900/12

Den 1. oktober 2012 blev i sag nr. 81.956:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugtindtrængning i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1955. Kælderværelset, hvor den anmeldte skade er sket, blev etableret i 1976. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/4 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Gavlen har revner, løst puds og malingsafskalninger."

Klageren har i bilag til klageskemaet redegjort for sagen således:

"I forbindelse med det voldsomme skybrud i juli 2011 trængte der vand gennem østlig fundamentsvæg og ind i beboeligt kælderværelse (se billeder). Der stod regulært 2-3 cm vand på kældergulvet.

2. 81.956

...
Det pågældende kælderværelse ('Disp.' på tegning) var oprindeligt krybekælder (loftshøjde ca 1,2 m), men blev ved seneste ejers foranstaltning fuldt udgravet og fundamentet 'udvidet' tilsvarende nedad, dvs. vertikalt. Vandindtrængningen i juli 2011 skete gennem den østvendte del af 'fundamentsudvidelsen' (de blå pile).

Det bemærkes, at der ikke skete vandindtrængen gennem den øvrige del af det østlige fundament (ved 'Vask' på tegning). Denne del af kælderen er fra husets bygning etableret i fuld højde, og der har således ikke fundet nogen efterfølgende 'fundamentsudvidelse' sted.

Kælderværelset var ved vores overtagelse af huset 1/10 2010 indvendigt monteret med gipsvægge og malet. I forbindelse med vandindtrængen i juli 2011 nedbrød vi en del af gipsvæggen mod øst og konstaterede derved, at 'fundamentudvidelsen' er udført i Lecasten og indvendigt afsluttet med gipsvægge monteret på træskelet (se billede).
...
Vi anmeldte forholdet under ejerskifteforsikringen (Codan), og skaden blev efterfølgende ad to omgange besigtiget af Codans bygningskonsulent, ...

Ved den første besigtigelse den 26. august 2011 oplyste ... på stedet, at 'Leca-stenene sikkert udvendigt/mod terræn er pudset op, fordi sådan gør man jo, men at pudset med tiden er blevet utæt, og at fugtindtrængen gennem fundamentet nok stammer derfra'. Endvidere, at det - såfremt der var tale om 'utæt oppudsning' - ikke ville være en dækningsberettiget skade, da det ville være udtryk for 'almindelig slid og ælde'.

Med andre ord afviste Codan på stedet dækning alene baseret på, at en (formodet) udvendig fundamentspudsning var blevet utæt.

Vi blev bedt om at grave en sektion af fundamentet fri, så dette forhold kunne afdækkes (dokumentation i form af e-mail af 28. august 2011 til ... vedlagt som bilag). Vi håndgravede derfor selv en to meter dyb rende/skakt ved fundamentet, hvorefter Codan's bygningskonsulent ... ved sin anden besigtigelse den 31. august 2011 ved selvsyn kunne konstatere, at Lecastenene udvendigt ikke var, og aldrig havde været, pudset op, men fremstod ubeskyttede mod terræn (se billede).

Følgelig var Codans begrundelse for afslag på dækning modtaget den 26. september 2011 ikke korrekt.
...
<u>Codan's afgørelse samt svar på klage over afgørelse</u>

I såvel afgørelsen af 26/9 2011 som i svaret af 31/10 2011 på vores klage over afgørelsen lægger Codan nu alene til grund, at vandindtrængen gennem fundamentet skyldes, at der ikke er omfangsdræn. Dette bestrider vi som udokumenteret i vores klage over afgørelsen, idet der - såfremt manglende omfangsdræn var årsagen - også i sælgers ejerperiode ville have været problemer med vandindtrængen, hvilket ville have efterladt spor af fugt i forsatsvægskonstruktionen. Som det fremgår af Codan's bygningskonsulent ...'s rapport er dette ikke tilfældet: '..der er ikke spor i forsatsvægkonstruktionen, der indikerer tidligere indtrængen af fugt.'

Problemstillingen om den vertikale fundamentsudvidelse i Leca-sten uden tætning mod terræn er i afgørelsen af 26/9 helt udeladt, mens den i svaret af 31/10 på vores klage over afgørelsen beskrives som 'en kendt byggemetode'. Som dokumentation henvises til en (os ubekendt) supplerende udtalelse fra Codans egen bygningskonsulent ...

Endelig henvises der i Codans afgørelse af 26. september 2011 til et forbehold i tillægget til forsikringsbestemmelserne for 'Skader der overgår/stammer fra kældervægge'.

Dette forbehold er irrelevant at diskutere i denne sammenhæng, idet skaden stammer fra manglende udvendig oppudsning af fundament, konstrueret af Leca-sten. Skaden overgår/stammer således ikke fra kældervæggen, men fra den vertikale udvidelse af husets fundament.

Den entreprenør vi har haft til at besigtige skaden har overfor os klart tilkendegivet, at der er tale om en konstruktionsfejl: At man ikke kan anvende Leca-sten til fundament direkte mod terræn uden tætning.

Opsummering

Det er dokumenteret, at man ved den tidligere ejers foranstaltning i forbindelse med udgravningen af krybekælderen har udvidet fundamentet vertikalt med Leca-sten uden at foretage den nødvendige og bygningsmæssigt korrekte tætning af disse mod terræn.

Endvidere at dette forhold har været ukendt og uventet for os i forbindelse med vores overtagelse af ejendommen 1/10 2010.

Samlet set kan det ubestrideligt ikke afvises, at der er tale om dækningsberettigede forhold, jf. forsikringsbetingelsernes dækningsområde. Derimod har vi dokumenteret en dækningsberettiget skade:

'Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.'

Denne passus i forsikringsbetingelserne skal fortolkes udvidende, og eventuelle uklarheder kommer Codan til skade.

Det er på den baggrund vores holdning, at Codan, i henhold til fast praksis, som ejerskifteforsikringsselskab skal anerkende skaden som dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 28/2 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstageren anmeldte d. 14.07.2011, at der var trængt vand ind gennem vinduesramme i kælder samt på første sal.

Vi har i brev af 27.05. bedt forsikringstageren dokumentere årsagen til vandindtrængningen.

Forsikringstageren fremsender d. 17.08. en redegørelse fra ...-Totalentreprise. Det fremgår heraf, at der ligeledes er vandindtrængen gennem kældervæg som følge af manglende etablering af omfangsdræn, da ejendommens krybekælder blev ændret til beboelse. Det anføres i redegørelsen, at vandet kommer ind mellem gammelt fundament og nye Leca blokke. For så vidt angår de anmeldte forhold vedrørende vinduerne skyldes dette revnede eller manglende fuger.

4. 81.956

Vi har efterfølgende foretaget besigtigelse af ejendommen. Vores bygningskonsulent kunne herved observere en svag fugtaftegning på vinduesoverkarme på 1. sal. Årsagen hertil er utætheder i fugemateriale pga. slid og ælde, og hænger endvidere sammen med bemærkningen i punkt 3.1 i tilstandsrapporten angående løst puds i gavlen. Dette forhold er ikke blevet udbedret og har medvirket til, at regnvand kan trænge ned i fugen ved vinduet.

For så vidt angår forholdet vedrørende vandindtrængen gennem kældervæg kunne bygningskonsulenten observere synlige fugtspor nederst i ydervæggen. Der er ikke fugt i forsatsvægkonstruktionen. Der er tale om en krybekælder, der er udgravet og indrettet som kælderrum af tidligere ejer. De nye kældervægge er udført med Leca blokke. Arbejdet er udført indefra, og der er muret mod jord. Indvendig side af kældervægge er tætnet og isoleret med forsatsvæg med trækonstruktioner og gipsplader. Den nye væg er ikke pudset udvendigt, da undermuring er sket indefra, hvilket er gængs byggemetode.

Bygningskonsulenten vurderer, at årsagen til indtrængt fugt ikke er den manglende puds eller tætning på ydersiden af undermuret kældervæg, men manglende omfangsdræn samt byggemetode. Vandindtrængen ville ske, selvom muren var pudset og tætnet udvendig. Vand er trængt ind ved gulv. Der er da heller ingen indikation af, at kældervæggen har været utæt tidligere, da trækonstruktionerne til forsatsvæggen er frisk og uden tegn på tidligere skader.

Vi har i brev af 26.09. meddelt forsikringstageren, at de anmeldte forhold ikke udgør dækningsberettigende skader. Der har efterfølgende været korresponderet i sagen, idet forsikringstageren har gjort indsigelse mod afgørelsen, som vi imidlertid har fastholdt.

I forbindelse med nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny. Vi lægger til grund, at forsikringstageren alene klager over forholdet vedrørende kældervæggen, og således ikke over forholdet vedrørende vinduerne.

Det er fortsat vores opfattelse, at der ikke er godtgjort en skade som beskrevet i forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Vi lægger herved vægt på følgende:

- Forsikringstageren anmelder, at der er sket vandindtrængen i forbindelse med skybruddet i juli. Der var ikke tegn på, at der tidligere havde været fugtskade på forsatsvægge.
- Der er ikke godtgjort nogen fejlkonstruktion af væggen. Nye kældervægge er udført i overensstemmelse med bygningsreglement fra 1972. At der ikke er pudset udvendigt, udgør ikke nogen konstruktionsfejl
- Det fremgår af approberet tegning i forbindelse med byggetilladelse, at 'undermuring foretages med 30 cm lecabetonsten i grus og cement'
- Der er ikke tegn på tidligere fugtskader eller vandindtrængen gennem den udførte væg
- At der ikke er nogen som helst indikationer af, at der før skybruddet i juli 2011 har været problemer med fugt/vandindtrængen overhovedet
- At konstruktionen har eksisteret siden 1976

Forsikringstageren gør i sin klage til Ankenævnet gældende, at han ønsker dækning for forsatsvægge. For en ordens skyld skal vi bemærke, at vi over hans husforsikring d. 19.01.2012 kulancemæssigt har givet tilsagn om dækning af disse."

Hertil har klageren i brev af 14/3 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Codan har siden vores anmeldelse afvist at anerkende vandindtrængningen gennem det undermurede fundament som en dækningsberettiget skade. Men Codan har i takt med afdækningen af fakta i sagen og i modstrid med selskabets tidligere udsagn ændret argumentation for at afvise skaden som dækningsberettiget.

Indledningsvist søgte Codan at afvise at dække skaden med henvisning til, at det undermurede fundaments udvendige oppudsning/tætning vurderedes at være utæt som følge af almindelig slitage med deraf følgende vandindtræng. Codans bygningskonsulent forlangte således, at vi gravede det undermurede fundament fri udvendigt med henblik på at konstatere om muren er tætnet/pudset udvendigt, sådan som man 'normalt gør det med den type konstruktion'. Det i citationstegn anførte, er ikke noget, vi har fundet på. Det er Codans bygningskonsulents eget udsagn og årsagen til, at vi var nødt til at håndgrave en to meter dyb skakt langs fundamentet, før bygningskonsulenten overhovedet ville vurdere skaden.

Da det efterfølgende bliver klart for Codan, at det undermurede fundament aldrig har været tætnet/pudset udvendigt, ændrer selskabet sin argumentation. Nu er manglende tætning/pudsning af undermuring med leca-blokke pludselig ikke årsag til vandindtrængen.

Codan skriver således i sit svar på vores klage til Ankenævnet, at 'Bygningskonsulenten vurderer, at årsagen til indtrængt fugt ikke er den manglende puds eller tætning på ydersiden af undermuret kældervæg, men manglende omfangsdræn samt byggemetode. Vandindtrængen ville ske, selvom muren var pudset og tætnet udvendig, Vand er trængt ind ved gulv.'

Hvordan Codan kan hævde at vide, om der ville være trængt vand ind gennem det undermurede fundament i forbindelse med skybruddet i juli 2011, hvis det havde været tætnet og pudset udvendigt, får stå hen i det uvisse. Faktum er, at det undermurede fundament ikke var tætnet eller pudset udvendigt, og at der trængte vand ind.

Det er endvidere faktuelt forkert, at vandet skulle være trængt ind ved gulv. Vandet er trængt ind gennem det undermurede fundament og over gulv. Det konstaterede Codans bygningskonsulent ved sit første besøg. Det fremgår videre af billedmaterialet vedlagt bygningskonsulentens egen rapport (Codans brev af 26. september 2011 vedlagt besigtigelsesrapport, billede 'Forsatsvæg/Kældervæg(indv.)'). Desuden fremgår det af billedmaterialet i vores redegørelse til Ankenævnet. Endelig har vi for en god ordens skyld som bilag ... til dette brev vedlagt billede taget 10. marts 2012. Dette billede tydeliggør endnu en gang det faktum, at vandet er trængt ind gennem den nederste del af det undermurede fundament og over gulv.

Codan opsummerer i sit svar af 28. februar selskabets argumentation i en række punkter. Flere af disse punkter kredser om det samme argument, nemlig at der ikke tidligere skulle have været problemer med fugt/vandindtrængen. Det er svært for os at se relevansen af dette argument for sagen. Vi har ikke anmeldt eventuelt tidligere forekomne tilfælde af fugt/vandindtrængen. Vi har anmeldt og efterfølgende klaget til Ankenævnet over det faktum, at der i forbindelse med skybruddet den 2. juli 2011 trængte vand ind gennem det undermurede fundament.

Codan afslutter sit svar på vores klage til Ankenævnet for Forsikring med at gøre opmærksom på, at Codan husforsikring kulancemæssigt har givet tilsagn om godtgørelse for de forsatsvægge, der blev ødelagt i forbindelse med vandskaden. Baggrunden for dette er, at Codan husforsikrings taksator anerkendte skaden på væggene som dækningsberettiget, men

efterfølgende blev underkendt af Codans skadeskontor. Konfronteret med det brudte løfte har Codan tilbudt en kulancemæssig dækning, idet selskabet dog har understreget, at man fortsat ikke anerkender de ødelagte vægge som en dækningsberettiget skade. Vi er ikke enige i, at de ødelagte vægge ikke er en dækningsberettiget skade. Vi skal på den baggrund bede om, at forholdet fortsat behandles som en del af klagesagen i vores klage over Codan ejerskifteforsikring."

Af redegørelsen af 16/8 2011, som klageren har indhentet fra totalentreprisefirmaet, fremgår bl.a.:

"Jeg har dg.dato 16-08 besigtiget ejendommen og fundet følgende skader.

Der er vandindtrængen gennem væg i kælder, skaden er kommet ved at der ikke er Brugt omfangsdræn, da man har lavet krybekælder om til beboelse, vandet er kommet ind mellem gammelt fundament og nye lecablokke som er brugt til nyt fundament
Og har derved forplantet sig i indervægge efterfølgende.

Der er vandindtrængen ved kældervinduer grundet manglende fuger omkring vinduer Eller fuger der er revnet og derved ikke tætte.

Der er vandindtrængen ved vinduer på 1 sal grundet samme manglende fuger eller Revnede fuger ved vinduer.
Rep af dette kræver opsat stillads pris incl stillads ca 2000 kr

Skaderne kan afhjælpes ved at p.1 : kælder

Opgravning af jord på ydervæg ved kælder, afvaskning for jord og opsvumning af lecablokke med beton og efterfølgende montering af platon plader og afvanding med dræn. Pris ca 21.500 Kr

Skaderne kan afhjælpes ved at p. 2 : Kælder

Fuger ved vinduer skal udkrasses og der skal monteres stopværk og der skal laves diffusions åbne fuger ved vinduer i kælder. Pris ca 1600 kr"

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af policen fremgår bl.a.:

"**Særlige betingelser:**

Klausul 17
Skader der overgår eller stammer fra kældervægge er ikke omfattet af forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

7. 81.956

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, revnedannelse, 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er godtgjort nogen fejlkonstruktion af kældervæggen, idet underfundering foretaget indefra mod jord er en helt normal byggemåde. På denne baggrund finder nævnet, at fugtindtrængningen i kælderen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen