870/11

Den 14. juni 2011 blev i sag nr. 78.876:

xxxxx xxxxxxxx
xxx xxxxxxxxxx xx
xxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i forbindelse med fugt og skimmelsvamp i den forsikrede ejendoms kælder.

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

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1952, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/4 2008. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K1	Revner i sokkel flere steder. Endvidere revnet/løst sokkelpuds mod syd, mellem vinduer."

Den 28/7 2010 anmeldte klageren, at hun den 12/7 2010 havde en vandskade i kælderen, og at kældervæggene blev ved med at være fugtige. Hun oplyste endvidere, at en entreprenør havde besigtiget kælderen og foretaget en opgravning foran huset, hvor man kunne se stenreder i soklen, og at 14 cm af soklen var væk.

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 4/8 2010 og meddelte i brev af 5/8 2010 klageren afslag på dækning. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Min besigtigelse**
Opgravningen viser en kælder opmuret fra bunden i ca. 1/1-stens murværk. Fra ca. 60 cm. under niveau er soklen ført ud og opmuret i facadens tykkelse/bredde. Fra hvor soklen er ført ud, er der ned langs kælderydervæg etableret et (formentlig) dræn i form af stenopfyldt hul i jorden mod kælderydervæg. Det I nævner som en 'stenrede'.

Under byggeri i år 1952 i …, i lerjord, hvor man kunne grave lodret ned uden risiko for jordskred, kunne opmuring af kælderydervægge ske tæt mod jorden. Således uden større udgravning, som er almindelig under byggeri i dag.
'Stenreder' langs soklens yderside, er der måske flere af, huset rundt, idet en sådan formentlig tjener til formål at dræne overfladevand hurtigere til nedsivning i dybere liggende jordlag, uanset at der måske ikke er et omfangsdræn.

Den afdækkede 'stenrede' kan dog også være udført i forbindelse med kloakarbejde.

Indvendig har kælderen gennemgået en omfattende renovering med nye gulve og opsatte forsatsvægge mod alle kælderydervægge. Dog ikke i teknikrummet, hvor husets oprindelige kælderydervæg ses med de sædvanlige salpetersspringere, som altid ses på en ældre jordfugtig kælderydervæg, som i opførelsesåret ikke blev bygget vandtæt.

Skillevægge i kælderen, opmuret i fortanding med kælderydervæg, afspejler den fugt, som er i kælderes ydervægge, især nærmest mod gulvet.

Den omfattende renovering er sket i sælgers ejertid som selvbyggeri, hvorfor der ikke foreligger tegningsmateriale eller beskrivelse af det foretagne arbejde.

Den nylige skybrudsskade den 12. juli 2010 medførte vandskader i mange kældre i ... Skybrudsskaden blev dækket af husforsikringen, som ikke er tegnet hos Alm. Brand. Efter det oplyste skulle der have stået ca. 5 cm. vand i kælderen. Normalt betyder det også opfugtning og reparation i forsatsvægge. Det har åbenbart ikke været nødvendigt her, da I fortalte, at forsatsvægge skulle være fugtmålt og konstateret tørre.
Fordi der ikke har været åbnet til konstruktionen, ved vi ikke, hvordan forholdene reelt er, eller hvordan forsatsvægge er udført. Måske af uorganiske materialer, som kan tåle opfugtning? Uanset det må det formodes, at kælderydervægge har været opfugtet som en følge af skybruddet, og forsatsvægge hæmmer hurtig udtørring af murværket.

Nævnt i tilstandsrapporten
Af forhold, som har indflydelse på kælderydervægges fugtforhold, er i tilstandsrapporten nævnt:

1. Fundamenter/sokler	K1	Revner i sokkel flere steder, endvidere revnet/løst sokkelpuds mod syd mellem vinduer.

Skadekarakteren K1 beskriver mindre alvorlig skade, som ofte er vedligehold.

Beskikkede bygningssagkyndige er bekendt med, at en kælder opført i 1952 ikke er bygget vandtæt. Når kælderen, under den beskikkedes (ikke destruktive) undersøgelse den 25. april 2008, ikke har nævnt fugt, skyldes det måske, at kælderen ikke viste tegn på fugt, som afviger fra tilsvarende byggede kældre.

Vi henlægger det anmeldte på ejerskifteforsikringen
Fordi der ikke blev påvist forhold eller skade, som kan henføres under ejerskifteforsikringens skadedefinition henlægges det anmeldte. Der henvises til betingelsernes punkt 9.2 og til 10.1.

Endvidere henvises til betingelsernes 9.1. Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Deraf forstås, at forhold uden for bygning ikke er omfattet, herunder afløbsinstallationer og dræn i jorden.

Kan dækningsberettiget skade påvises, må I kontakte os, hvorefter skadebehandling kan genoptages.

Andet
Ofte har lette forsatsvægge i kældre nedsættende værdi for en ejendom. Fordi de fleste forsikringsselskaber undtager råd- og svampedækning hidhørende fra træbeklædninger i kældre.

Bedst er det, hvis en ældre kælder står - og vedligeholdes - i sin oprindelige skikkelse. Dvs. med traditionel afbørstning af salpeterspringere, og vedligehold af puds med kalkbaseret mørtel og overfladebehandlet med kalk, som er hæmmende for evt. skimmelvækst.

I anvender kælderen til beboelse, hvilket den ikke er godkendt til.

Det havde været bedre at isolere kælderen udvendig. Evt. kombineret med etablering af omfangsdræn. Dette arbejde er specialistarbejde, og kræver fagfolk med kendskab til byggeskik i år 1952."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet ved klageskema dateret den 12/8 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.**
…
Vi havde mandag den 12 juli en vandskade i vores kælder pga. skybrud, hvilket stammede fra et afløb i vores kælder. (dette har vores egen forsikring dækket) der blev ved med at være fugtige vægge i vores kælder derfor søgte vi sagkyndig hjælp, de gravede op uden foran vores hus og kunne konstatere at der er stenreder rundt om hele huset og at 14 cm af soklen er væk! Entreprenør …'s eksperter ser også vores teknikrum som er det eneste rum i hele kælderen hvor de oprindelige vægge er. Her mener de at rummet er fuldt af fugt og at vi skal kontakte vores ejerskifteforsikring da der intet er nævnt i vores tilstandsrapport om vores fugtige teknikrum. Vi har kun haft huset i 2 år og har intet forstand på disse ting! Vi ville jo på ingen måde have købt huset hvis vi vidste at hele kælderen var fuld at fugt! Væggene er beklædt med gips og derfor er det jo ikke synligt hvordan de oprindelige vægge ser ud, men burde en mand der laver en tilstandsrapport ikke oplyse om vores teknikrum? Vi håber og tror på at det må være en skjult skade da det efter vores mening burde være oplyst på vores tilstandsrapport.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

At den evige tiltagende fugt som opstår ved gennemsivning af vand udefra og ind i gennem soklen bliver stoppet. Hvordan vides ikke, men det må eksperter på dette område vide."

Selskabet har i brev af 30/8 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis beder vi nævnet bemærke, at vores kunde ikke har klaget over vores afgørelse, hvorfor vi ikke har haft mulighed for at iværksætte vores procedure om friske øjne på sagen. Da vi imidlertid mener, at sagen er korrekt behandlet, skal vi her komme med vores bemærkninger til vores kundes klage, da vi ikke vurderer at en klage ville have ændret vores stillingtagen.

…

Ud fra det konstaterede ved besigtigelsen, er det vores vurdering, at der er tale om en ejendom og kælder opført i helt traditionelle materialer og i henhold til gængs byggeskik.

På ejendommens opførelsestidspunkt i 1952 var der ikke specifikke krav om fugtsikring. Det er derfor ikke usædvanligt, at der kan konstateres opstigende/indtrængende grundfugt på ejendommen, fordi dette er sædvanligt forekommende for en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er vores vurdering, at de konstaterede stenreder er udført for at virke som et omfangsdræn. Således at de dræner overfladevand hurtigere til nedsivning i de dybereliggende jordlag, da selve jorden omkring vores kundes ejendom er lerjord. Skadekonsulenten anfører dog i hans brev til vores kunde, at stenreden også kan være udført i forbindelse med kloakarbejde.

Indvendigt kunne det konstateres, at der er sket en renovering af kælderen, hvor der er pålagt nye gulve og monteret forsatsvægge mod alle ydervægge. I teknikrummet, som denne sag omhandler, er der ikke sket renovering og her kunne der ses salpeterspringere på ydervæggene, hvilket er normalt forekommende for ejendomme af samme alder. Teknikrummets udseende afviger derfor ikke fra, hvad der normalt ses i en kælder af samme alder og konstruktionsmåde.

Vores kunde har oplyst til skadekonsulenten, at der er foretaget fugtmåling i forsatsvæggene i de øvrige rum. Denne måling har ikke vist forhøjet fugtindhold i konstruktionen.

Som vi læser vores kundes klage går denne således alene på teknikrummet, hvor der er konstateret fugt i væggene.

Henset til den tid der er forløbet siden vores kunde overtog ejendommen sammenholdt med det faktum, at der sker anmeldelse efter et kraftigt skybrud, er det vores vurdering, at den konstaterede opfugtning skyldes en kombination af sædvanligt indtrængende grundfugt og det skete skybrud, som har forværret fugten.

Vi finder det ud fra oplysningerne i sagen imidlertid ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold går udover hvad man sædvanligvis kan forvente af en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere er fugten blevet forværret af det skete skybrud. Der er derfor ifølge vores vurdering ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som sagen ligger oplyst finder vi ikke anledning til at ændre vores afgørelse. Vi fastholder derfor, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold og afventer nævnets stillingtagen."

I brev af 16/9 2010 til nævnet påpeger klageren, at forholdet ikke alene vedrører teknikrummet, idet der er konstateret fugt og begyndende skimmelsvamp på alle ydervægge. Forholdet er blot lettere konstaterbart i teknikrummet, hvor væggene ikke er beklædt. Hun anfører derudover, at de omfattende fugtskader ikke kan anses for sædvanlige for tilsvarende huse af samme alder.

I brev af 28/9 2010 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket:

> "De supplerende fotos, som vores kunde har sendt til nævnet, viser nogle fugtproblemer, som ikke sås ved vores besigtigelse af ejendommen. Det har regnet meget henover sommeren. Vi mener derfor alene, at de fremsendte fotos viser, at der er tale om en ældre kælder, der ikke er bygget vandtæt.
>
> Vores kunde har oplyst til skadekonsulenten, at der ikke var konstateret opfugtning i forsatsvæggene. Forsatsvægge i en ikke vandtæt konstruktion kan dog erfaringsmæssigt udgøre et problem, men ikke nødvendigvis altid. Såfremt der kan konstateres skader bag forsatsvæggene, som har været til stede allerede på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen, er vi naturligvis indstillet på at se på dette i relation til ejerskifteforsikringen. I den forbindelse skal vi dog bemærke, at en eventuel udbedring ikke vil gøre kælderen fuldstændig vandtæt.
>
> Eventuel udvendig dræning, fugtsikring etc. vil være forhold uden for bygningen samt forbedringer, som vores kunde selv vil skulle udføre. Skadekonsulenten har allerede i brev af 5. august 2010 oplyst om problematikken vedrørende forsatsvægge og udtørring af disse, samt bedt vores kunde kontakte os igen, hvis der konstateres et dækningsberettiget forhold, hvorefter skadebehandlingen kan genoptages. Vores kunde har imidlertid i stedet indbragt sagen for nævnet.
>
> Vi er ikke enige i, at 14 cm af sokkelen er væk. Sokkelen er oprindeligt udført sådan som det kan ses i opgravningen mod vej. Der er således ikke tale om en fejl i udførelsen, men derimod en normal metode henset til tidspunktet for ejendommens opførelse. Der er endvidere ikke påvist nogen skader som følge af sokkelens konstruktion. Vi finder det derfor fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Det fremsendte giver os ikke anledning til en ændring af vores afgørelse, og vi fastholder derfor i det hele vores tidligere argumentation."

Hertil har klageren i brev af 18/10 2010 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi mener ikke at oplysningerne fra Alm. Brand er korrekte, konsulenten fra Alm. Brand var hos os allerede den 4. august, og maleren først var færdig den 13. Derfor stemmer det ikke overens når Alm. Brand skriver i deres brev at deres konsulent ikke så disse problemer ved deres besigtigelse af ejendommen.
> …
> Uden at vi skal gøre os alt for klog på noget, så virker det da også lidt søgt at påstå at så meget fugt kan komme hen over en enkelt sommer, uanset om det så regner nok så meget (i øvrigt har det da slet ikke regnet ret meget denne sommer?). Sådan noget fugt må da vel

være noget der opstår hen over flere år. Det håber vi at Ankenævnet kan gennemskue da vi mener at Alm Brand forsøger at løbe fra deres ansvar.
…
Det Alm. Brand mener: at huset er bygget på den måde i den tidsperiode og kælderen skulle ikke være beklædt med gips.

Vi mener: efter en vurdering af fagfolk som mener, at husets sokkel er væk og at der er tydelige tegn på fugt i kælderen. Fagfolkene mener at Home som har lavet tilstandsrapport skulle have lavet en note omkring kælderen da den bare væg i teknikrummet tydeligt viser tegn på fugt. Og fordi der ikke er en anmærkning i rapporten, så mener … [entreprenøren] også at denne sag helt sikkert burde blive dækket af vores ejerskifteforsikring."

Parterne er fremkommet med yderligere kommentarer i flere breve til nævnet. I den forbindelse har selskabet i brev af 2/11 2010 til nævnet anført, at der henset til husets alder er tale om naturligt forekommende fugt, som er blevet forværret efter skybruddet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**9. Forsikringens dækningsomfang**
9.1.
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
…
9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Hvad er en skade?
10.1.
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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?
11.1.
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har gennemset de forelagte billeder af kælderen og udgravningen foran huset.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1952. Efter sin gennemgang af sagen er det nævnets opfattelse, at det omhandlede fugtproblem i kælderen skyldes dels skybruddet den 12/7 2010 og dels den måde, hvorpå kælderen er konstrueret. Da kælderens konstruktion ikke afviger fra andre tilsvarende konstruktioner fra samme tid, kan forholdet ikke anses for dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Med hensyn til angrebet af skimmelsvamp finder nævnet på det foreliggende grundlag, at forholdet ikke har et sådan omfang, at det i sig selv udgør en skade. Henset hertil finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand