Ankenævnet for Forsikring

Den 18. marts 2015 blev i sag nr. 86672:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved kælderen. Klageren har anmeldt opfugtning og blankt vand i kælderen. Klageren er endvidere utilfreds med, at selskabet har afvist at iværksætte undersøgelser af kælderen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Det forsikrede hus er fra 1931. Forsikringen trådte i kraft den 14/4 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/1 2008, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
...			
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Vægge er stedvis med forhøjet fugt/fugtudslag og mindre afskalninger ved overflader, bl.a. i kælderrum mod syd og vest. Note: Kælderen fremstår generelt i god stand. Let forhøjet fugt (alm. grundfugt) i kældervægge og gulve forekommer ofte i bygninger med dette byggesæt og denne alder. Det anbefales generelt, at holde kælderen godt ventileret og evt. opvarmet for at minimere forholdet.

2.5 Etageadskillelse	K1	Der er nogle mindre revner i pudsede lofter.
2.6 Ventilation	K1	Ventilation af kælderen kan/bør øges.

"

I klageskema af 6/9 2014 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Begrundelsen for forsikringsselskabets afslag på vores anmeldelse af skaden i brev af 13/8 er, at der ikke er konstateret en skade på huset, og der henvises til at forholdet omkring gentagen vandindtrængning gennem kældergulv må forventes i et hus af denne alder, stand og konstruktion. Problemet i vores kælder er efter vores vurdering usædvanligt og kan ikke sammenlignes med forhold i tilsvarende huse fra samme tid. Ifm. etablering af badeværelse i kælderen i 2013 fik vi brudt gulvet op og lagt nyt. Mureren der udførte opgaven beskrev det oprindelige gulv som usædvanligt porøst og tyndt. Efter der er støbt nyt gulv i badeværelset har vi ikke haft problemer med vandindtrængning når der har været vand på gulvet i kælderens andre rum. I 2012 fik vi etableret omfangsdræn, hvilket desværre ikke af afhjulpet problemet med blankt vand på gulvet. Dette beviser også, at forholdet er af usædvanlig karakter. Under etablering af omfangsdrænet bemærkede den autoriserede kloakmester, at vores fundament er usædvanlig tyndt og porøst. Forholdet falder under definitionen af en skade i henhold til afsnit 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Tilstandsrapporten beskriver kun almindelig grundfugt i kælderen. Der står ikke noget om vandindtrængning med blankt vand på gulvet, som vi har oplevet det - gentagne gange. Rapporten nævner ej heller behov for omfangsdræn eller andre foranstaltninger for at afhjælpe problemer med fugt eller opstigende vand. Forholdet er således klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor skaden er omfattet af forsikringen iht. afsnit 5.1 i forsikringsbestemmelserne.

Som svar på vores klage til selskabet over deres afgørelse har selskabet d 4/9 2014 oplyst os telefonisk, at de fastholder deres afgørelse, og henviser til, at bevisbyrden for skaden påhviler os. Dette er et urimeligt krav, idet vi ikke har mulighed for at foretage en sådan vurdering uden store økonomiske omkostninger til at engagere de fornødne eksperter. Selskabet har oplyst, at såfremt vi får medhold, så vil de godtgøre os for omkostninger til evt. eksperter. Dette er en dog en betydelig risiko for os og ikke rimeligt. Det må være selskabets ansvar, at påvise at der ikke er skade på baggrund af en begrundet og bestyrket mistanke herom.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Kontant erstatning for værditab af huset som følge af skader, der ikke er korrekt og fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

En ejendomsmægler har vurderet, at huset pga. problemerne i kælderen ikke kan sælges uden meget betydelige tab."

Dertil har selskabet i brev af 19/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Alka Forsikring modtog den 30. juni 2014 telefonisk anmeldelse fra klager. Klager oplyste, at der trængte vand op gennem kældergulvet i ejendommen og selskabet rekvirerede taksator i form af firmaet [konsulentfirma] (herefter …) til at besigtige ejendommen.

[Konsulentfirmaet] foretog besigtigelse den 15. juli 2014 og Alka Forsikring modtog besigtigelsesrapport den 18. juli 2014.

Af rapporten fremgik det, at der kunne måles kraftig opfugtning i gulve og vægge op til en meter over terræn. Ejendommen var et traditionelt bygget hus fra 1931, hvor kældrene ikke var bygget til beboelse, men til opbevaring af brændsel og lignende og som, i sagens natur, derfor ikke var sikret mod udefra kommende vandpres i forbindelse med almindelig grundfugt, længerevarende regn eller skybrud.

Ejendommen og dens kælder var ikke anderledes end andre huse af samme art og fra samme periode i almindelig god vedligeholdelsesstand, og forholdet var derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og taksator afviste efter endt besigtigelse dækning og afsluttede sagen.

Klager henvendte sig den 12. august 2014 telefonisk til selskabet og bad om et skriftligt svar, hvilket blev fremsendt den følgende dag. Selskabet fastholdt ved brev af 13. august 2014, at der ikke var tale om en skade i forsikringens forstand, men alene det forhold, at ejendommen var opført efter de i 1931 gængse byggemetoder og problemet med op fugtningen af kælderen skyldtes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Desuden var der i tilstandsrapporten bemærkninger om fugtproblemer i kælderen.

Klager indbragte ved mail af 31. august 2014 sagen for selskabets afdeling for kundeklager. Klager henviste til, at der var etableret omfangsdræn i 2012 samt et nyt badeværelse i kælderen i 2013 og at det i forbindelse med disse arbejder var blevet konstateret, at både ejendommens fundament og gulvet i kælderen var usædvanligt tyndt og porøst. Klager mente ikke, at tilstandsrapportens beskrivelse af grundfugt i kælderen var retvisende og krævede dækning med henvisning til betingelsernes afsnit 5.1.

Alka Forsikring forelagde klagers bemærkninger for taksator, som ved mail af 3. september 2014 uddybede årsagen til, at der ikke kunne tilbydes dækning i forbindelse med ejendommens fugtproblemer.

Taksator udtalte, at ejendommen var opført efter gængse byggemetoder i 1931, hvilket ville sige, at der ikke var udført kapillærbrydende lag under gulvet eller stikdræn. Ej heller foranstaltninger mellem kældervægge og gulv, der kunne forhindre opstigende vand eller vandtryk fra f.eks. skybrud. Denne form for ejendomme var oftest opført med betonlag direkte på jord eller planeret grus uden sikring mod vandindtrængen, men forholdene afveg ikke fra, hvad man kunne forvente ved denne form for ejendom, hvor kældrene var opført til opbevaring af brændsel, frugt og lignende og ikke til beboelse.

Ved besigtigelsen havde der ikke været blankt vand på gulvet eller dråber på væggene, hvilket indikerede, at forholdet opstod når jorden var mættet med vand - enten opstigende grundvand eller fugt fra f.eks. skybrud. Dette var byggeteknisk helt normalt for ejendomme af den pågældende karakter og alder. At fundamentet muligt var tyndt var ikke konstateret ved besigtigelsen, men der var ingen sætningsrevner eller lignede, hvorfor fundamentet havde 'holdt' ejendommen fra 1931, hvilket var tegn på, at konstruktionen var i orden.

Et omfangsdræn gør ikke en kælder tør, idet det ikke forhindrer opstigende grundfugt. Det var taksators opfattelse, at tilstandsrapporten beskrev kælderen korrekt med en K1, idet kælderen ikke afveg fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og opført efter gængse byggemetoder. Taksator gav afslutningsvis nogle gode råd for så vidt angik kældre i ejendomme fra den pågældende periode, nemlig at man ikke skulle forsøge, at tætne indefra, at

man skulle huske, at efterse tagrender og brønde og sørge for, at jorden omkring huset havde hældning væk fra huset, så vandet kunne løbe fra facaderne. Der kunne eventuelt installeres mekanisk ventilation og varme.

Alka Forsikrings sagsbehandler kontaktede herefter den 4. september 2014 klager og redegjorde for taksators bemærkninger og fastholdt således også den trufne afgørelse.

Klagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Indledningsvis skal vi bemærke, at det efter almindelige regler, påhviler den der rejser et krav om erstatning, at bevise kravets rigtighed. Det er således ikke selskabet, der skal påvise, at der ikke er en skade, men klager, der må sandsynliggøre, at der er en skade.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring for en periode på 10 år under betingelserne EF-02.

Forsikringen dækker med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1 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 vedligeholdelsestilstand.

Der skal ved vurderingen tages udgangspunkt i regler, retningsliner og byggemetode på det tidspunkt, hvor ejendommen oprindelig er opført. At regler og retningslinier efterfølgende ændres, og der udvikles nye og bedre byggemetoder, kan ikke indgå i vurderingen på ejerskifteforsikringen.

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.

Forholdene på ejendommen skal vurderes ud fra, hvordan forholdene er i bygninger fra samme periode og med samme byggeskik/konstruktion og således for den aktuelle ejendoms vedkommende med andre ejendomme fra 1931.

Alka Forsikring må lægge taksators rapport og efterfølgende uddybende bemærkninger til grund for sin stillingtagen til sagen. Det firma, der har besigtiget klagers ejendom, har en gennem mange år opbygget faglig ekspertise og selskabet har ingen anledning til at betvivle rapportens konklusioner.

Ifølge taksators besigtigelse kunne der ikke konstateres forhold, der kunne betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men alene forhold i form af opstigende grundfugt og indtrængende fugt på grund af vandpres, som var en helt normal og sædvanlig foreteelse i ejendomme med den pågældende konstruktion fra den pågældende periode.

Ejendommen har fungeret siden opførelsen i 1931 uden at forholdene har medført skade og der er således ikke nærliggende risiko for skade, hvorfor vi i det hele må fastholde vores stillingtagen til sagen, hvorefter vi ikke finder det godtgjort, at der foreligger en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringen alene dækker forhold, der udbedres og således ikke dækker værditab eller omkostninger til ekspertundersøgelser for at afdække om der er skader. Bevisbyrden herfor (og hermed udgiften til) påhviler som førnævnt den, der rejser kravet mod selskabet. Undersøgelses-/opsporingsudgifter dækkes alene på forsikringen, som en del af skadesudbedringen, såfremt der konstateres en dækningsberettiget skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…

7 Hvordan fastsættes erstatningen

…

7.2. Erstatningsberegning

7.2.1. Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

7.2.2. Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse"

Nævnet udtaler:

Det er en almindelig retsgrundsætning, at den, der påstår at have en ret, må bevise, at dette er tilfældet. Klageren skal derfor bevise, at den skade, han anmelder, kan henføres til forsikringens dækningsområde. Rimelige og nødvendige udgifter ved at føre et sådant bevis skal som udgangspunkt afholdes af kravstilleren, men kan kræves godt-

gjort af modparten, hvis undersøgelsen bekræfter den påståede rettighed. Dog er det praksis, at hvis en forsikringstager til en vis grad gør det antageligt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, bekoster forsikringsselskabet udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at indhente den ønskede undersøgelse af bygningens kælder til klarlæggelse af årsagen til opfugtningen.

Klageren kræver udbetaling af kontanterstatning for værditab. I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 7.2.1. giver forsikringen – såfremt der er tale om et dækningsberettigende forhold og under visse andre betingelser – ret til erstatning for udgifterne til udbedring af forholdet. Nævnet kan allerede derfor ikke pålægge selskabet at udbetale kontanterstatning for et eventuelt værditab. Spørgsmålet er herefter om klageren er berettiget til dækning for udgifterne til udbedring af de anmeldte forhold, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 7 og 4.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1931, og at de omhandlede problemer med opfugtning og vand skyldes den oprindelige konstruktion. På den baggrund har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for udgifterne til ændring af kælderens konstruktion.

Nævnet finder desuden, at det ikke er godtgjort, at det anmeldte forhold med vand og opfugtning i kælderen i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det fremgår af tilstandsrapporten, at vægge i kælderen stedvis er med forhøjet fugt/fugtudslag og mindre afskalninger ved overflader, og at det generelt anbefales at øge ventilationen og opvarmningen af kælderen. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

7. 86672

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand