905/12

Den 17. december 2012 blev i sag nr. 82.495:

xxxxxxxx xx xxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Forsikrings-Aktieselskabet Alka. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med fugtskader på en gavl.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade, og at forsikringen ikke dækker forhold ved grunden.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1910, og at klagerne tegnede forsikring med ikrafttræden den 26/11 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/7 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		Partielle smårevner i soklen samt spor efter rep. af gi. revnedannelser. Note: P.g.a. husets alder/konstruktion samt husets tætte placering mod vej med tung trafik, er det påregneligt at soklen/murværket får revner. Det skal påregnes at løbende rep./vedligeholdelse skal udføres.
1.2 Sokkel	K2	
2 Kældre/krybekældre/ terrændæk		

2. 82.495

2.1 Gulvkonstruktion	K1	Terrændæk/betongulv er med synlige 'skævheder'= ikke helt plane/vandrette gulve. Note: Dette er alm./forventeligt for en gl. gulvkonstruktion, hvor flise er lagt på gl. betonklaplag.
2.6 Ventilation	K3	Der er kun 2 stk gl. vent -riste placeret i sydvestgavlen. Ristene ligger tæt ved terræn. Der ses ingen yderligere ventilation af gulvkonstruktionen. Note: Mangelfuld/utilstrækkelig ventilation af krybekælder/ventileret hulrum kan medføre alvorlige skader(råd-svamp-borebilleangreb) på gulvkonstruktion/bjælkelag.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	En del gl. spor efter rep. af gl. sætningsrevner. Der ses hårfine smårevner hvor rep. er udført. Note: En løbende alm. rep./vedligeholdelse skal påregnes. Se samme bemærkninger som for soklen.
	K1	Partielle områder med lidt løst/afskallet pudslag/overfladebehandling. Der er lidt spor efter hvor der er tilmuret gl. vinduer. Note. Generelt fremtræder ydermurene I pæn og velholdt stand i f.t. alderen.
…	…	…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
1. Fundamenter/sokler		
Beton	A	Dog må det skønnes, ud fra byggeåret, at dele af gl. sokkel kan være af sten/mursten eller lign.
…	…	…
3. Yder- og indervægge		
Massiv murværk	A	Det skønnes ud fra byggeåret at hovedparten af murede ydervægge er massive eller kun med meget begrænset hulmur."

Klageren anmeldte telefonisk den 2/11 2011, at der var fugtigt og koldt i huset. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 10/11 2011 og udarbejdede en skaderapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Beskrivelse og vurdering af forhold:**
Ved besigtigelsen oplyste forsikringstager, at de havde konstateret, at der var trængt fugt op i ydervæggen mod nord.

Da forsikringstager fjerner den belægning som ligger ind til facaden kan de konstatere, at terrænet er hævet således at det slutter ca. 3 skifte op ad gavlen.

Forsikringstager fjernede den indvendige beklædning i gangen og kunne konstatere, at ydervæggen var kold og fugtig.
Ved vores besigtigelse var det ca. 14 dage siden at beklædningen var fjernet.

Udvendigt konstaterede forsikringstager, at der under den nye belægning var nogle betonplader, som ligeledes var opfugtet. Forsikringstager fik et firma til at fjerne betonpladerne.
På hjørnet mod nordvest har forsikringstager konstateret, at et tagnedløb er ført til stenfaskine uden at det er ført gennem en sandfangsbrønd
Forsikringstager har aftalt med entreprenøren, at han skal føre afløbet til tagbrønd mod øst, ligeledes skal der lægges et dræn langs gavlen mod nord.

Ved vores gennemgang af anmeldte forhold ses det, at forsikringstager har fået gravet op på gavlen mod nord således at dele af fundamentet er synligt. Det ses tydeligt(farveforskel), at belægningen har været lagt således at den var afsluttet ca. 3 skifte oppe.

Forsikringstager fremviste billede ved besigtigelsen hvor det ses, at de betonplader som er fjernet inden deres overtagelse var overkant af terræn,

Indvendigt i gang ses det, at forsikringstager har fjernet en ca. 1-2 cm tyk polystyrenplade på indervæggen. Forsikringstager oplyser, at denne plade har været påført en tyndt lag puds og malet.

Ved vores besigtigelse er væggen tør, vi kan kun måle mindre fugtophobning i den nederste del, hvilket blev oplyst at være normalt da ejendommen ved opførelsen ikke er sikret mod grundfugt.

I stuen mod nordvest er ydervæggen skjult af bohave. Forsikringstager har haft undersøgt forholdet ved at fjerne et skab og oplyser, at der kun er mindre skjold på ydervæggen. Forsikringstager kunne ikke konstatere hvorledes konstruktionen er udført.
…
Årsagen til at forsikringstager i forbindelsen med fjernelse af pladerne har konstateret, at ydervæggen var kold og fugtig vurderes at skyldes kondensering som følge af ydervæggens konstruktion.

Skaderne vurderes ikke at skyldes fugt som følge af belægningen, da dette vil have medført større afskalninger udvendigt samt fortsat opfugtning indvendigt selvom der er gået 14 dage og ydervæggen har stået blottet."

På baggrund heraf afviste selskabet at yde dækning.

Af klageskemaet, som er modtaget af nævnet den 30/4 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Fugtskader på nord vendt gavl. Skaden er opstået på baggrund af 3 forhold. 1) Forkert type maling, som ikke tillod væggen at ånde. 2) Forkert lagt belægning, så vand ikke kunne trænge væk fra væggen. Belægningen var lagt på ca. 5 cm grus, der dækkede store beton flader. 3) Utilstrækkelig afstand til huset af faskine til afvanding af tag.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Dækning af i alt kr. 68.880,00 som udgør udgifter tit:
- Etablering af korrekt udført dræn til kloak
- Sandblæsning og gen-oppudsning af facade, samt maling med korrekt type maling
- Gen-oppudsning af sokkel og maling med korrekt type maling
- Genetablering af belægning foran gavl
- Genetablering af trappe, som var en del af fundamentet
- Udtørring af indvendig væg, korrekt isolering og gen-tapsering/maling."

Selskabet har i brev af 15/5 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Selskabets stillingtagen**
I anledning af klagen er sagen (de anmeldte forhold) blevet revurderet, men selskabet fastholder, at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringsbetingelserne.

Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1910, hvor det af tilstandsrapportens oplysninger om bygningskonstruktioner fremgår, at ejendommen fremstår med de på tidspunktet for opførelsen af ejendommen værende bygningskonstruktioner samt bygningsdele. I forbindelse med vurderingen af, om der foreligger en skade på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand, skal der således tages udgangspunkt i tilsvarende intakte bygninger fra 1910. En mindre fugtophobning i den nederste del af væggen på klagers ejendom udgør således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der ikke foreligger forhold, der afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

For så vidt angår forholdet omkring belægning og dræn, herunder afløb fra tagnedløb, bemærkes, at der er tale om forhold på grunden og derfor uden for bygning, hvilket medfører, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Selskabet fremhæver, at det af klagen af 2. maj 2012 fremgår, at der ønskes dækning for følgende forhold:

1. Etablering af korrekt udført dræn til kloak
2. Sandblæsning og genoppudsning af facade samt maling med korrekt type maling
3. Genoppudsning af sokkel og maling med korrekt type maling
4. Genetablering af belægning foran gavl
5. Genetablering af trappe, som var en del af fundamentet
6. Udtørring af indvendig væg, korrekt isolering og gentapetsering/maling

Selskabet har alene modtaget anmeldelse, for så vidt angår pkt. 1, 4 og 6, hvorfor selskabets taksator ikke har besigtiget de øvrige anmeldte forhold.

Selskabet har modtaget en telefonisk henvendelse den 12. januar 2012, hvor klager oplyste, at der var fundet frem til flere (ikke nærmere angivne) skader. Klager har imidlertid ikke anmeldt yderligere forhold/skader under forsikringen. Selskabet har således alene taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt punkt 1, 4 og 6 udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Selskabet fastholder således, at de anmeldte forhold (punkt 1, 4 og 6) ikke udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringsbetingelserne.

Klager modtager kopi af dette brev, og klager er samtidig opfordret til at indgive en decideret anmeldelse til selskabet af de angivne forhold 2, 3 og 5, så selskabet får mulighed for at tage stilling til disse forhold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

2. Hvilke bygninger og genstande er omfattet

2.1. Forsikringen omfatter
2.1.1. Alle bygninger på ejendommen med mindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
…
2.2. Forsikringen omfatter ikke
2.2.1. Forhold uden for selve bygningen/-erne.
…
4. Hvad dækker forsikringen

4.1. 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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.

5. Hvad dækker forsikringen ikke
5.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.
Et forhold 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 forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
9 Udvidet dækning

(gælder kun, hvis det fremgår af policen)

9.1. Hvilke bygninger og genstande er omfattet af den udvidede dækning

9.1.1. Forsikringen omfatter beboelsesbygning (hovedhuset) samt installationer i beboelsesbygningen."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af fundament og væg.

6. 82.495

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke på det foreliggende grundlag anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for den anmeldte fugtskade i gavlen med henvisning til, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1910, og at forhold ved grunden ikke er omfattet af forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson