Den 3. februar 2016 blev i sag nr. 88423:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

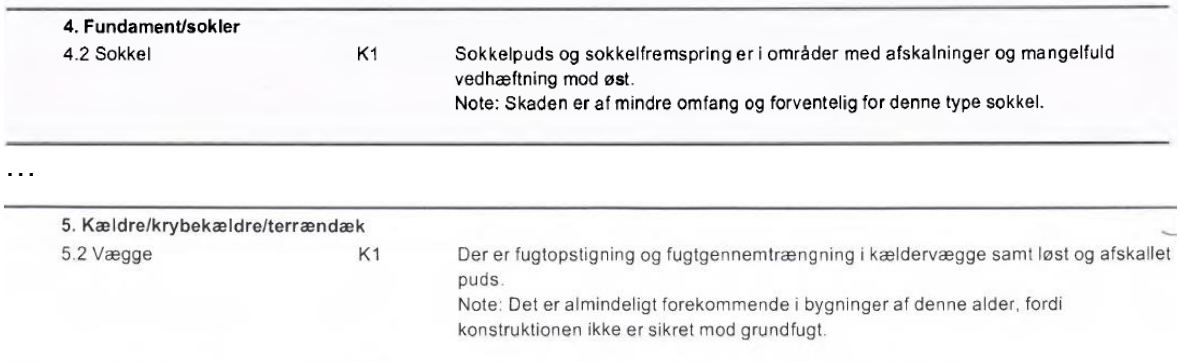
Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet afviser at dække en opfugtning af et udvendigt hjørne ved bygningens sokkel. Klageren er af den opfattelse, at terrænet ved hjørnet flugter med sokkelkanten, og at dette forårsager opfugtning af soklen.

Selskabet afviser at dække forholdet med henvisning til, at opfugtningen ikke udgør en dækningsberettigende skade, og at forsikringen ikke dækker udgiften til ændring af terrænet.

Den forsikrede bygning er opført i 1902. Forsikringen trådte i kraft den 4/11 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/7 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

| Bygn.: | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|
| A Beboelse | | |
| A. Primære bygningsdele | | |
| … | | |
| 2. Ydervægge | | |
| 2.1 Facader/gavle | K1 | Pudsede overflader mod vest og øst har mangelfuld vedhæftning og revner.<br>Note: Skaden er af mindre omfang. |
| … | | |

2. 88423



| | | |
|---|---|---|
| **4. Fundament/sokler** | | |
| 4.2 Sokkel | K1 | Sokkelpuds og sokkelfremspring er i områder med afskalninger og mangelfuld vedhæftning mod øst.<br>Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel. |
| … | | |
| **5. Kældre/krybekældre/terrændæk** | | |
| 5.2 Vægge | K1 | Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds.<br>Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. |

I klageskemaet af 4/9 2015 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling** …
Vi købte huset pr. 1/2-15 men overtog det d. 1/11-14, da det stod tomt. Da vi overtog huset var hjørnet af ydermuren intakt og malingen havde kun få tynde fine revner. Malingen på hushjørnet havde en anelse farveforske, hvorfor det kunne ses, at der var blevet malet. Men alt så pænt og helt ud. I løbet af vinteren boblede både maling og puds op og faldt af mange, mange steder på hushjørnet.
I tilstandsrapporten står der: 5. Kældre/krybekældre/terrændæk
5.2 Vægge K1 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet
puds.
Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
Vi har haft en murer til at se på skaden. Han fandt frem til, at hele soklen på dette hushjørne er fuldstændig dækket af asfalt, så vandet løber ind oven på sokkeloverkanten og ind i husmuren. Dette bekræftes af vurderingsmanden, som forsikringsselskabet sendte ud.
Det er kun på dettes hushjørne, at soklen er dækket af asfalt. På resten af huset er soklen fri, og der er ikke dette problem.
Vi mener derfor, at der er sket en fejlvurdering i tilstandsrapporten, da det jo ikke er en helt 'mindre skade', ikke skyldes at konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt, som man gør ved nybyggerier i dag, ej heller at det må være almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, når skaden ikke ses på resten af huset. Iflg. nabo, som har boet i kvarteret siden barnsben, så er terræn niveauet på vej og fortov hævet betydeligt gennem årene. Vi har nu et trappetrin til hoveddøren, før i tiden var der min. 2 og nok også 3 mener han. Ved bryggersdøren på modsatte side af huset er der ikke mindre end 5 trappetrin - så der er stor niveau forskel på terræn på vejen og i haven.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet ? …**
At de betaler for at soklen graves fri, der fugtsikres, så vandet ikke løber ind over sokkelkant og ydermuren repareres på det pågældende hushjørne."

Dertil har selskabet i udateret brev til nævnet bl.a. bemærket:

"Der henvises desuden til følgende OBS punkter vedrørende hustypen:
OBS-PUNKTER
*Vægge*
*De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament mangle fugtspærre, eller denne kan være nedbrudt.*
*Fugt kan trænge op i bunden af den nederste del af murstensvæggen, hvis der ikke er fugtspærre. Dette kan medføre mørkfarvning*.*

*På grund af det massive murværk kan der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige*
*vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning*.*

**INDSIGELSE**
Klager gør indsigelse mod afgørelsen den 14. juni 2015, hvoraf det fremgår at skaden ganske vist var af mindre omfang da klager beså huset, men at den i løbet af få måneder er vokset betydeligt, således at den nu ikke længere er af mindre omfang.

**BESIGTIGELSE**
Taksator rekvireres den 15. juni 2015 og besigtigelse gennemføres den 29. juni 2015 sammen med klager. Her konkluderes:
Den anmeldte skade vedr. afskalninger af puds på facader og gavle vurderes til, at skyldes opstigende grundfugt. Årsagerne skal blandt andet søges i det der er nævnt i Tilstandsrapporten under punkt 5.2, idet der ikke blev fugtsikret på samme vis som det ses i nyere konstruktioner. Derudover kan det heller ikke udelukkes, at det forhøjede terræn er en medvirkende årsag til afskalningerne.
Det vurderes samtidig at asfalten der er udlagt helt op af murværk/sokkel har en indflydelse på afskalningerne og på grund af dels revner og dels mangelfuld vedligeholdelse og er medvirkende til opfugtning af ydervæggen.
Forholdet afvises med henvisning til de i Tilstandsrapporten nævnte anmærkninger.
…
**AFGØRELSE FASTHOLDES**
Den 5. august meddeles klager at selskabet fastholder afgørelsen:
Det anmeldte forhold vedr. afskalninger af puds på facader og gavle, vurderes til at skyldes opstigende grundfugt. Årsagerne skal blandt andet søges i det der er nævnt i Tilstandsrapporten under punkt 5.2, idet der ikke blev fugtsikret på samme vis, som det ses i nyere konstruktioner. Derudover vurderes det, at det forhøjede terræn kan være en medvirkende årsag til afskalningerne.
Det vurderes samtidig, at asfalten, der er udlagt helt op af murværk/sokkel, har en indflydelse på afskalningerne.

I har således ret i, at det forhøjede terræn, som støder op mod bygningen, har meget af skylden i forholdets omfang. Men selve reparationer af facadepudsen henføres til almindelig vedligehold, som løbende må påregnes ved ældre huse uden grundfugtssikring, og dækkes derfor ikke af forsikringen. Hvis ejerskifteforsikringen dækkede partiel udbedring/reparation af pudsen på de berørte områder, ville dette være et engangsforetagende. Og som det påpeges, fra flere parter, skal årsagen findes i det forhøjede terræn, hvorfor forholdet igen vil opstå, såfremt dette ikke ændres/sænkes. Standarddækningen på ejerskifteforsikringen dækker imidlertid ikke forhold udenfor bygningen (som er årsagen i dette tilfælde).

**ANKE**
Den 4. september 2015 indgiver klager klageskema til Ankenævnet for Forsikring, som sendes til udtalelse hos Husejernes Forsikring den 9. september 2015.

**SELSKABETS UDTALELSE**
Det er selskabets opfattelse at der er tale om grundfugt på et forventeligt niveau for en ejendom opført i 1902, som efter datidens byggeskik ikke er grundfugtssikret.
Terrænet er gennem tiden hævet og ejendommen ligger derfor lavere i forhold til terræn i dag end den gjorde førhen. Dette vurderes at medvirke til forholdet. Det samme gør asfalten, der er udlagt helt op af murværk/sokkel.

Der er ikke tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Idet der ikke er sket en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand, er det Husejernes Forsikrings opfattelse at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

Forholdet er desuden omtalt i tilstandsrapporten og i hustypebeskrivelsen, hvorfor der ikke er tale om et ukendt forhold.

Afhjælpning af dele af problemet ved at ændre på forhold ved grunden er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Selskabets konsulents besigtigelsesrapport af 29/6 2015 hvoraf bl.a. fremgår:

" **1. Anmeldte/påpegede forhold**
Forsikringstager overtager ejendommen d. 01.02-2015.

Forsikringstager konstaterer i februar 2015, at der er afskallende facade.

Den 10.06-2015 anmelder forsikringstager følgende forhold:

Skaden er konstateret i: Beboelse

Hvad er beskadiget og i hvilke rum? Ydermuren skaller af. Pæn facade ved køb, bemærkning i tilstandsrapport om, at der var lidt fugt i mur, men Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt - det ændrede sig hurtigt. Pus og maling bobler op og er lige til at pille af med en finger. Skaden har bredt sig meget og hurtigt.

Hvordan blev skaden opdaget? Kan ses med det blotte øje.

Hvilken bygningsdel er beskadiget? Facader/ydervægge
…
Forsikringstager fremviser på udv. hjørne på facade mod hoved og sidevej tydelige afskalninger på oppudset væg. Det oplyses af forsikringstager, at de ved overtagelse af ejendommen, ikke kunne se afskalninger på facaden i det skadeanmeldte område.

På anmeldte hjørne med afskalninger observeres det, at terræn er hævet til overgangen imellem sokkel og opmuret teglstensvæg. Dette understøttes blandt andet af, at indikationen for sokkelfundament er malet på teglstensvæggen og at det nederste trappetrin på hovedtrappen er i samme højde som asfaltbelægningen. Det ses yderligere, at lyskassen der er monteret på gavlen, har en påstøbt forhøjelse på ca. 20 cm.

Der observeres på besigtigelsen tydelige tegn på ældre reparationer i det anmeldte område. Området er i en størrelsesorden på ca. 3m2 hhv. på hushjørnet og på ejendommens

gavl ved samme hjørne. Det ses også, at asfaltbelægningen er revnet og mangelfuldt vedligeholdt.

På besigtigelsen observeres der ikke nævneværdige afskalninger andre steder på ejendommens udvendige facader og gavle. Det ses også, at soklen på den øvrige del af ejendommen er ca. 150-200mm over jordterræn."

Fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad omfatter forsikringen**
**2.1** Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre

- andet fremgår af policen
- det af Tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den Bygningssagkyndige
- det af El-installationsrapporten fremgår, at El-installationerne ikke er undersøgt af den El-installationssagkyndige

Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

**2.2** Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.
Udendørs svømmebassiner, dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom kloak, faskiner, omfangsdræn og stikledninger er ikke omfattet.

**3. Hvad dækkes**
**3.1 Forsikringen dækker**
- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. **I** policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
…
**3.3** Dækningen er betinget af at
- forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller

- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

- at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

**4. Hvad dækkes ikke**

**Forsikringen dækker ikke:**

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

**Nævnet udtaler:**

Det følger af de gengivne forsikringsbetingelser, at forsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen, men at forsikringen alene dækker fysiske forhold ved bygningen.

Forhold ved terrænet er derfor ikke omfattet af forsikringen. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til at sænke terrænet til niveau under bygningens sokkel.

Spørgsmålet er herefter, om der er fysiske forhold ved bygningen, der bestod inden klagerens overtagelse af ejendommen, og som udgør en dækningsberettigende skade.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at bygningen – herunder murværk og sokkel – er opført i overensstemmelse med almindelig gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at dække udgiften til ændring af bygningens konstruktion.

For så vidt angår selve opfugtningen har selskabets konsulent i sin rapport anført, at der er tydelige afskalninger på oppudset væg, og at der kunne observeres tydelige tegn på ældre reparationer i området, der er ca. 3 kvm. I sin anmeldelse af 10/6 2015 til selska-

bet har klageren oplyst, at puds og maling bobler op, og at den kan pilles af med en finger, samt at skaden har bredt sig meget og hurtigt.

I sit brev til nævnet har selskabet oplyst, det er selskabets opfattelse, at der er tale om grundfugt på et forventeligt niveau for en ejendom opført i 1902, som efter datidens byggeskik ikke er grundfugtssikret. Endvidere har selskabet henvist til, at terrænniveauet, hvor dette er over sokkelniveau, forværrer fugtgenerne, og at det i tilstandsrapportens punkt 2.1, 4.2 og 5.2 med karakteren K1 er nævnt, at pudsede overflader mod vest og øst i facader/gavle har mangelfuld vedhæftning og revner, at sokkelpuds og sokkelfremspring i områder mod øst har afskalninger og mangelfuld vedhæftning, og at der i kælderen er fugtopstigning og fugtgennemtrængning.

Efter en gennemgang af sagen – herunder oplysningerne om terrænniveauet og det anførte i tilstandsrapporten - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at fugtgenerne udgør en dækningsberettigende skade, eller at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko herfor. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet, at dække udgiften til udbedring af fugtgenerne eller af afskalningerne mv. af murværket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand