874/11

Den 5. september 2011 blev i sag nr. 79.249:

xxxxx xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
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. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms kældervægge.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det er beskrevet i tilstandsrapporten, at der er revner i soklen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og at klageren overtog ejendommen den 15/11 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/10 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Bygningen er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden ændringer. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er middel. Der må påregnes en del udvendige og indvendige vedligeholdelsesarbejder.

Karakterer:

Ingen bemærkninger	IB
Kosmetiske skader	K0

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader K1
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader K2
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader K3
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere UN
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds mod vest og syd er stedvis ikke ført under terræn.
	K2	Der er revner i sokkel mod vest under vinduer. Revnerne går videre op i facaden. Note: Revnerne skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da den tilsyneladende ikke har udviklet sig. Der er således tale om ældre sætningsrevner, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, men revnerne er dog af en sådan karakter, at der må forventes mindre bevægelser.
…		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
…		
2.4 Indvendig beklædning	K1	Der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge i kælderrum mod nord.

		Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er revnedannelser i murværk mod vest samt foroven i hjørne mod sydvest. Note: Revnedannelse mod vest skyldes sætning i fundamentet (se pkt. 1.2)."

Det fremgår af sagen, at klageren den 8/6 2010 anmeldte, at der trængte vand ind i kælderen mellem gulv og væg ved trappen og en væg i garagen. Han oplyste, at der var tale om ydervægge.

Selskabets skadekonsulent besigtigede forholdet den 18/6 2010 og anførte i brev af samme dato til klageren bl.a. følgende:

> "Ved mit besøg kunne jeg konstatere, at vestvendt væg i gang var let opfugtet nederst mod gulv i et område på ca. 100 X 5 cm.
>
> Der er umiddelbart en sætningsrevne ud for det pågældende sted og denne revne kan være helt eller delvist årsag til indtrængen af fugt. (Revnen er nævnt i tilstandsrapporten pkt. 1.2 med karakteren K2)
>
> Udvendigt kunne det konstateres, at terræn hælder ned mod bygning fra skråning bag huset.
>
> Der kunne ved mit besøg også konstateres fugt i østvendt ydervæg i garage og her var der umiddelbart ingen skade på væggen.
>
> Fugtigt område på væg udgør i garage et område på ca. 10 X 100 cm og der er tale om en let opfugtning.
>
> Du har dog ved mit besøg oplyst, (hvilket også delvist kunne ses i garage) at der har stået blankt vand på gulve i forbindelse med kraftigt regnvejr."

For at klarlægge årsagen til fugtindtrængningen i kælderen nærmere besigtigede skadekonsulenten ejendommen på ny den 25/8 2010 sammen med en entreprenør. Ved brev af 26/8 2010 meddelte selskabet klageren afslag på dækning og anførte bl.a.:

> "**Din anmeldelse**
> Du har kontaktet Alm. Brand, hvor du anmelder, at der mangler membran udvendigt på kælderydervægge og at der er opsat isolering på udvendig, som nu er opfugtet.
>
> **Min besigtigelse**
> Ved mit besøg kunne jeg via 2 mindre opgravninger konstatere, at der var opsat hårde isoleringsbats af mineraluld på udvendig side af kælderens ydervægge og at der mellem isolering og kældervægge af beton er påført en tjærelignende fugtsikring.

En fugtmåling indvendigt viste, at vægge generelt er tørre, bortset fra det sted i vestvendt væg i gang, hvor der tidligere i rapport af 18. juni 2010 er registreret fugt og hvor … entreprenør- og vognmandsforretning har foretaget udbedring af den i tilstandsrapporten beskrevne K2 - revne.

… oplyste desuden ved besøget, at man nu havde foretaget opretning af dræn og renset dette på syd- og vestvendt facade og at det er i denne forbindelse, at man har konstateret at opsat isolering var fugtig, samt at påsmurt tjære forvitret.

Derfor dækker vi ikke den anmeldte skade
Det anmeldte forhold omkring opsat isolering på udvendig side af kældervægge opfylder ikke det i vilkår 5046 beskrevne skadebegreb, da opsætning af denne isolering var helt gængs i 1970'erne, ligesom man dengang anså påføring af tjære på udvendig side af en kældervæg som værende en ganske egnet metode til sikring mod indtrængen af fugt.

Således nedsætter isolering og anvendt fugtsikring ikke din ejendoms værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder og konklusionen er derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning for ændring af isolering eller fugtsikring.

Med hensyn til dræn, så er disse beliggende udenfor bygningen og er således ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og anførte i brev af 8/9 2010 bl.a.:

"Vi kan på ingen måde acceptere deres afslag på forsikringsdækning af skaderne udfra såvel deres skrivelse af 18.06.2010 - 26.08.2010 samt under deres besøg på ejendommen hvor de udtalte, at de ikke dækker skjulte fejl endvidere at det var helt normalt på byggetidspunktet at isolere samt tjære på udvendig sokkel, hvilket på nuværende tidspunkt anses for en fejl.

Der er på ingen måde taget forbehold i ejerskifteforsikringen for eventuel vandindtrængning i kælderdel og de anser det som en skjult fejl og var kendt med opførelsesår og metode til fugtsikring uden at tage forbehold for dækning af kælderdel /skade, hvorfor vi anser dem for dækningsansvarlig af skaderne."

Da selskabet fastholdt dets afgørelse, har klageren indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 21/10 2010.

Af selskabets brev af 25/11 2010 til nævnet fremgår bl.a.:

"Vores kunde har klaget over vores afvisning af dækning for fugt i kælderen. Vi har foretaget to besigtigelser på ejendommen, senest sammen med vores kundes entreprenør.

Ved den første besigtigelse kunne det konstateres, at den vestvendte væg i gangen var lettere opfugtet nederst mod gulvet i et område på ca. 100x5 cm. Ud for det opfugtede sted kunne der ses en revne, som skadekonsulenten vurderer som en mulig årsag til vandindtrængningen.

Udenfor bygningen hælder terrænet ind mod bygningen, hvilket ligeledes medfører en øget fugtpåvirkning af ydervæggene.

I garagen var der lettere fugt i den østvendte væg. Det opfugtede område var på ca. 100x10 cm. Der sås ingen aktuelle skader på ydervæggen.

Ved skadekonsulentens anden besigtigelse af ejendommen var der gravet ud to steder langs fundamentet. I opgravningerne kunne det konstateres, at der var opsat hårde isoleringsbatts af mineraluld på den udvendige side af kælderydervæggene og at der var påført en tjæreliggnende fugtsikring mellem isoleringen og kælderydervæggene. Der blev foretaget en fugtmåling indvendigt, som viste at kældervæggene generelt var tørre, bortset fra det sted, der befandt sig lige ud for den revne, som er omtalt i tilstandsrapporten.

Vores kundes entreprenør har oplyst, at der var foretaget opretning og rensning af dræn.
…
I salgsopstillingen står ejendommen til salg med overskriften 'trænger til en kærlig hånd'.

Det er vores vurdering, at årsagen til fugten er en kombination af sædvanligt forekommende fugt henset til ejendommens alder og byggemetode kombineret med en ekstra fugtpåvirkning som følge af revnedannelsen i væggen, drænets manglende funktion og terrænhældningen imod bygningen.

Revnen i væggen er beskrevet med karakteren K2, der angiver en alvorlig skade, der bevirker at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring. Det er vores vurdering, at den bygningssagkyndiges beskrivelse i tilstandsrapporten er retvisende. Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for revnen med henvisning til betingelsernes afsnit 2, punkt 11.1

På tidspunktet for ejendommens opførelse var det gældende bygningsreglement BR1972. I dette står der oplyst vedrørende kældre, at vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind. Vedrørende kælderydervægge mod jord, skal disse udføres på en sådan måde, at fugt ikke suges ind i væggen. Udvendig beskyttelse kan udføres ved asfaltering med påfølgende udkastning af kalkcementmørtel.

Der er anvendt en asfalttjære på vores kundes ejendom. Der er således udført en fugtisolering mod kælderydervæggen/fundamentet som angivet i bygningsreglementet. En sådan behandling har imidlertid som alle øvrige bygningsmaterialer en begrænset levetid. Erfaringsmæssigt holder asfalttjærebehandlinger i 30-40 år, hvorefter udførelse af en ny behandling må henregnes til almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Fordi asfalttjærebehandlinger har en begrænset levetid, betyder det at ejendomme af samme alder og byggemetode som vores kundes, vil vise tegn på opfugtning i kælderen, fordi fugtsikringen gradvis mister sin virkning.

Den fugt, der er konstateret på vores kundes ejendom går ifølge vores vurdering ikke udover, hvad man sædvanligvis kan forvente for en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Bygningens værdi eller brugbarhed er således ikke nedsat i nævneværdig grad.

Når ovennævnte udløb af levetid på fugtsikringen kombineres med et dræn, der har været uvirksomt på grund af snavs, og terrænfald ind mod bygningen og en revnedannelse i den ene væg, vil dette resultere i en opfugtning af væggene.

Efter at der er foretaget en rensning af drænet er der foretaget en fugtmåling, som ikke umiddelbart viste forhøjet fugt andre steder end i området omkring revnedannelsen mod vest.

Forholdene vedrørende terrænhældning og dræn udgør forhold i grunden, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at der er tale om sædvanligt forekommende alders- og konstruktionsbetinget opfugtning. Skadebegrebet er således ikke opfyldt, hvorfor vi i det hele fastholder vores afgørelse."

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. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.
…
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?
…
11.7.
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at årsagen til vandindtrængningen i kælderen er dels en revne i væggen, uvirksomt dræn og terrænfald samt udløb af levetid for fugtisolering.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er revner i soklen mod vest, hvilket har fået karakteren K2. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for

udbedringen af revnen. Nævnet finder i øvrigt, at forholdet vedrørende fugtisolering ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand. Herefter og idet ejerskifteforsikringen ikke dækker indretninger uden for selve bygningen, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand