Ankenævnet for Forsikring

940/14

Den 19. maj 2014 blev i sag nr. 85.127:

xxxxxxx xxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

LB Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i LB Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms kælderydervæg.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at forholdet ved ejendommens kælderydervæg ikke går ud over, hvad klagerne måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Det forsikrede hus er fra 1924. Den omhandlede kælder er fra 1976. Forsikringen trådte i kraft den 15/9 2004 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/7 2004, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	*Beboelse*			

2. 85.127

A	**Beboelse**		
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**		
	1.2 Sokkel	K1	Der er enkelte små revner i fundament og sokkel puds. Der er tale om små revner uden yderligere betydning.
	1.3 Udvendige trapper	K2	Trappen til altanen er stedvis med råd.
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**		
	2.2 Vægge	K1	Der er fugtudtryk og misfarvet vægoverflader i kælder på væggen ved trappen. Problemet er væggens manglende fugtisolering på dette sted.

…

Sælgers oplysninger - fortsat

		Ja	Nej	?
…				
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? *Lidt fugtudblomstringer ved kældertrappe er i aftagende.*	☒	☐	☐

"

I klageskema af 11/11 2013 har klagerne bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

På foranledning af kloakmester og taksator fra min husforsikring har jeg anmeldt skaden, idet man ved undersøgelse med kloak-tv har konstateret, at ejendommens fundament ikke er udført i henhold til de bygningsmæssige forskrifter der var gældende i 1976. Derfor er der sket massiv fugtskade på ydervægge i kælder, da en brønd var knækket. Dette dækkede min husforsikring med det sammen, men jeg blev anbefalet at anmelde de bygningsmæssige mangler til min ejerskifteforsikring, idet jeg ellers løbende ville kunne få problemer med et fundament ved tilbygning, der ikke var fugtsikret på nogen måde. Se tidligere anmeldelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at ejerskifteforsikringen naturligvis sikre, at bygningen er korrekt konstrueret, så der ikke kommer fugtskader på de 4 ydervægge ved tilbygningen. Det er ikke et udtryk for almindelig byggeskik som selskabet anfører og at der var en K1 i tilstandsrapporten, da vi købte ejendommen på grund af fugtskjold på væg ved kældertrappe, var ikke begrundet i fejlkonstruktionen, men i manglende udluftning af kælder. Det har været så galt, at der trængt vand ind i hele kælderens gang ved trappe og værksted og op af gulve på baggrund af den manglende fugtspærre som bygningsmæssigt er foreskrevet. Denne fejl/skade kunne først konstateres, da man anvendte tv-inspektion under huset i hulrum mellem den gamle og den nye tilbygning. Ejendommen er blevet istandsat og er vel vedligeholdt efterfølgende og der har siden dette sket umiddelbart efter overtagelsen ikke været fugtgener på kælder væggen mellem de 2 bygninger. Vi er naturligvis bekymrede for, at samme fejl gør sig gældende ved de øvrige 3 ydervægge til tilbygningen og ønsker derfor en klar konstatering af, om der også her er opført sokkel/fundament uden fugtsikring som foreskrevet i bygningsreglementet

i 1976. Havde k1 anmærkningen refereret til denne fejl, havde der ikke været tale om en k1 men om en k3. idet dette ville være en alvorlig fejl, der omgående skulle udbedres."

I en mail af 30/9 2013 til nævnet har klagerne endvidere bl.a. påpeget:

"Efter at have rådført mig med taksator og kloakmester, vil jeg derfor klage over dette afslag, idet de i orienteringen til mig anfører, at:

Beklager den afvisning du har modtaget fra LB.

'Almindelig byggeskik' på opførelsestidspunktet var, at fundamenternes ydersider blev berappet eller svummet med grus og cement og her efter fik denne overflade 2 gange påsmøring med asfalt.
Ankenævnet For Forsikring har et utal af ankenævnskendelser vedr. dette forhold.
Mit råd er at du kontakter dem.

Det er rigtigt, at der var mindre fugtskjolder på kælder vægge, da vi købte ejendommen (anført som k1). En bygningsingeniør oplyste overfor mig, at der var tale om manglende udluftning i kælderen, og at dette ville fortage sig ved ordentlig ventilation/udluftning. Da vi så fik renoveret ejendommen blev alle vægge renset og påført fugtspærre inden maling med diffusionsåben murmaling. Endvidere blev der af murer pålagt klinkegulve på de ubehandlede cementgulve. Det holdt da også i ganske mange år og først i vinter begyndte vi at se udtræk af fugt på væggen ved trappen. Da vi i forsommeren klargjorde til kloakering af ejendommen, havde vi kloakmester ude for at give et tilbud. I den forbindelse blev der bl.a. foretaget et af os betalt fotografering af kloak-tv. Det fremgik bl.a. heraf, at fundamentet mellem det eksisterende hus og tilbygningen ikke var konstrueret korrekt.

Vi frygter nu, at dette forhold gør sig gældende på alle fire sider af tilbygningen, som efter vor opfattelse bør opgaves og vurderes/udføres korrekt, så der ikke opstår yderligere fugtproblemer med hvad deraf følger. Det er vor opfattelse, at en sådan konstruktionsfejl er væsentlig for bygningens fremtidige værdi og funktion og derfor bør være dækket af den tegnede ejerskifteforsikring."

I brev af 3/12 2013 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Af tilstandsrapporten, der lå til grund for købet af ejendommen, fremgår bl.a. at 'der er fugtudtryk og misfarvede vægoverflader i kælder på væggen ved trappen. Problemet er væggens manglende fugtisolering på dette sted'. Dette forhold fik den 2. juli 2004 karakteren K1.

Vores medlem kontaktede os i juni 2013, da hun i forbindelse med et dækningsberettigende brud på en tilgangsledning til en sandfangsbrønd var blevet opmærksom på, at der var kommet fugt i nogle af kælderens ydervægge. Bruddet til tilgangsledningen til sandfangsbrønden blev dækket af det forsikringsselskab, hvori vores medlem har tegnet sin husforsikring. Vores medlem anførte ved sin anmeldelse, at opfugtningen havde årsag i manglende fugtisolering af kælderens ydervægge.

Vores medlem fremsendte en rapport af 22. maj 2013 fra [anlægsgartner]. Af rapporten fremgår, at der kunne konstateres en opfugtning af kældervæggene op mod den oprindelige bygning. Herudover fremgår det, at jorden på ydersiden af kældervæggene er meget opfugtede, samt at ydersiden af ydervæggen står uden berapning.

Vores taksator besigtigede forholdet den 6. august 2013. Han kunne i den forbindelse konstatere, at kældervæggen var opfugtet 2-3 meter ud til hver side fra det hjørne, hvor det dækningsberettigende brud på tilgangsledningen blev konstateret. Han kunne tillige konstatere, at kælderen var udført efter almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet. Herudover konstaterede han, at den kraftige forværring havde årsag i den skade, der blev dækket af vores medlems husforsikringsselskab.

Af forsikringsvilkårene fremgår af pkt. 3.10, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 også være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Af forsikringsvilkårenes pkt. 4.00.1 fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses som 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.

De omhandlede kældervægge er i overensstemmelse med, hvad vores medlem måtte forvente ved købet af ejendommen henset til kælderens alder samt til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der mangler fugtisolering på kældervæggene ved trappen. Forholdet i tilstandsrapporten fik den 2. juli 2004 karakteren K1. Dette findes at have været korrekt på daværende tidspunkt, da der, som anført i vores medlems klage, ikke været fugtgener på væggen i perioden fra overtagelsen af ejendommen i 2004 og frem til konstateringen af skaden i 2013. Den nu konstaterede fugt i væggene findes at have årsag i bruddet på tilgangsledningen til den sandfangsbrønd, der er placeret umiddelbart uden for de omhandlede kældervægge. Da vores medlem har tegnet sin husforsikring i et andet selskab, kan vi ikke tilbyde at tage del i udgifterne til udbedringen af denne skade.

Vi må derudover fastholde, at vi ikke kan tilbyde at dække omkostningerne til en fugtsikring af ydersiden af husets kældervægge, da forholdet ikke gav nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Den nu indtrufne opfugtning er en følgeskade af et dækningsberettigende brud og således ikke en selvstændig skade. Herudover afviger forholdet ikke fra, hvad vores medlem blev oplyst om i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 også 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.

...

3.30 Udvidet dækning for ulovlige bygninger

Dækningen i afsnit 3.10 er udvidet til at omfatte ulovlige bygninger og bygningsindretninger, hvis disse ikke overholdt gældende lovkrav på opførelsestidspunktet. Erstatningen for ulovlige bygninger og bygningsindretninger opgøres som en værdiforringelse, der beregnes som forskellen mellem ejendommens kontantpris på handelstidspunktet og den kontantpris, der kunne være opnået, hvis der havde været kendskab til de ulovlige forhold på handelstidspunktet.
De øvrige bestemmelser i ejerskifteforsikringen gælder også for denne udvidede dækning.

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

1. forhold, der er anført 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."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapportens bemærkninger til kælderen, der er fra 1976, med angivelse af en K1-skade, at: ”Der er fugtudtryk og misfarvet vægoverflader i kælder på væggen ved trappen. Problemet er væggens manglende fugtisolering på dette sted”. På denne baggrund og efter en samlet gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå forhold ved kælderen, der går nævneværdigt ud over, hvad klagerne måtte forvente.

Da nævnet endvidere ikke finder det bevist, at der er forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte byg-

ninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, har nævnet herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen