Ankenævnet for Forsikring

907/13

Den 21. januar 2013 blev i sag nr. 82.858:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA (tidligere Nykredit Forsikring A/S). Han klager over, at selskabet har afvist at anerkende blankt vand i den forsikrede ejendoms krybekælder som en dækningsberettigende skade. Det er klagerens opfattelse, at selskabet skal erstatte hans udgifter til ændring af krybekælderen til en støbt terrændækskonstruktion. Klageren er endvidere utilfreds med, at selskabet har afvist at dække udgifter til retablering af skader, der angiveligt er forårsaget af de håndværkere, der ændrede gulvkonstruktionen. Derudover er klageren ikke enig i størrelsen af den erstatning, som selskabet har udbetalt for elforbrug.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade.

Klagerens hus er et træhus fra 1971 med krybekælder. Klageren overtog ejendommen fra et dødsbo den 15/11 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/5 2009, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Bemærkninger**

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har			

kunnet besigtiges? ☒ ☐ A "

Det fremgår af sagen, at klageren kontaktede en bygningsrådgiver, der besigtigede hans hus. I mail af 5/1 2011 til klageren fra rådgiveren hedder det bl.a.:

"Husets gulvkonstruktion er opbygget med et bjælkelag over en udluftet krybekælder. Udluftningsventilerne er placeret i soklen. Husets gulvniveau er placeret varierende mellem terrænniveau og ca. 10 cm over terrænniveau. Ved besigtigelsen var næsten alle gulvbjælker frilagte og isoleringsmaterialet fjernet. Det konstateredes at sokkel og betondæk i krybekælderen var stort set vandmættet. Ydervæggenes fodremme var alle meget våde med synlig vand på overflader. Enkelte steder var træet angrebet af råd. Gulvbjælkerne var ikke lige så våde som fodremmene, men gulvbjælkernes fugtniveau vurderedes at være højt. Udefra kunne konstateres at de fleste udluftningsventiler i soklen er placeret med underside stort set i terrænniveau. Vi har pt. ikke kontrolleret om der er forskriftsmæssigt antal udluftningsventiler.

Problemerne med den opfugtning af gulvkonstruktionen skyldes formentlig, at der er trængt overfladevand ind i krybekælderen via udluftningsventilerne. Overfladevandet har sandsynligvis stået i krybekælderen i mange måneder.

Jeg mener der er to problemer med gulvkonstruktionen. For det første er udluftningsventilerne i soklen placeret for lavt. Normalt skal der være 15-20 cm fra underside udluftningsventil til terræn for at hindre, at overfladevand kan trænge ind gennem udluftningsventilen. For det andet: Da husets gulvkonstruktion er placeret lavt i forhold til omgivende terræn, burde der have været et omfangsdræn om huset. Sædvanlig byggeteknisk praksis foreskriver at hvis gulvkonstruktionen placeres lavere end 30 cm i forhold til det omgivende terræn, og jordbunden har dårlig drænende effekt, skal huset forsynes med et omfangsdræn for at dræne husets gulvkonstruktion og holde den tør. Da husets gulvkonstruktion er placeret så lavt i forhold til det omgivende terræn og jordbunden består af ler, hvilket kun meget dårligt kan bortdræne overfladevand, er et omfangsdræn særdeles påkrævet.

Min konklusion er at huset er placeret for lavt i forhold til det omgivende terræn. Med den aktuelle gulvkonstruktion er det ikke muligt at opnå en passende afstand fra underside udluftningsventiler og ned til terræn. Da husets gulvkonstruktion er placeret varierende mellem terrænniveau og ca. 10 cm over terrænniveau, burde der være installeret et omfangsdræn omkring huset. Ved at tørre gulvkonstruktionen og retablere som den oprindelige var udført, løses problemet med de for lavt placerede udluftningsventiler ikke. Det vil fortsat være et problem.

Problemet med de for lavt placerede udluftningsventiler kan løses ved at ændre gulvkonstruktionen til et terrændæk og mure udluftningsventilerne til og installere et omfangsdræn omkring husets sokkel, idet også et terrændæk med det aktuelle niveau i forhold til det omgivende terræn vil kræve et omfangsdræn."

I breve vedlagt klageskemaet af 1/6 2012 har klageren bl.a. anført:

"I november 2010 opdagede vi, at der var trængt vand ind under hele gulvkonstruktionen i vores hus. - Skaden skyldtes, at udluftningsristene til en ventileret lav krybekælder sad alt for lavt i forhold til terræn, og at vandet derfor har kunnet trænge ind.

3. 82.858

Nykredit har dækket som skybrudsskade, og betalt for, hvad der svarer til at reetablere den gamle konstruktion oven på et vådt fundament, men ikke for at udbedre de fejl der er årsag til skaden.

Vi har fået genopbygget huset på forsvarlig vis efter en bygningsingeniørs anvisninger, og vi har desuden fået etableret sikring af fundamentet med omfangsdræn mm.
...
Om husets placering og grundens terrænforhold
- Grunden, der er på ca. 1.000m2, skråner let fra syd og vest mod nord og øst. Niveauforskellen er ca. 60 cm.
- Huset er placeret nordøstligt på grunden. Endvidere er der en let skråning ned mod huset på nordsiden.
- Huset er således placeret lavest muligt på grunden. Uden korrektion af terræn, ville dette alene medføre, at terrænet er højere på sydsiden. (betydning vil fremgå)

Man kan selvfølgelig mene at det er terrænet, der er forkert i forhold til huset, som Nykredit anfører. Det er vores opfattelse at man burde have reguleret terrænet, før man byggede huset, og at man under alle omstændigheder burde have overholdt afstanden fra terræn til ventilationsristene på 15 cm hele vejen rundt. Terrænet var trods alt tilstede før huset blev bygget og huset skulle derfor tilpasses placeringen.
...
Vores konklusion er derfor at det er tydeligt at byggereglement, anvisninger og forsvarlig håndværksmæssig standard ikke er opfyldt ved opførelsen af huset, at dette ikke fremgår af tilstandsrapport og at Nykredit derfor skal betale hele udgiften for reparation og opbygning af massiv gulvkonstruktion.
Vi har selv bekostet en del af arbejdet og har selv lagt i omegnen af 800 timer i genopbygningen. Vi mener derfor at opgørelsen på yderligere **Kr 161:151** er yderst rimelig og beskeden."

Klageren har vedlagt en specificeret opgørelse af sit krav. Det fremgår af opgørelsen, at han kræver, at selskabet ud over udgifterne til etableringen af terrændækskonstruktionen skal erstatte udgifter til udbedringen af skader, der angiveligt opstod i forbindelse med etableringen, samt erstatte et elforbrug.

Dertil har selskabet i brev af 24/7 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sagens fakta**
...
Da huset blev bygget, gjaldt bygningsreglement 1966, som foreskriver, at der i kryberum med overliggende etageadskillelse af træ skal være et mindst 8 cm tykt betonlag eller et dække af holdbart, fugtstandsende lag, og at kryberum skal ventileres eller på anden måde sikres mod kondensfugt. Der er krav til arealet af ventilationsriste, og de skal anbringes mindst 10 cm over terræn.

Forsikringstager mener, at huset er placeret 'forkert' i terrænet. Vores bygningskonsulent, som har været på forsikringsstedet, oplyser, at der ikke er sådanne særlige forhold ved grunden/terrænet, der gør, at den bygningssagkyndige skulle have gjort anmærkning herom i tilstandsrapporten. Vi bemærker, at der ikke er koteangivelser på klagens bilag ..., tegning af husets placering. Tallene på byggetegningen er mål i cm.

Med hensyn til ventilationsristenes placering over terræn skriver forsikringstager, at byggetegningerne viser, at de i dette hus skulle have været placeret 15 cm over terræn. Det er ikke korrekt. Tegningen i klagens bilag ..., side 2 viser, at der skal være 15 cm fra jordoverflade og til underkant bræddebeklædning. Ventilationsåbning er på tegningen placeret under de 15 cm.

Ventilationsristene er placeret i korrekt højde på nord og øst side af huset. Der er ikke den krævede højde på syd- og vestside af huset ved carport og terrasse pga. flisebelægning. Ifølge vores bygningskonsulent drejer det sig om 3 riste. Der er ikke gjort anmærkning i tilstandsrapporten om dette.

Der var ikke udført omfangsdræn om huset.

Forsikringstager anmeldte den 1. oktober 2010 til Ejerskifteforsikringen, at han havde opdaget skimmel bag nedtagede skabe i soveværelset. Pga. sygdom satte vi en ekstern konsulent på sagen, men forsikringstager henvendte sig igen den 15. november 2010, fordi han havde taget gips ned på indvendig side og fundet fugt og skimmel i væggen. Vores bygningskonsulent besigtigede herefter.

Der blev konstateret kraftig opfugtning i den ventilerede krybekælderkonstruktion. Det var vurderingen, at der ved et skybrud i området den 14./15. august 2010 havde stået så meget vand på grunden, at vand var trængt ind gennem ventilationsristene i soklen. Skaden blev overført til Husforsikringen tegnet i Nykredit Forsikring og behandlet som en skybrudsskade.

Som led i risikovurderingen på Husforsikringen oplyste vores bygningskonsulent, at Husforsikringen ikke fremadrettet ville dække skader som følge af voldsomt sky- og tøbrud.

Efter anbefaling fra sin rådgiver (mail af 23. december 2010 - klagens bilag ...) valgte vores forsikringstager at ændre gulvkonstruktionen fra en ventileret krybekælder til en støbt terrændækskonstruktion samt at lægge omfangsdræn om huset.

Med hensyn til udtørring af krybekælderen efter skybrudsskaden henviser vi til brev af 10. februar 2011 fra ... med følgende oplysninger:

Udtørringen påbegyndtes den 23. december 2010. Den 10. januar 2011 konstaterede ..., at der stod 10-12 cm vand på klaplaget i køkken/alrums afdelingen, og at betonklaplaget i modsatte ende af huset var fugtigt. Man skønnede, at sne var trængt ind gennem ventilationsåbninger. Fordi forsikringstager havde besluttet sig for at ændre gulvkonstruktionen, aftaltes det, at ventilationsåbninger blev tilmuret, så udtørring kunne ske hurtigere. Den beskedne udgift til lukning af ventilationshuller blev betalt af Husforsikringen.

Den 31. januar 2011 blev udtørringen efter skybrudsskaden afsluttet, fordi målinger viste, at fugttilstanden var acceptabel. Ved kontrolbesøg den 10. februar 2010 konstaterede ... igen vand på betonklaplaget. ... konkluderede, at det var overvejende sandsynligt, at vandet var presset op igennem betonklaplaget.

Af mail af 5. maj 2011 fra forsikringstager fremgår: 'Vi har fået lavet det bedst mulige omfangsdræn mm. (Så vidt vi ved) Det ser ud til at have løst alle fugtproblemer på grunden og huset er knastørt. Nu venter vi bare på den store test med et ordentligt regnskyl.'

5. 82.858

Merudgiften som forskel mellem etablering af den eksisterende gulvkonstruktion betalt af Husforsikringen og etablering af en ny terrændækskonstruktion udgør 131.432,50 kr. inkl. moms, jf. tilbud af 20. februar 2011 fra tømrerfirmaet ... (klagens bilag ...). Denne merudgift ønsker forsikringstager betalt over Ejerskifteforsikringen. Forsikringstager kræver ikke, at Ejerskifteforsikringen dækker udgifterne til etablering af omfangsdræn.

Vores vurdering

Vores forsikringstager har tegnet en Standard ejerskifteforsikring, som alene dækker skader. 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.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger (betingelsernes pkt. 14).

Forsikringen omfatter bygningerne på ejendommen (betingelsernes pkt. 12) og omfatter ikke andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger (betingelsernes pkt. 13 f).

Ved en dækningsberettigende skade fastsættes erstatningen til det beløb, det umiddelbart efter skadeopgørelsen vil koste at reparere eller genopføre det skaderamte med samme byggemåde og på samme sted. (betingelsernes pkt. 17.2).

Ved en dækningsberettigende skade betales endvidere bl.a. rimelige og nødvendige merudgifter ved fraflytning af den forsikrede ejendom i reparationsperioden (betingelsernes pkt. 18.2).

Vores forsikringstager skriver i klagen, at klaplaget mange steder kun er 4 cm tykt, uden at dette i øvrigt dokumenteres. Vi mener ikke, at betonklaplag skulle ophugges for at lave den støbte gulvkonstruktion. Der er enighed om, at 3 ventilationsriste pga. flisebelægning på husets syd- og vestside sidder meget lavt over terræn.

Men forsikringen dækker ikke ulovlige bygningsindretninger. Dækning forudsætter, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade og nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

En vurdering af risikoen i forhold til Husforsikringen, er ikke ensbetydende med, at forholdet opfylder Ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Det er i forbindelse med en ekstrem vejrsituation, at der er trængt vand ind i krybekælderen. Alle huse har svært ved at udgøre en fuldstændig tæt klimaskærm ved skybrud.

Forsikringstagers hus var i 2010 39 år gammelt, og hvis der havde været en alvorlig fejl ved krybekælderens opbygning eller ved det omgivende terræn, ville det have givet sig udslag i megen fugt i krybekælderen og omfattende nedbrydning af trækonstruktioner i etageadskillelsen. Dette er ikke sket.

Det var vurderingen, at vand hovedsageligt kom ind ad ventilationsristene pga. skybrud, men efter udtørringen af skybrudsskaden, viste det sig, at der fortsat kom vand ind gennem klaplaget pga. opstigende grundfugt. Vand i krybekælderen skyldes derfor også - og sandsynligvis i højere grad - forhøjet grundvandsstand, som er trængt ind i krybekælderen under jordniveau. Huset havde ikke omfangsdræn, og forsikringstager har oplyst, at krybekælderen blev tør, efter at man etablerede omfangsdræn.

Det er ikke en fejl ved krybekælderen, at der trænger fugt ind. Det er ikke en krybekælders formål at forhindre opstigende grundfugt. Formålet med krybekælderen er at skabe et hulrum mellem jordoverfladen og husets bjælkelag og gulv, som hindrer, at dækket kommer i direkte kontakt med fugten i jorden, og at bortventilere fugt, der kommer fra jorden under huset, eller som i form af fugtig indeluft fra huset trænger ned i krybekælderen.

Ventilationsristene, som er for tæt på flisebelægningen, har ikke været eneste årsag til skaden, og deres placering medfører således ikke nærliggende risiko for skade. Desuden er flisebelægningen et forhold uden for bygningen, som ikke dækkes af Ejerskifteforsikringen.

Af ovennævnte grunde kan vi ikke anerkende dækning over Ejerskifteforsikringen.

Men selv om Ejerskifteforsikringen skulle dække ændring af ventilationsriste på syd- og vestside, ville det ikke have medført dækning af en ny støbt gulvkonstruktion. Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted. Vandindtrængen gennem ristene kunne hindres ved at sænke flisebelægningen. Dette ville heller ikke have medført en længere genhusningsperiode end betalt over Husforsikringen, fordi sænkning af flisebelægning kunne være sket efter retablering af den oprindelige gulvkonstruktion, og efter at forsikringstager var flyttet ind i huset."

Vedlagt brev af 17/8 2012 har klageren til nævnet bl.a. fremsendt kopi af et foto af en bjælkeende. I brevet har han bl.a. anført, at der er sket nedbrydning af træværket i gulvkonstruktionen, og at det vedlagte billede viser en ”2 x 4” bjælke, der er brækket af med hånden.” Af brevet fremgår endvidere bl.a.:

"Klaplaget er af varierende tykkelse. Visse steder kun få centimeter tykt. Dette kan bl.a. ses på vedlagte billede bilag ... Desuden ses det at afstanden mellem klaplag og gulv ikke helt overholdes. Dette er næppe tilstrækkeligt til at opfylde klaplagets og krybekælderens funktion.
...
Huset på 140 m^2 havde ca 10 udluftningskanaler a skønsmæssigt højst 125 cm^2
Huset er opdelt i to næsten lige store dele, bygget på forskellige tidspunkter og med adskilt krybekælder. Der hvor de to dele mødes er der således ingen ventilationsriste.
Isolering i mellem gulv og kælder var ca 150 mm, bestående af mineraluld øverst og EPS nederst, dog således at de tilsyneladende ubehandlede bjælker var eksponeret mod kælderen.
I forhold til dette bilag må gulvet anses for 'kraftigt isoleret' Konstruktionen har ikke overholdt de her nævnte udluftningskrav.
Der var ikke taget specielt hensyn til udluftning af hjørner efter tilbygning.
Der var ikke fugtbeskyttelse af sokkel.
Der var ikke omfangsdræn.

7. 82.858

Der var en række fejl ved husets konstruktion på overtagelsesdatoen, der tilsammen skabte store fugtproblemer. primært:

- Lavtsiddende udluftningsriste hvor overflade vand har kunnet trænge ind.
- Forkert placering på/manglende tilpasning af terrænet, der har ledt overflade vand ind til soklen.
- Manglende sikring af sokkel mod fugtindtrængen.
- Utilstrækkelig sikring mod optrængende fugt gennem klaplag.
- Utilstrækkelig udluftning.

Vi mener at omfangsdræn og terrænforhold er en væsentlig del af forudsætningerne for en valgt konstruktion. Der kan derfor ikke ses bort fra dette som en parameter ved huset.
...
Der er tale om en række konstruktionsmæssige fejl ved huset, der giver umiddelbar risiko for skader og forringer husets anvendelighed som beboelse bl.a. i form af fugtgener og evt. sundhedsrisiko. Den løsning vi har valgt løser alle de nævnte problemer, både funktionelt og økonomisk forsvarligt. Vi har langt fra gjort krav på alle omkostninger ved udbedringen af disse fejl. Vi har ønsket at fremsætte et veldefineret og konservativt krav. Vi har benyttet tømrefirmaet ... andet tilbud (Massiv gulvkonstruktion) som udgangspunkt for vores krav. Dette tilbud indeholder ikke nedtagning og genopbygning af indvendige skillevæge, som vi anser for en nødvendig foranstaltning for at kunne udføre en helt tæt gulvkonstruktion. Det indeholder heller ikke sikring af sokkel og udvendige arbejder.
Vi har dels ved indhyring dels ved egenindsats udført dette arbejde."

Heroverfor har selskabet i brev af 5/9 2012 til nævnet bl.a. påpeget:

"Forsikringstager oplister forhold vedrørende udluftningsristes placering, det omgivende terræn, manglende sikring af sokkel med omfangsdræn, optrængende fugt gennem klaplag og utilstrækkelig ventilation, som ifølge hans mening giver nærliggende risiko for fugtskader i krybekælderen.

Men huset har stået i 39 år uden at der er tegn på omfattende nedbrydning af trækonstruktioner i etageadskillelsen, og det er ved en ekstrem vejrsituation, at der er trængt vand ind i krybekælderen dels gennem lavtsiddende ventilationsriste, dels gennem klaplaget.

Som vi har skrevet i vores brev af 24. juli 2012 er det ikke en krybekælders formål at forhindre opstigende grundfugt, og hvis der ikke havde været den tilstrækkelige ventilation til at bortventilere fugten, vil det have givet sig udslag i omfattende nedbrydningsskader i trædækket, hvad der ikke var.

Èn nedbrudt gulvbjælke tegner ikke et billede af massive langvarige fugtproblemer i krybekælderen. Det vidner snarere om, at der har været en lokal fugtkilde.

Husets oprindelige krybekælderkonstruktion har ikke udgjort en skade eller medført nærliggende risiko for skade, og der er ikke dækning over ejerskifteforsikringen.

Hvad angår bemærkningerne om klaplagets tykkelse og arealet af ventilationen, dækker ejerskifteforsikringen ikke ulovligheder.

Hvad angår bemærkningerne om terrænforhold og manglende omfangsdræn, dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold uden for bygningen."

8. 82.858

Nævnet har gennemset fotos samt den af selskabet fremlagte ”Oversigt over byggeskik og byggeteknik”.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad er dækningen betinget af

a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b. at forholdet er konstateret og anmeldt i forsikringsperioden.

16. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:
a. forhold, der 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.
b. følgeskader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.
c. skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at klageren i mail af 5/5 2011 har oplyst, at etableringen af omfangsdrænet tilsyneladende har løst alle fugtproblemerne på grunden og i huset.

9. 82.858

Efter sin gennemgang af sagen – herunder oplysningerne om grunden og husets placering samt oplysningerne om krybekælderens udformning – er det nævnets opfattelse, at det er forhold på grunden, der bevirkede fugten og vandets tilstedeværelse i krybekælderen. Nævnet finder det ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort af klageren, at krybekælderens konstruktion udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Da nævnet finder, at det omtalte forhold i krybekælderen ikke er omfattet af forsikringsdækningen, finder nævnet allerede af den grund ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist, at erstatte klagerens eventuelle andre krav.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen