Ankenævnet for Forsikring

892/12

Den 14. maj 2012 blev i sag nr. 81.076:

xxxxx xx xxxxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1933, og at klagerne overtog ejendommen den 1/4 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/10 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Boligen er opført i god kvalitet og vedligeholdelsestilstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen fremstår som ved opførelsen, og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		

...

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2. 81.076

2.2 Vægge	K1	Der er målt forhøjet fugt i kældervægge. Se bl.a. mod nord. Note: Dette er normalt forekommende for bygninger af denne type/årgang.
...		
6. Gulvkonstruktioner og gulve 6.2 Belægninger		
...		
	K2	Fliser foran pejs og i vaskerum i kælder, samt betongulv i fyrrum i kælder er med manglende vedhæftning til undertag."

Af klageskemaet, som er modtaget af nævnet den 17/8 2011, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
...
Vi, [klagerne], overtog ejendommen, som er bygget i 1933, 1. april 2010 og tegnede en udvidet ejerskifteforsikring hos Alm. Brand. I forbindelse med skybruddet 14. august 2010 fik vi betydelige mængder blankt vand i flere kælderrum og dette har gentaget sig minimum 18 gange i flere kælderrum gennem de sidste 12 måneder. De fleste gange har vi fjernet mellem 50 og 100 L vand og på enkelte dage flere hundrede liter. Vi har foto/anmeldelsesdokumentation på følgende datoer: 14.8.2010, 15.8.2010, 6.11.2010, 23.11.2010,11.12.2010, 16.1.2011, 17.1.2011, 5.2.2011, 2.7.2011, 13.-17.7.2011, 18.7.2011, 22.7.2011, 23.7.2011, 24.7.2011, 25.7.2011, 31.7.2011, 15.8.2011 og 16.8.2011
Skaden anmeldte vi første gang 2. september 2010 (bilag ...) under ejerskifteforsikring, da vi i forbindelse med overtagelsen af ejendommen ikke var gjort opmærksomme på at der kunne være blankt vand i kælderen. Tilstandsrapporten nævner alene en K1: 'Der er målt forhøjet fugt i kældervægge, se bl.a. mod nord. Note: Dette er normalt forekommende for bygninger af denne type/årgang.' (bilag ...) Det blanke vand i kælderen har vi alle gangene konstateret i den vestlige, sydvest og sydøstlige del af kælderen. Sælgers oplysninger om ejendommen var ikke udfyldt og ejerskifteforsikringen er tegnet af Alm. Brand uden sælgers oplysninger. Efter vi første gang konstaterede blankt vand i kælderen er vi af sælgers svigersøn blevet oplyst at der i sælgers ejertid har været blankt vand i kælderen (bilag ...).

Alm. Brand har afvist vores anmeldelse med argumenterne at vand har været konstateret relativt sjældent og almindelige fugt må forventes i et hus fra 1933, samt pålagt os yderlige undersøgelser for at afklare årsagen (bilag ..., ... og ...). Alm. Brand er enig i at der er gentagende gange med blankt vand i kælderen. Vi har fulgt Alm. Brands rådgivning og fået udbedret utætheder i kloaknettet, samt et utæt skjult rør til en radiator i foråret 2011, begge afhjulpet via husforsikringen hos Tryg Forsikring (bilag ...). Trods dette konstateres fortsat blankt vand i kælderrum. Alm. Brand har sagt at de i deres 'revurdering af sagen vil redegøre for, hvordan og hvad vi vil forlange af yderligere undersøgelser, hvis vi på det foreliggende grundlag ikke vil anerkende den anmeldte skade bestående i vandindtrængning i kælderen.' Dette har de ikke gjort, trods gentagende opfordringer og henviser alene til mulighed for anke hos Ankenævnet for Forsikring (bilag ..., ... og ...)

Vi finder at 18 gange blankt vand i en kælder i løbet af et år hverken kan betegnes som normalt fugtigt eller sjældent. Dette er vores advokat enig i. Se venligst sag 62.714 fra Ankenævnet for Forsikring hvor vi finder paralleller til vores situation (bilag ...). Yderligere ønsker vi at henvise til Vestre Landsrets afgørelse B-1179-00, hvori køberne af en ejendom oplever vandindtrængning i kælderen og den bygningssagkyndige findes at have begået en ansvarspådragende fejl og selskabet for ejerskifteforsikringen dømmes til at etablere et omfangsdræn (bilag ...) Vi har handlet huset i henhold til tilstandsrapporten og tegnet en ejerskiftefor-

sikring for, som Alm. Brand skriver i betingelserne for forsikringen i stk. 9.2 (bilag ...): 'forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.' (bilag ..., ... og ...) At Alm. Brand vælger at tegne ejerskifteforsikring uden sælgers oplysninger er i vores øjne forsikringsselskabet valg og kan ikke stille os som købere i en ringere situation.

Vi mener også at opfylde skadesbegrebet, som anført i betingelserne for forsikringen stk. 10.1 (bilag ...). I det der er fysiske forhold i bygningen som nedsætter bygningens værdi samt brugbarhed, da kælderen reelt ikke er anvendelig til dens oprindelige formål da der ofte optræder vand i flere kælderrum (bilag ... og ...).

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
At Alm. Brand anerkender at de mange gange med blankt vand i kælderen falder ind under ejerskifteforsikringens skadesbegreb og dækningsansvar og at der foranstaltes en løsning der sikrer at der fremadrettet ikke optræder blankt på kældergulvene."

Selskabet har i brev af 2/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kundes ejendom er ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten opført i 1933. Tvisten drejer sig om, hvorvidt den konstaterede vandindtrængning i kælderen går udover, hvad der er normalt forventeligt for en tilsvarende intakt kælder af samme alder og vedligeholdelsesstand.

På ejendommens opførelsestidspunkt var det ikke normal byggeskik, at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Kældre af samme aldre er således generelt fugtige, idet disse var beregnet til opbevaring og ikke til beboelsesformål.
...
Den bygningssagkyndige har således på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten i oktober 2009 foretaget fugtmålinger, som har vist forhøjet fugtindhold i væggene, men ikke på et niveau, der går udover det forventelige henset til alderen.

Efter sidste års store skybrud den 14. august 2010 anmelder vores kunde om vandindtrængning i kælderen. Efterfølgende er der flere gange konstateret blankt vand i nogle af kælderrummene efter kraftige regnvejr og tøvejr. Da anmeldelsen først kommer i august 2010 og ejendommen er overtaget den 1. april 2010, må vi lægge til grund, at der forud for skybruddet alene har været tale om normal fugtighed i kælderen.

Der er gravet ud langs med kældervæggene og foretaget en tv-inspektion, som har påvist en forskydning i kloakken. Det sidstnævnte forhold er blevet dækket af husforsikringen, som vores kunde har tegnet hos Tryg og af HMN Naturgas, som havde forvoldt et brud på afløbet.

Vandindtrængningen i kælderen kommer i forbindelse med kraftigt regnvejr eller tøvejr. Til daglig er kælderen således normalt fugtig, set i forhold til en tilsvarende kælder af samme alder og vedligeholdelsesstand. Der ses salpeterudtræk med videre i kælderen, som svarer til det billede, man normalt ser af en tilsvarende kælder af samme alder.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige beskrevet ejendommen på følgende måde: 'Bygningen fremstår som ved opførelsen, og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner'. Der er således ikke udført omforandringer på ejendommen, som kan begrunde, at kælderens tilstand skulle være væsentlig bedre end forventeligt i forhold til alderen på denne.

> Vores kunde har ikke påvist, at der er skader på ejendommen, som forårsager vandindtrængning, såsom fx utætheder som følge af revnedannelser. Der er p.t. alene påvist skader på kloak/afløb som er dækket af henholdsvis husforsikring og naturgasforsyningsselskabet. Vi har ikke modtaget nærmere oplysning om, hvorvidt der i den forbindelse er dækket eventuelle følgeskader. Forhold, som er dækket af en anden forsikring, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 11.5.
>
> De forhold udenfor bygningen, såsom fx terrænfald, som kan have indvirkning på fugtforholdene i bygningen udgør forhold ude i grunden, som ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.
>
> Det er fortsat vores vurdering, at det påhviler vores kunde at sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Idet kælderen til daglig er normal fugtig set i forhold til alderen på denne, og der alene kommer vand i kælderen i enkelte af rummene, og kun ved kraftigt regn- eller tøvejr, finder vi det ikke sandsynliggjort, at vores kundes kælder afviger fra en tilsvarende intakt kælder af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det anmeldte forhold nedsætter således ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
>
> De tiltag, som skal udføres på ejendommen, for at opnå en bedre sikring mod fugt er ifølge vores vurdering forbedringer af ejendommen, som dermed ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, herunder blandt andet omfangsdræn som vores kunde ønsker dækning for.
>
> Vi har foreslået vores kunde, at få foretaget nærmere undersøgelser af ejendommen, såfremt han fortsat er uenig i vores afgørelse. Udgifterne til disse undersøgelser påhviler i første omgang vores forsikringstager, men vi er naturligvis indstillet på, at betale rimelige og nødvendige udgifter, såfremt undersøgelser af ejendommen måtte påvise, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Men som sagen ligger oplyst, fastholder vi i det hele vores tidligere afgørelse, idet vi ikke mener, at vores kundes klage til nævnet indeholder nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse."

I brev af 22/9 2011 til nævnet bemærker klagernes advokat, at kælderen på grund af vandet ikke kan anvendes til opbevaring efter sit formål. Han anfører endvidere, at der i det klinkebelagte kældergulv er konstateret flere lunker, hvoraf den største er 12 mm over 1 meter. I den forbindelse henviser han til nævnets kendelser nr. 48.148 og 56.111 og gør gældende, at svækkelse/revnedannelse i kældervæggene samt deformering af gulvet medfører det blanke vand i kælderen.

Hertil har selskabet i brev af 13/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi mener fortsat, at vores kundes kælder kan bruges efter dens oprindelige formål, idet denne alene har været tiltænkt som opbevaringsrum. Ifølge plantegningen over kælderen er den oprindelige anvendelse henholdsvis brændsel, tørrerum og værksted samt bordtennis og billard. Det sidstnævnte rum er det mindst fugt- og vandbelastede.
>
> Som husejer med en ældre kælder kan man endvidere ifølge vores vurdering tage forholdsregler i forbindelse med opbevaring i en kælder, ved at opbevaringen foregår på reoler eller

på anden måde hævet over gulvet, samt ved at undgå at stille genstande direkte op af væggene.

Skadekonsulenten oplyser, at der ikke kan herske nogen tvivl om, at den bygningssagkyndige generelt har registreret forhøjet fugt i kældervægge, dog specielt mod nord, hvor skadekonsulenten også kunne måle fugt i væggen i brændselsrummet.

Vores kundes advokat konkluderer nederst på side 2, at det blanke vand i det klinkebelagte kælderrum (rødlige klinker) samler sig i flere lunker og henviser til bilag ... Herudover henholder advokaten sig til, at vores skadekonsulent har været på ejendommen to gange, og kunne have konstateret deformeringen af kældergulvet/fundamentet. Hertil skal vi bemærke, at det aldrig har været på tale ved henvendelserne til os, at lunker eller lignende forhold ved gulve eller vægge er en følge af opfugtningen/vandindtrængningen. Vores kunde har heller ikke godtgjort, at der skulle være en sådan sammenhæng.

Skadekonsulentens besigtigelser har således haft til formål, at undersøge og afklare om der var synlige skader på kælderen, som medførte den konstaterede fugt/vandindtrængning. Der er ikke ved disse undersøgelser fundet en sådan årsag, hvorfor vi forsat mener, at årsagen skal findes i bygningens oprindelige konstruktion.

Vores kunde har været i kontakt med den entreprenør, der har udført ombygningen - en ombygning der blandt andet har omfattet opgravning langs fundamentet ud for tørrerum og værksted. Entreprenøren har ifølge det oplyste bekræftet, der ikke var konstateret skader på fundamentet.

På baggrund af ovenstående finder vi således fortsat ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at der er tale om forhold ved kælderen, som går udover det forventelige for en tilsvarende intakt kælder af samme opførelsesår. Skadebegrebet er således ikke opfyldt.

Vores kundes advokat henviser til kendelser vedrørende skæve gulve. Disse kendelser er ikke sammenlignelige med den aktuelle sag, idet disse omhandler skæve gulve i beboelsesrum - og ikke i kælderrum. Det findes ikke godtgjort, at der er tale om sådanne skævheder ved gulvene, at kælderens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte kældre af samme alder og vedligeholdelsesstand."

Af klagernes advokats brev af 31/10 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"Vedrørende deformering af kældergulvet er Alm. Brands skadeskonsulent ved de to besøg på ejendommen tydeligt blevet informeret om, hvor vandet samler sig. Dette er også angivet på tegningen over kælderen (bilag ...). Om deformeringen af kældergulvet er kommet før vandindtrængning eller som en følge af vandindtrængningen, vides ikke, da mine klienter alene har været ejere af ejendommen i 1½ år, og forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Givet er, at det er en skade af kælderfundamentet, som efter min opfattelse er omfattet af Ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Der har på to steder med håndkraft af mine klienters entreprenør været gravet to huller på ca. 30x30 cm størrelse langs kælderydervæggen til fundamentet på ejendommen ud for tørrerum og værksted mod haven, - tæt ved hvor det blanke vand bl.a. optræder i kælderen. Hele kælderydervæggen har ikke været gravet op. Mine klienters entreprenør har oplyst, at der ikke blev konstateret nogle skader disse steder, men der var tydelig pudsafskalning, som Alm. Brands skadeskonsulent også ved selvsyn blev bedt om at inspicere og forholde sig til. På skadeskonsulentens opfordring har vi pudset kælderydervæggen op igen.

Den 2. juli 2011 under skybruddet i og omkring ... kom der opstigende kloakvand i kælderen fra et af to kælderafløb. Mine klienter har d. 12-13. oktober 2011 fået installeret højtvandslukkere i de to kælderafløb. Da afløbet i fyrrummet blev gravet fri for at installere højtvandslukker, fandt VVS-manden et nedgravet jernrør (diameter ca. 4 cm), som løber fra afløbet til væggen i brændselsrummet, hvor det ender med en åbning mod ydervæggen. Netop der, hvor røret ender, er et af de steder, hvor der gentagne gange har været blankt vand. Det er tydeligt, at det er et rør som er blevet lagt i kældergulvet efter husets opførelse i 1933, da cementen over røret er anderledes end det øvrige gulv. VVS-manden oplyste, at han ikke var i tvivl om, at der er tale om et rør, hvis hensigt er at dræne et fugtigt område af kælderen. Dette utilstrækkelige drænrør er ikke angivet på tegninger over ejendommen og indikerer at vandindtrængningen også var forekommende under de tidligere ejere."

Selskabet har i brev af 11/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad. 4. afsnit**
Der er ikke påvist nogen deformering af kældergulvet.

De ujævnheder, som advokaten definerer som deformeringer, er ikke ensbetydende med, at kældergulvet er undermineret eller på anden måde defekt, men derimod at klinkegulvet (lagt af den tidligere ejer) er lagt på et ikke helt plant underlag.

Kældergulvet fremstår således intakt - dvs. uden tegn på revnede klinker eller fuger, hvilket havde været en naturlig følge, hvis underlaget for klinkerne (betonplade, eventuelt afretningslag og fliseklæber) er defekt.

Vi vurderer, at der ikke er tale om nye oplysninger, men derimod oplysninger som vi allerede har forholdt os til senest i brev af den 13. oktober 2011 til Ankenævnet for Forsikring.

Ad. 5. afsnit (side 2)
Forsikringstagerne har efter købet foretaget omfattende ombygning og renovering af beboelsen - stue og 1. sal. Der er bl.a. tilføjet en stålkonstruktion til at bære en udvidelse af 1. salen mod have.
...
I den forbindelse har entreprenøren gravet ned langs med fundamentet udvendigt for etablering af fundament for stålkonstruktionen og fastgørelse til det eksisterende fundament.

Med henblik på at afklare/-dække, om fundamentet/kældervægge havde skader, hvor vandet trænger ind i det store kælderrum, har vi foreslået vores kunde om at spørge entreprenøren, hvad de har observeret af eventuelle skader og forhold ved fundamentet.

Ifølge ... fra ... er der håndgravet langs kældermur for udstøbning af fundament i henhold til det udarbejdede projekt, hvilket ifølge ovenstående tegning fra arkitekten vil sige under niveau for eksisterende kældergulv. ... har også oplyst, at de ikke har konstateret gennembrydninger eller andet i det gamle fundament, som har givet anledning til bemærkninger.

Ved vores genbesigtigelse har vi samtidig konstateret, at sokkelpudsen fremstod med afskalninger primært i de områder, hvor der er gravet. I den forbindelse påpegede vi, at sokkelpudsen kunne være en følge af gravearbejdet, når det stort set kun forekom, hvor der var gravet op.

Dette kunne/ville forsikringstagerne hverken be- eller afkræfte, men kunden har tilsyneladende taget vores opfordring om udbedring til efterretning, hvorfor vi også kan håbe på, at der er udført en terrænregulering i området, idet der var lunker, hvor opgravningerne havde fundet sted.

Vi vurderer, at der ikke er tale om nye oplysninger, men derimod oplysninger som vi allerede har forholdt os til senest i brev af den 13. oktober 2011 til Ankenævnet for Forsikring."

I relation til det af klagernes advokat anførte vedrørende røret i kældergulvet har selskabet bemærket følgende:

"**Ad. 5. afsnit (side 2)**
Der er tale om nye oplysninger, som vi ikke har haft mulighed for at forholde os til ved vores besigtigelser af ejendommen.

Hvorvidt der er tale om en skade i ejerskifteforsikringen, kan jeg ikke afgøre på det foreliggende grundlag. Det afgørende er umiddelbart, om den pågældende rørinstallation har sit forløb ud under fundamentet og tilslutning til et dræn, eller om rørinstallationen slutter i eller under gulv/fundament.

Er sidstnævnte tilfældet, er rørinstallationen i princippet omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, og så må en nærmere afdækning af rørinstallationens funktion afgøre, om forholdet/skaden opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb.

Har rørinstallationen derimod sit forløb ud under fundamentet, er vi umiddelbart af den opfattelse, at der er tale om en installation/indretning uden for bygningen og dermed ikke en omfattet genstand under ejerskifteforsikringen.

I øvrigt bemærkes, at en eventuel uafsluttet rørinstallation under eller uden for bygningen formentlig er en dækningsberettigende skade under en på almindelige vilkår tegnet hus- /villaforsikring med udvidet rørskade/stikledningsforsikring."

Klagernes advokat har fremlagt en mail fra en ingeniør, der på klagernes foranledning besigtigede ejendommen den 16/11 2011. Af mailen fremgår bl.a.:

"Efter aftale har jeg den 16. november 2011 besigtiget ejendommen ... med henblik på en vurdering af kælderen i forhold til kældre i tilsvarende huse med samme alder og stand som ovennævnte.

Baggrunden herfor er, at ejerne har oplevet vandindtrængning i kælderen adskillige gange siden overtagelsen af ejendommen, (hvilket også er forekommet i sælgers ejertid) men som ikke er oplyst i den udarbejdede tilstandsrapport eller i ejendomsmæglerens salgsmateriale.
Da der som nævnt i sælgers ejertid også har været vandindtrængning, hvilket fundet af et nedstøbt 'drænrør' i kældergulvet også tyder på, er der intet der tyder på en sammenhæng mellem vandindtrængning i kælderen og den tilbygning der er opført for nylig.

Ved den visuelle besigtigelse den 16. november kunne der konstateres blankt vand på gulvet i kælderens bordtennisrum hvilket betyder, at der således ikke er tale om, at der kun er blankt vand i kælderen på grund af vejret, idet der ikke havde været nedbør i området i flere uger før den 16. november. Det indtrængende vand er af en sådan størrelse, at almindelig brug af kælderen ikke er mulig.

Efter besigtigelsen er det vores opfattelse, at de forhold vedrørende vand i kælderen som de nuværende ejere oplever, afviger væsentligt fra andre ejendomme af samme alder og stand, samt at forholdet nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt.
Det forhold der er nævnt i tilstandsrapporten vedrørende kælderen viser på ingen måde, at der skulle være problemer med alvorlig vandindtrængning i kælderen.

Som følge af ovenstående skal det foreslås, at der udføres en geoteknisk - / ingeniørundersøgelse for en vurdering af årsagen til den hyppige vandindtrængning samt mulige tiltag til bedring af forholdene."

Af klagernes advokats brev af 29/11 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"Idet Alm. Brand kræver, at forsikringstageren godtgør, at 'der er skader på bygningen, som ved sammenligning med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand nedsætter kælderens værdi eller brugbarhed nævneværdigt' , vedlægges følgende yderligere bilag:

Bilag ...: Nybolig ...'s vurdering af ejendommen af 22. november 2011, der udtaler, at ejendommen ikke kan sælges til prisen efter renoveringen, når kælderen ikke er brugbar, og med de gentagne vandproblemer.

Bilag ...: Grontmij A/S, v/...'s, besigtigelsesrapport i e-mail af 28. november 2011.
...
Idet Alm. Brand med brev af 11. november 2011 mener, at det nyfundne drænrør er omfattet af ejerskifteforsikringen, skal jeg af hensyn til sagsbehandlingen opfordre Alm. Brand til en yderligere besigtigelse sammen med ingeniører fra Grontmij A/S, jf. ovenstående rapport."

Selskabet fastholder i brev af 27/12 2011 til nævnet, at klagerne ikke har dokumenteret, at kælderens tilstand udgør en skade. Derudover har selskabet bl.a. anført:

"**Ad. Bilag ...**
Indholdet er noteret, og det giver anledning til følgende bemærkninger.

Tilstandsrapport for ejendommen er uden sælgers oplysninger om ejendommen, og køber.

- Det har ingen betydning i relation til dækningen under den tegnede ejerskifteforsikring, men det giver naturligvis ikke en interesseret køber nogen form for historik om ejendommen.

Nedstøbt drænrør i kældergulv

- Vi har ikke kendskab til, at der skulle være nedstøbt et 'drænrør' i kældergulvet.

  Det synes også noget tvivlsomt, at der skulle være tale om et drænrør, hvis det er indstøbt i gulvet, idet virkningen vil være relativt begrænset, med mindre det kun er et mindre stykke af drænrøret, som er nedstøbt.

  I samme moment skal vi bemærke, at installationer uden for de forsikrede bygningen samt under er undtaget ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Til disse installationer hører bl.a. dræn, som er kendetegnet ved ikke at være forbundet med bygningen på en sådan måde, at det kan betragtes som en del af de forsikrede bygninger.

Vi har i øvrigt ikke påstået, at årsagen skal tilskrives opførelsen af tilbygningen, men dog nævnt, at det havde været naturligt, at skader på fundament/kældervægge var blevet afdækket i forbindelse med gravearbejdet, hvis der havde været nogen. Dette har entreprenøren bekræftet, at der ikke blev konstateret.

Ikke kun blank vand på kældergulv i forbindelse med vejrlig

- Når en kælder ikke er tæt, er det naturligt, at den kan optugtes på grund af flere udefra kommende påvirkninger.

  Der er allerede påvist og repareret skader efter utætheder på afløbsinstallationer og i brønde.

  Herudover vil der være en direkte påvirkning fra opfugtning af det omgivende terræn i forbindelse med nedbør samt en indirekte påvirkning fra grundvandsspejlet, hvor det sekundære grundvandsspejl vil variere sig alt efter, hvor meget der løber til og fra f.eks. i forbindelse med nedbør i større mængder.

...

Forhold nævnt i tilstandsrapporten

- Vi har ikke gjort gældende, at det anmeldte forhold ikke er dækket, fordi det alene er nævnt i tilstandsrapport for ejendommen.

  Derimod har vi gjort gældende, at den usagkyndige køber gennem registreringer og bemærkninger i tilstandsrapporten er gjort bekendt med, at kælderen ikke er tæt og dermed heller ikke tør.

  Sammenholdt med tidspunktet for bygningens opførelse har vi vurderet, at kælderen sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand hverken er nævneværdig forringet, når det gælder brugbarhed eller værdi.

Afslutningsvis

Dækning for drænrør

- Alm. Brand har ikke anerkendt skaden på drænrør for dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

  Klagers advokat skrev i sit forrige indlæg, at der var observeret en rørinstallation i gulvet.

  I den forbindelse skrev Alm. Brand, at vi ikke kunne afgøre, om der var tale om en skade, der kunne henføres til ejerskifteforsikringens dækning.

  Dræn uden for bygningen eller under bygningen er som tidligere nævnt ikke dækningsberettigende. Egentlige afløbsinstallationer er derimod dækningsberettigende, men en utæthed eller et brud på en sådan installation vil sandsynligvis også være dækningsberettigende under en på almindelige betingelser tegnet husforsikring med udvidet rørskade/stikledningsforsikring.

  På det foreliggende grundlag findes det fortsat ikke godtgjort, at rørinstallationen er en af ejerskifteforsikringen omfattet bygningsdel."

Klagernes advokat er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. I den forbindelse har han anført, at rørinstallationen ingen forbindelse har til eksternt dræn. Han oplyser endvidere, at der igen fra den 4/1 til den 6/1 2012 var vand i det klinkebelagte rum i kælderen, hvor klagerne fjernede over 100 liter vand.

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.
...
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 fremlagte fotos af kælderen og gulvet.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at der adskillige gange er trængt blankt vand ind i kælderen. Nævnet er enigt med selskabet i, at en kælder i et hus fra 1933 må forventes at være fugtig, men nævnet finder, at en kælder, hvor vandgennemtrængningen er så voldsom som i dette tilfælde, må karakteriseres som en skade.

11. 81.076

Det er mest nærliggende at antage, at der skal et omfangsdræn til at formindske, at der fremover sker vandindtrængning i samme omfang som sket. Men efter nævnets opfattelse, er der ikke oplysninger eller forhold ved tilstandsrapporten, der indebærer, at nævnet kan pålægge selskabet at betale for en indretning uden for bygningen, sådan som et omfangsdræn vil være. Da nævnet forudsætter, at selskabet betaler for vandskaderne i bygningen, i det omfang, de ikke er omfattet af bygningsforsikringen,

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand