921/13

Den 26. august 2013 blev i sag nr. 83.911:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxx

mod

LB Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet husforsikring i LB Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at dække fugtindtrængning i den forsikrede ejendoms kælder ved etablering af omfangsdræn og ved Vandex-behandling.

Selskabet har af skadepolitiske årsager valgt at dække 30.531 kr. til udbedring af skaden, men har afvist at dække yderligere med henvisning til, at skaden ikke er dækket af forsikringen, og det er selskabets opfattelse, at den allerede ydede dækning har stillet klageren bedre, end hun er berettiget til i henhold til vilkårene for forsikringen. Selskabet afviser derfor at anerkende at skulle betale for forbedringer af ejendommen i form af Vandex-behandlinger og omfangsdræn.

Af klageskema dateret den 23/1 2013 til Ankenævnet for Forsikring fremgår:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...**
Den 20.07.2011 konstaterer undertegnede fugtudstrømning i hele kælderen. Siden er fugtskaden intensiveret og p.t. er kælderen ubrugeligt og total skadet. Undertegnede bor på en bakke med lerholdigt jord (bilag …, tegning over kælder).
Undtagelsesvis har Lærerstandens Brandforsikring anerkendt skaden som dækningsberettigende, selvom udstrømningen er forårsaget af brud på vandstikledning hos genboen. Genboen har fået erstattet opgravning af gulve og reetablering både ude og inde. (bilag …, police for husforsikring).
LB har tilbudt 10.000 kr. for gulvbelægning, rep. af manglende puds og malerrep. af kældervægge (bilag …, mails fra LB side 6, 9)(bilag …, …).
Huset blev købt 01.05.2010 og ifølge tilstandsrapporten har der aldrig været fugtproblemer i kælderen. Der var kun én K1 i kælderen. Dette var afskallede maling/vægpuds på sydvendte

vægge og ved trappe, ca. 0,2 m2 i alt, hvilket ikke er unormalt i et hus fra 1965. (bilag …, tilstandsrapport side 7,8,13)
Nu er der salpeterudtræk og forhøjet fugtværdier på samtlige væge og gulve i kælderen, hvilket er tegn på stadig indtrængende fugt. Ifølge rådgivende ingeniør, kan fugten opholde sig i lerjord i mange år.
Dansk Industri og Skadeservice har fra den 18.08.2011 og to måneder frem, opsat affugter i ét rum. I dette rum var fugten kortvarigt i ligevægt efter affugtning. De andre rum havde stadig forhøjede fugtværdier. Der blev foretaget fugtmålinger tre gange. Sidste gang den 16.05.2012, hvor der var forhøjede fugtværdier i samtlige rum. Det er derfor omsonst at sandspartle før fugtindtrængningen er stoppet, ellers vil fugten komme igen. (bilag …, fugtrapport side 2, 4)(bilag … side 20,21)
Ved møde på skadestedet den 05.09.2012 kl. 14.30 med LB taksator …, rådgivende ingeniør … og flere forskellige håndværkere, tilbød [taksator], at der skal drænes og behandles med Vandex. [Taksator] gjorde det klart, at LB kun ville dække dette tilbud, hvis der er dampspærrer i konstruktionen. Ved at håndværker (…) bankede et stykke af gulvet op, kunne [taksator] ved selvsyn se, at huset er bygget med dampspærrer. Dermed ingen byggesjusk (bilag …, tegning af kælderen) [Håndværker] turde ikke tage ansvar og næste håndværker, …, har derefter samlet fagfolk og givet tilbud, som er rådgivet af ingeniør .... Samme rådgivning som blev vedtaget den 05.09.2012. med [taksator].
Dette tilbud er sendt til [taksator], men afvist af LB. Den 7. december skriver [taksator] på mail, at maler evt. kan give tilbud på Vandex. Nu siger LB, at tilbuddet var med forbehold. (bilag …, mails side 9 - 6).
Ifølge fugtrapporten er der stadig udstrømninger i kælderen. Dette kan ifølge rådgivende ingeniør kun standses ved dræn og Vandex. Da der ikke tidligere har været massive fugtproblemer, vil dræn og Vandex ikke være en forbedring af huset.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
At LB anerkender, at kælderen skal bringes i samme stand som før skaden og at denne stand forbliver fremover.
En løsning, hvor fugten stopper med at trænge ind i kælderen.
Idet LB ved selvsyn har set, at der ingen byggesjusk er i fundament/kælder, har LB og rådgivende ingeniør den 05.09.12 foreslået dræn og Vandex. Senere har LB trukket dette tilbud tilbage, med påstand om, at tilbuddet var med forbehold,
Konkret vil undertegnede opnå, at forsikringen anerkender at fugtindtrængningen stoppes via dræn og Vandex og betaler [håndværkers] tilbud på 316.500 kr. Godtgørelse til rådgivende ingeniør, … på 3.300 kr. (fordi det er så omfattende en skade, at håndværker ikke kan udføre den uden ekspertbistand)."

Selskabet har i svarbrev af 6/2 2013 til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling**
Vores medlem anmeldte den 10. august 2011, at der var sket en udstrømning fra genboens vandstikledning. Sagen blev sendt til taksator med henblik på besigtigelse. Ejendommen blev besigtiget, og der blev iværksat undersøgelse fugtforholdene på ejendommen. Undervejs i forløbet blev der sat en ny taksator på sagen, fordi vores medlem udtrykte uenighed omkring omfanget, og herunder hvilken form for udbedring, der skulle dækkes af forsikringen. Sagen har endvidere været forelagt og behandlet af vores taksatorleder …, og blev gennemgået hos vores klageansvarlige, der ligeledes har fastholdt afgørelsen.

Vores medlem har nu indbragt sagen for nævnet, fordi hun ønsker dækning for etablering af dræn og en Vandex-behandling af kælderen med henblik på at få fjernet den tilbageværende fugt.

Husforsikringen
Det fremgår af forsikringsvilkår 41-5, der var gældende på skadetidspunktet, under dækningsskemaets punkt 4.2. kolonne 4, at forsikringen dækker skader efter vand, der pludseligt og tilfældigt strømmer ud fra installationer. Det er en forudsætning for dækning, at årsagen til skaden er indtruffet på det policen anførte forsikringssted.

Argumentation
Indledningsvis beder vi nævnet bemærke, at der er tale om en klage over omfanget af en udbedring, som vi af skadepolitiske grunde har valgt at dække, selvom der reelt ikke er dækning for denne type skade over den tegnede bygningsforsikring. Årsagen til, at der ikke er dækning er, at fugten/vandskaden kan henføres til en utæthed hos genboen, og derfor ikke befinder sig på vores medlems grund.
Der er foretaget flere fugtmålinger på ejendommen. Blandt andet den 27. oktober 2011, hvor gann-målinger viste mellem 65 og 75, hvilket lå under de gældende krav. Dog kunne der på enkelte pletter måles 112, hvilket dog var i et begrænset område. Fugtteknikeren oplyste herudover i sin e-mail til taksator, at kælderen bar præg af grundfugt.

Vi har modtaget kopi af vores medlems tilstandsrapport, hvoraf det fremgår, at der er afskallet maling/vægpuds ved sydvæg i kontor, ved sydvæg i kuffertrum, ved sydvæg i fyr/vaskerum og ved trappen. Forholdene har fået karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade, der ikke har indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion. I den tilhørende note står oplyst, at fugtproblemerne formentlig skyldes optrækkende grundfugt.

Når en bygningssagkyndig giver karakter ved huseftersynet, skal han give denne ud fra en sammenligning med en tilsvarende intakt ejendom af samme alder, og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Fordi opstigende grundfugt ikke er usædvanligt forekommende på en ejendom fra 1965, er det vores vurdering, at vores medlem i forbindelse med købet af ejendommen har været orienteret om, at der var problemer med opstigende grundfugt på ejendommen.

Det fremgår af fugtrapporten, at der er store afskalninger på næsten alle de indvendige vægge i hele kælderen og pudset er opløst af fugt. Dette skyldes, at alle kældervægge er malet med plastikmaling, så fugten udefra ikke kan frigives og vil kondensere bag malingen. Ved første måling er der konstateret forhøjet fugt, men de efterfølgende målinger har ikke umiddelbart vist alarmerende niveauer.

Sådan som sagen ligger oplyst, er det vores vurdering, at vi har fjernet den fugt, som kan henføres til utætheden på naboens vandstikledning, og at den resterende fugt i kælderen således kan tilskrives almindeligt forekommende opstigende grundfugt henset til ejendommens opførelsestidspunkt.

Vi kan ikke imødekomme vores medlems ønske om etablering af dræn rundt om bygningen. Vi begrunder dette med, at der ikke på nuværende tidspunkt er drænet rundt om bygningen, hvorfor etablering af dræn vil være en forbedring. Herudover mener vi, at etablering af dræn hører til den fremtidige sikring mod skader, som det ligger uden for forsikringens rammer at dække, da hensigten bag husforsikringen alene er, at dække aktuelle skader på bygningen.

Vores medlem mener at have fået tilbudt dækning for dræn og vandexbehandling, og at vi således har trukket et givet dækningstilsagn tilbage. Vi kan i den forbindelse oplyse, at det er korrekt, at vi har bedt vores medlem om, at indhente et tilbud på vandex-behandling samtidig med indhentning af tilbud på malerarbejde. Men denne tilbudsindhentning har vi bedt om

med forbehold for en eventuel dækning, idet taksator har meddelt vores medlem, at han skulle drøfte med sin faggruppe, hvorvidt der skulle ydes dækning herfor. Vi fastholder således, at vi ikke har lovet vores medlem dækning for en Vandex-behandling af ejendommen.

Fordi der ikke er dækning kan vi ikke tilbyde at betale for en rådgivers bistand.

Vi er ikke uenige i, at der er fugt i kælderen. Men vi finder at de foretagne fugtundersøgelser med rette viser, at der ikke er tale om fugt, der går udover hvad vores medlem kunne forvente baseret på de oplysninger i tilstandsrapporten, som hun fik udleveret i forbindelse med købet af ejendommen. Vi finder det således ikke påvist, at den resterende fugt skyldes skaden på naboens vandstik, men derimod er en følge af sædvanligt forekommende opstigende grundfugt. Der er således ikke tale om udstrømninger, men derimod grundfugt.

Vi har tidligere betalt for blandt andet at få undersøgt kloakkerne, hvor der ikke blev påvist en dækningsberettiget skade. Hvis vores medlem mener, at der er utætheder, som medfører udstrømninger, beder vi vores medlem om at få foretaget en nærmere undersøgelse af kloak- og stikledningerne på ejendommen. En sådan undersøgelse er som udgangspunkt ikke dækket af husforsikringen, fordi det påhviler forsikringstageren at dokumentere, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Hvis undersøgelsen påviser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis indstillet på at betale rimelige og dokumenterede udgifter til undersøgelsen.

Som sagen ligger oplyst, mener vi, at vi ved at yde dækningstilsagn for en reelt ikke dækningsberettiget skade, har stillet vores medlem bedre end hun er berettiget til i henhold til vilkårene for husforsikringen. Vi kan således ikke anerkende at skulle betale for forbedringer af ejendommen i form af Vandex-behandlinger og dræn. Det er vores vurdering, at vores medlems klage til nævnet ikke indeholder nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele vores stillingtagen, og afventer nævnets afgørelse. Såfremt nævnet måtte have brug for yderligere oplysninger, står vi gerne til rådighed med disse."

Af selskabets byggeskaderapport fremgår bl.a.:

"Årsag/hændelse
Følgeskade efter brud på vandstik-dækn.beret.

Skadeomfang
Der har været brud på vandstikledning uden for genboens hus, på den anden side af asfalteret vej. Vor medlem har efterfølgende fået kraftigt forøget fugt i kælder vægge (det er konstateret for 3-4 uger siden). Der er så meget fugt i genboens hus, at alle møbler er fjernet, og han har måttet fraflytte huset. Når man hoppede i genboens indkørsel gyngede terrænet.

Da medlem har stikledningdækning, dækker vi følgeskaden, da det er en følge efter brud på stikledning.

Ved besigt kunne jeg konstatere at der var fugt/saltpeter udtrækninger/løst tapet i alle ydervægge, som har kontakt til jorden, samt nogle af indervæggene. Noget af kælderen er ud til det fri på bagsiden af huset, her var stortset ingen synlige skader.

Der er nogle steder, hvor pudset er faldet af. Derfor oplyste jeg medlem om, at det kunne ikke være sket så hurtigt, medlem oplyste herefter at der også tidligere havde været fugt i kælderen, men at det var blevet meget værre nu.

der såes også ældre sætningsrever indv. i kælderydervægge.

Det blev aftalt at der sættes en fugtteknikker på opgaven, som registrerer fugten, herefter tages stilling til hvad der skal laves.

… medlem vil formentlig gerne selv male. SR på 2.020,-
…

Delrapport	Taksator	Besigtiget	…	Tilstedeværende	Reserve	…	Timer
06-07-2012	[taksator]	04-05-2012		mdl./bisidder	50.000		1

Møde med mdl. 04.07.2012 – og bisidder.

Jeg er af den opfattelse at opfugtning i kælder igen ikke skyldes vand fra genboen i undergrund. Hvis hun vil bevise at dette er tilfældet må hun selv bekoste en undersøgelse. Hun er meget oprevet over denne besked.

- jeg foreslår hende at vi lader vandinstall. og regnvandsledninger undersøge om mulighed for at opfugtning kan skyldes dækningsberet skade på egen grund.
- tidl. har … bedt om undersøgelse af kloakledninger – disse er ok – og fakt. som mdl. har betalt hertil er refunderet til mdl. Ligger i mualt.

- modtaget mail fra mdl. vedr. undersøgelse vand og regnvand – der viser sig brud på vandrør under gulv i kælder samt brud på skjulte tagnedløb i vægge – aftalt med … vvs A/S … at han lader murer se til med hensyn til rep. af røde klinker i kælder der skal på for at lukke rør i gulv.
Endvidere lader … vvs A/S undersøge omfang af regnvand samt kommer med tilbud herpå.

Der ses dækn. beret skade på mdl. matr. og følgeskader ses således i kælder.
…
Afvent respons fra mdl.

Delrapport	Taksator	Besigtiget	…	Tilstedeværende	Reserve	…	Timer
10-09-2012	[taksator]				50.000		1

Møde afholdt med mdl. /dennes bidere ing./murer/vvs.

vvs-install. oplyser at der ikke findes brud på skjult rør i huset.

Ingeniør oplyser at fugt fra nabo er årsag – dette bekræfter jeg og vi har tilkendegivet dækn.
…

Det er ikke muligt at vurdere grundvand på denne matrikel i forhold til før skaden.

Ingeniør oplyser til mdl. hvad der skal gøres – han anbefaler omfangsdræn – dog påtaler jeg opmærksomhed på undergrund af ler i lag – og dette kan have indflydelse på sætninger i huset. Han bringes i tvivl.

Alle går i kælderen – der ses en smule tiltag i fugten – dette vurderes at være under samme skade. Afvent rev: maler tilbud.

Ingeniør påtaler at den rigtige løsning vil være at gøre alle overflader i kælder rene for malerbehandling og derefter starte en vandex grunding – for at fortsætte med færdigt malerarb.

6. 83.911

Aftalt – at tilbud sendes til taksator på vandex – og malerbehandling – jeg har ikke lovet dækning men med forbehold for dækning vandex – vil jeg vende tilbud og situation med faggruppen – og herefter afklares videre forløb.

Afvent tilbud."

Af selskabets erstatningsopgørelse vedrørende skaden fremgår:

"SKADE:
Det skadesramte er omfattet af villaforsikringen – betingl. 41-6 stk. 4. udstrømning af væsker.

ÅRSAG:
Brud på vandstikl. hos genbo på … Vand er strømmet gennem jord til forsikringstagers kælder.

ERSTATNINGSOPGØRELSE/OMFANG/ af skaden.

Skadet malerbehandlet indvendige kældervægge.

Skadet gulvbelægning i gavlværelse i kælder 17 m².

17m² gulvbelægning aftalt erstatning herfor som kontanterstatning til husejer 10.000 incl. m.

Affugtningen er en udgift som er afholdt for at skadesbegrænse, samt frembringe kældervægge klar til reparation af vægge. Udgiften til affugtning er dækket af forsikringen, og betalt af samme.

Håndværker udgifter for reetablering kældervægge til samme stand som før skaden.

TOILETRUM:
Demont. sanitet/afrensning af vægge for væv. Spartling vægge/Sandspartel/opstæn. væv/2 gang maling/gemont. sanitet. vvs 3.584,- + maler 10 m² 3.598,-. exl.m. i alt 7.182,- exl.m.

FYRRUM:
Spartel/sandspartel/2 gang maling 21 m² i alt 2.058,- exl.m.

DEPOT:
Spartel/sandspartel/ 2 gang maling 15 m² i alt 1.470,- exl.m.

VÆRELSE:
Afrensning vægge for tapet 36 m²/spartel-sandspartel 14 m²/opsætning rutex/2 gang maling i alt 9.612,- exl.m.

TRAPPEVÆG:
Vægspartel/sandspartel/2 gang maling 10 m² i alt 1.000,- exl.m.

MURER:
Rep. af 15 m² puds fordelt på ovenstående rum – 3.103,- exl.m.

Samlet erstatning andrager (24.425,- exl.m.) dvs 30.531,- incl.m. + kontanterstatning gulvbelægning 10.000,-."

7. 83.911

Klageren kræver yderligere erstatning i henhold til tilbud dateret den 25/11 2012:

"Tilbuddet omfatter

- Dræning af udvendige sokkel ved værelse ført til eks. brønd.
- 2 stk. tæppedræn indvendige. I værelse ført til udvendige. Dræn
- Nyt slidlag i værelse med fugtspærre vandex super.
- Nyt puds på alle vægge i værelse med fugtspærre Vandex bb 75.
- Nyt puds på 3 vægge i lillerum med fugtspærre Vandex bb 75
- Nyt puds på 3 vægge i fyrrum med fugtspærre Vandex bb 75
- Nyt puds på alle vægge toilet med fugtspærre Vandex bb 75
- Nyt rep. puds på div. vægge i gang med fugtspærre Vandex bb 75

Murerarbejde	
Pris eks. moms	147.206,-
Tømrerarbejde nyt trægulv i værelse med fodlister	
Pris eks. moms	14.250,-
Malerarbejde se bilag	
Pris eks. moms	34.590,-
Vvs arbejde se bilag	
Pris eks. moms	23.529,-
El arbejde se bilag	
Pris eks. moms	19.625,-
Tæppe på trappe	
Anslået pris eks. moms	8.000,-
Rådgivningsarbejde	
Anslået pris eks. moms	6.000,-
Pris eks. moms	253.200,-
Moms	63.300,-
Pris inkl. moms	**316.500,-**"

I forbindelse med klagerens overtagelse af ejendommen blev udarbejdet tilstandsrapport dateret den 9/3 2010, hvori bl.a. er noteret:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	3.6 Indvendige vægge	K2	I kontor lodret revne i nordvæg.
		K1	I kælder afskallet maling/vægpuds: - ved sydvæg i kontor. - ved sydvæg i kuffertrum. - ved sydvæg i fyr/vaskerum. - ved trappe.

Note: Fugtproblemerne skyldes formentlig optrækkende grundfugt."

Parternes øvrige korrespondance for sekretariatet og de i sagen fremlagte fotos af ejendommen er forelagt nævnet.

Af udateret fugtrapport fra Dansk Industri og Skadeservice fremgår bl.a.:

"Som det fremgår, er bygningen over fugtligevægt.

Der kan konstateres at bygningen får tilført fugt, dette begrundes med, de fugtmålinger som er udtaget den 27-10 2011 fra måling 1 til 8. da bygningen er i ligevægt efter endt affugtning og ved denne måling er den over ligevægt igen.

Om denne fugttilførsel skylles skaden hos genboen kan ikke påvises, dette vil kræve en boreprøve som udtages på nabogrundene for at undersøge undergrunden, denne boreprøve skal udtages i et område hvor der ikke har været en rørskade.

Der er dog ikke tvivl om at kælderen har/haft fugtproblemer i en lang periode som beskrevet i rapporten.

Bemærkning.;
Der er her tale om en skade fra 19-08 2011 i denne periode har fugtforholdene i de rum, hvor der ikke er foretaget en blotlagt af vægge (fjernet maling og tapet) sket en ændring af de faktiske fugtforhold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvor dækkes?**
Forsikringen dækker på den matrikel, der er nævnt i policen (forsikringsstedet)."

Af forsikringsbetingelsernes dækningsskema fremgår bl.a. som dækket:

"Forsikringsarter … 4.2 Bygningsbeskadigelse
Dækket … 4. Udstrømning af væsker (vandskade) – frostsprængning af rør
Vand, olie, kølevæske eller lignende, der pludseligt og tilfældigt strømmer ud fra installationer eller akvarier samt andre beholdere ned et rumindhold på 20 liter eller derover.

Nedløbsrør og tagrender betragtes ikke som installationer eller beholdere.

Skade som følge af frostsprængninger når årsagen er tilfældig svigtende varmeforsyning."

Nævnet udtaler:

9. 83.911

Selskabet har med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.2 og dækningsskemaet anført, at vandskaden på klagerens ejendom principielt ikke er dækningsberettigende, da vandet stammer fra genboens ejendom, men at selskabet alligevel har valgt at dække skaden.

Nævnet bemærker hertil, at det af de gengivne bestemmelser ikke fremgår med den fornødne klarhed, at skaden ikke er omfattet af dækningen. Forsikringsbetingelserne stiller så vidt ses alene krav om, at skaden skal være sket på forsikringsstedet, men ikke krav om, at vandet skal have sit udspring på forsikringsstedet.

Klagerne og selskabet er uenige om vandskadens omfang, herunder om senere tilkomne fugtskader i kælderen er følger efter vandskaden i 2011. Endvidere er parterne uenige om størrelsen af udbedringsomkostningerne, og om selskabet skal deltage i eventuelle udgifter forbundet med foranstaltninger rettet mod fremtidige skader som følge af muligt ophobet vand i undergrunden efter vandskaden i 2011.

Nævnet finder, at det ikke er muligt at vurdere, hvem der har ret ud fra de oplysninger, der foreligger i sagen. Det vil kræve en bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet. I givet fald må bevisførelsen ske ved domstolene. Det følger af vedtægternes § 4v, stk. 1, at nævnet derfor må afvise at afgøre sagen.

Herefter

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen