871/11

Den 27. juni 2011 blev i sag nr. 78.938:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i anledning af en anmeldt skade ved den forsikrede ejendoms kældergulve.

Selskabet har henvist til, at skadebegrebet i henhold til forsikringen ikke vurderes at være opfyldt.

Ejendommen, der er opført i 1961, blev overtaget af klageren den 15/7 2008, men forsikringen er tegnet med ikrafttræden pr. 15/7 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/5 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Til dig, der skal købe**

…

Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

…

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.2. Vægge	K1	Der forekommer tegn efter fugtskader i form af mørke aftegninger forneden samt løs puds og luftblære på

kældervægge i det store kælderrum(værksted), i vaske- og fyrrum, viktualierum og i kælderrum mod vest. Manglende udbedring efter rørgennemføringer i viktualierum. Mindre pudsskår under kældertrappe. Mindre revner i kældervæg mod øst i værksted.
Note: Forholdet er kendt for bygninger med den alder. De mørke aftegninger stammer fra tidligere vandskader i kælder.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum				
…				
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **Har været ved skybrud, men er blevet udbedret.**"	☒	☐	☐

Det fremgår af sagen, at klageren den 3/3 2010 har anmeldt, at der trænger vand ind i kælderen. Selskabet besigtigede ejendommen den 12/4 2010 og har i brev af 12/5 2010 afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at kælderen ikke er mere fugtig, end hvad der kan forventes af sammenlignelige kældre, og at skaden ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang sammenlignet med kældre i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Over for nævnet har klageren i klage af 20/8 2010 krævet, at selskabet dækker udbedring af revnerne i gulvet og har til støtte herfor anført:

"Alm. Brand skriver at: 'Revnerne har ingen praktisk betydning og kan ikke anses for at nedsætte kælderens værdi eller brugbarhed efter dens oprindelige formål af nævneværdigt omfang, og skaden opfylder derfor ikke det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb'.
- Men i det rum hvor revner er, er der i det ene hjørne en mur på 1 x 1 meter 1,1 meter fra væggen og derved er det oprindeligt et fyrrum til kul. Vand på gulvet har derfor stor praktisk betydning efter dens oprindelige formål. De fugtskader den bygningssagkyndige beskriver i tilstandsrapporten omhandler fugtskader som normalt vil forekomme i en ikke tilstrækkeligt opvarmet kælder. Dette bevises ved at han skriver: 'at der er løs puds og luftblærer på kældervægge' i et rum med gulvafløb, derved kan eventuelt opsivet vand gennem revner, som der ikke er i det rum, ikke give fugt på væggene. Alm. Brand skriver at: 'Kælderen er ikke mere fugtig end, hvad der kan forventes af sammenlignelige kældre.
- Menes der hermed at Alm. Brand mener, at der i over halvdelen af kældre opført omkring 1961 er revnet i gulvet, hvor grundvand vil indsive, hvis grundvandsspejlet er højt?? Hvis det forholder sig således, ville min advokat have advaret mig imod købet af ejendommen."

Selskabet har over for nævnet i brev af 2/9 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"I forbindelse med anmeldelse til os har vores kunde oplyst, at der trænger vand op igennem gulvet ved tøvejr og regnvejr.

Ved skadekonsulentens besigtigelse kunne der ses nogle revner i betongulvet umiddelbart indenfor døråbningen til fyrrummet. Der kunne endvidere registreres spredte skjolder på gulvet i området omkring revnerne, ligesom dørkarmen, som står direkte på gulvet, sås med begyndende nedbrydning som følge af længere tids opfugtning. Kælderen sås herudover med de for alderen normale tegn på opfugtning.

Vores kundes ejendom er ifølge det oplyste i tilstandsrapporten opført i 1961. Ejendommen ses at være udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. På ejendommens opførelsestidspunkt var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger, og selv hvis sådanne blev udført, vil kvaliteten af disse foranstaltninger være af en sådan karakter, at fugtsikringen som følge af alder og almindelig slitage på nuværende tidspunkt 39 år senere er nedbrudt, og dermed ikke længere virker som et effektivt værn mod fugt fra grunden.

I kældre af samme alder som vores kundes, er det således ikke usædvanligt at se, at der kan forekomme opstigende og indtrængende grundfugt. I forbindelse med tøvejr og kraftige regnbyger kan grundfugten udvikle sig til vandindtrængning som følge af forhøjet grundvandsspejl. Dette er helt normalt for en kælder af samme alder og byggemåde, hvorfor vi ikke vurderer, at kælderens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, idet denne fortsat vil kunne anvendes efter dens formål, som er til opbevaring.
…
For så vidt angår de konstaterede revnedannelser på gulvene, befinder disse sig i et ifølge tegningerne 10 cm betonlag. Ud fra det visuelt konstaterbare i forbindelse med besigtigelsen, er det vores vurdering, at der er tale om sædvanligt forekommende svindrevner, som erfaringsmæssigt vil opstå i et betonlag. Sådanne revner er normalt forekommende i det anvendte materiale, og vil derfor ikke udgøre et forhold, der nedsætter gulvets værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til et tilsvarende intakt gulv af samme alder og vedligeholdelsesstand. Revnerne vurderes endvidere ikke at udgøre en nærliggende risiko for skade, idet der alene forekommer vandindtrængning i forbindelse med tøvejr og megen regn på vores kundes ejendom. Under normale vejrhold vil der således alene være tale om opstigende grundfugt, der er normalt for ejendommens alder.

Som sagen ligger oplyst, finder vi det således ikke sandsynliggjort, at revnerne i gulvet og fugten i kælderen opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 10. Herudover er det vores opfattelse, at vores kunde via oplysningerne i tilstandsrapporten har været behørigt advaret om, at der var fugt i kælderen i mange rum samt tegn på tidligere vandskader. Vores kunde har derfor ikke med rette kunne forvente, at kælderen var tør.

Til støtte for vores sag vedlægger vi kopi af kendelse 76.669 fra Ankenævnet, hvori nævnet har givet selskabet medhold i, at fugt som følge af bygningens oprindelige konstruktion ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler vores kunde. Såfremt vi modtager dokumentation, der påviser at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen. Men som sagen ligger oplyst fastholder vi i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Klageren har efterfølgende i brev til ankenævnet modtaget den 23/9 2010 påberåbt sig AK 62.714 til støtte for sit synspunkt.

Afslutningsvis har selskabet i brev af 1/10 2010 fastholdt sin afgørelse og har anført, at AK 62.714 ikke kan sidestilles med denne sag, idet der i den sag var tale om, at der var blankt vand på kældergulvet ved normal grundvandsstand.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en erstatningssøgende at sandsynliggøre sit krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet, ud over hvad klageren blev advaret om i tilstandsrapporten, ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger med samme alder. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

5. 78.938

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen