fugt i skillevæg samt en dør i skillevæg, der er sunket. Forholdet bliver anmeldt til os 8 ½ år efter overtagelsen af ejendommen.

Ved vores skadekonsulents besigtigelse af ejendommen kunne der ses tydelige mørke skjolder gennem Rutex på skillevæggen mellem stue og værelset. Væggen var opfugtet 50-60 cm op fra gulvet. Højere oppe på væggen var der ikke nævneværdigt forhøjet fugtindhold. Fugten var koncentreret i og mod gavlen/gaden. Der blev samtidig foretaget fugtmåling i gulve og fodpaneler. Der kunne ikke konstateres forhøjet fugtindhold på disse steder.

Døren i skillevæggen mod værelset var sunket ca. 20 mm mod gavlen og vejen. Der sås ingen synlige tegn på sætninger på facader og vinduer med gavl/vej.

Vores kunde oplyste til skadekonsulenten, at fugten i skillevæggen var kommet i 2009, og vist nok i forbindelse med kraftig nedbør i forsommeren. Døren mentes også at være sunket i den forbindelse.

Det fremgår af oplysningerne i sagen, at ejendommen er renoveret i 1986 i hvilken forbindelse der er udført fundamentsforstærkning i randfundamentet og lavet nye klaplagsdæk. Ved skadekonsulentens besigtigelse sås skillevæggen imidlertid ikke at være ændret. Skadekon-

sulenten vurderede derfor, at der var tale om opstigende grundfugt som følge af manglende fugtspærre, hvilket er normalt for ejendomme opført i 1885. Skadekonsulenten oplyste dog, at en årsag også kunne være defekte afløbsledninger, hvorfor disse burde undersøges nærmere.

En undersøgelse af afløbsledninger, kloakker, brønde mv. viste ikke tegn på defekter/utætheder ifølge oplysning fra vores kunde. Vores kunde fik efterfølgende en murermester til at vurdere forholdet. Murermesteren har oplyst, at årsagen til fugten i skillevæggen formodentlig skyldes, at skillevæggen står med jordforbindelse uden en fugtspærre, hvilket han mener, der skulle have været etableret i forbindelse med renoveringen.

Vi er ikke uenige i, at årsagen til fugten skyldes opstigende grundfugt som følge af manglende fugtspærre, idet det er konstateret, at der ikke er fejl eller defekter ved kloak- eller stikledninger ude i grunden. Vi er imidlertid ikke enige i, at skillevæggen er ændret i forbindelse med renoveringen i 1986 og derfor skulle have været udstyret med en fugtspærre.

Ud fra det konstaterede ved besigtigelsen er det skadekonsulentens vurdering, at der er tale om en oprindelig skillevæg fra ejendommens opførelse i 1885. På opførelsestidspunktet var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Det er derfor normalt forekommende, at man kan konstatere opstigende grundfugt på tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand enten som følge af manglende fugtspærre eller nedbrudt fugtspærre. Der er derfor ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vi har haft oplyst vores kunde om, at vi var indstillet på at se på sagen igen, såfremt vi modtog dokumentation for, at der blev stillet krav fra myndighederne om etablering af fugtspærre i skillevæggen i forbindelse med renoveringen i 1986. I den forbindelse har vores kunde sendt en kopi af byggetilladelsen til os. Skadekonsulenten har gennemset denne og har ikke kunne konstatere, at der skulle være stillet specifikke krav til de oprindelige indvendige skillevægge. Vi har således fortsat ikke modtaget dokumentation, der sandsynliggør, at der skulle have været etableret fugtspærre i forbindelse med renoveringen af væggene.

Ud fra oplysningerne i sagen er det fortsat vores vurdering, at der er tale om de oprindelige skillevægge fra opførelsen i 1885, og at den udførte renovering ikke har haft en sådan karakter, at der er stillet krav om etablering af fugtspærre. Den konstaterede fugt udgør således ikke en skade, idet denne er sædvanligt forekommende for ejendomme af samme alder og byggemetode.

Ifølge oplysning fra vores kunde er både fugten og sætningen på døren opstået i løbet af 2009 muligvis efter kraftigt regnvejr. Ud fra denne oplysning er det vores vurdering, at den nuværende fugtighed og sætningen på døren ikke har været til stede på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen, og således først er opstået efterfølgende. Årsagen hertil skal findes i en kombination af bygningens oprindelige konstruktion kombineret med kraftige regnskyl. Der er således tale om et forhold, der er opstået efter overtagelsen af ejendommen.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9.1 og 9.2 og ej heller at der er tale om et ulovligt forhold omfattet af den udvidede dækning. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold. Men vi er naturligvis villige til at se på sagen igen, såfremt vi modtager dokumentation, der sandsynliggør, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Som sagen ligger oplyst fastholder vi vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet er blevet forlagt de i sagen vedlagte fotos og tegninger af bygningen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici. som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af

- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDCsundhedsattest. afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

- at forholdet konstateres i forsikringstiden.

Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

7. 77.509

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke godtgjort, at fugten i skillevæggen og døren udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, eller at forholdene er omfattet af ulovlighedsdækningen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann