Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juni 2016 blev i sag nr. 88606:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for to anmeldte forhold vedrørende den forsikrede ejendoms tagrender og fugtindtrængning i kælder. Endvidere klager han over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med et anmeldt forhold vedrørende et kældergulv.

Selskabet har, for så vidt angår forholdet vedrørende kældergulvet, anerkendt at dække omkostning til udskiftning af fliser, men har afvist at dække omkostninger til omfangsdræn, da dette ikke er omfattet af forsikringens dækningsomfang. Selskabet har afvist krav vedrørende skader på ejendommens tagrender med henvisning til, at omkostningerne til udbedring af forholdene er under bagatelgrænsen på 5000 kr. Vedrørende fugtindtrængning i kælderen har selskabet anført, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at mængden af fugt i kælderen ikke adskiller sig fra, hvad der er sædvanligt forekommende i andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Den forsikrede ejendom er opført i 1943, og klageren købte ejendommen med dispositionsdato den 1/8 2015 og overtagelsesdag den 1/9 2015. Overtagelsen er sket på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 7/5 2015, hvoraf det bl.a. fremgår:

2. 88606

"**1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

...

1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagnedløbsrør mod haven fra tilbygning er ikke ført til tagbrønd men ender i ½ regnvandstønde / ved terræn. Note: Forholdet giver risiko for et fugtigt miljø omkring fundament, som giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner.
	K2	Der er enkelte utætheder ved tagrender (forsøgt tætnet med gaffatape) f.eks. hjørne mod syd/vest. Note: Det vurderes dog, at forholdet ikke umiddelbart giver risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge	K1	Der er enkelte steder målt fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds f.eks. i kælderrum mod syd/vest. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
5.6 Ventilation	K3	Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre under tilbygning ud mod haven. Note: Forholdet hindrer ventilationen af krybekælderen med risiko for, at der f.eks. kan opstå følgeskader i etageadskillelsen over krybekælderen.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:	
		Ja Nej Ved ikke
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **Kælderydervæg m. gl. blød isolering 2003 - er udbedret.**	☒ ☐ ☐
...		
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Enkelte tætninger med gaffatape.**	☒ ☐ ☐
...		
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐ ☒ ☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **Delvis i 2003 – hjørne mod nord/vest."**	☒ ☐ ☐

I skadeanmeldelse af 7/8 2015 til selskabet har klageren bl.a. oplyst:

"**Skade**

Skaden er konstateret i	Beboelse
Hvad er beskadiget og i hvilke rum?.....	I kælder vaskerum er betonggulv løst og så når man går over det så gynger/bevæger det sige op og ned. I kælder værelse er der vandoptrædning 3 steder midt på gulvet. Fugt på ydervæg konstateret.
Hvordan blev skaden opdaget?.....	Håndværkere støver rigtig meget og den forbindelse er vandoptrædning kostateret. Gulv i vaskerum konstateret da vi gik over midten af gulvet
Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).:	Gulv i vaskerum = 1/8 Vandoptrædning = 7/8
Hvilken bygningsdel er beskadiget?	Kælder/kryberum
Hvilken bygningsdel er beskadiget?	Gulvkonstruktion/gulve."

Selskabets taksator har i mail af 12/8 2015 til klageren bl.a. bemærket:

"Deres anmeldte forhold vedr. kælderen vurderes med udgangspunkt i den byggeskik, som blev anvendt ved husets opførelse. Ved husets opførsel blev der ikke anvendt grundfugtssikring ligesom der ikke sædvanligvis blev udført omfangsdræn. Vand- og fugt indtrængen er derfor ikke usædvanligt i ejendomme fra denne alder.

Det derfor ikke vores vurdering, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggeskik, i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet ikke kan anerkendes som en dækningsberettiget skade.

Hvis De har ønske om at afhjælpe problemet, vil jeg anbefale Dem at udføre grundfugtssikring samt omfangsdræning af ejendommen. Ydermere kan det mindske fugten at opvarme og udlufte kælderen tilstrækkeligt.

Forholdet omkring det løse betongulv vurderes ligeledes at være fordret af den datidige byggeskik, da dækket er støbt direkte på jord, hvorfor det er forventeligt at fugt og vand, vil påvirke betonen, og der må forventes løbende vedligeholdelse."

Klageren indhentede udtalelse af 25/8 2015 fra en kloakmester, og det fremgår bl.a.:

"Vand på gulvet i det nordvestlige rum, fugt på gulvet i det nordøstlige rum, spor af vand i det sydvestlige rum. Endvidere er fliserne i det sydøstlige rum løse og sidder i en spændingsbue.

Det er min vurdering at vandet i de nordlige rum er i kommet op gennem gulvet, primært fordi damptrykket i perioder har været for højt og det har medført en gennemsivning af vand op gennem gulvet, Ved nærmere analyse af problemet viser det sig at der er udført delvist omfangsdræn på den nordlige side af huset der er videreført på den nordvestlige

side af huset, hen til udbygningen ed udestuen. I dette hjørne er der etableret en drænbrønd uden afløb. Det viser sig at der endvidere ikke er korrekt fald og dimensionering på tagrenderne på huset, hvilket medfører at tagrenderne løber over i netop dette hjørne og fylder drænbrønden op med vand, så så får drænbrønden til at virke lige modsat det ønskede idet der til tider står ca. 1 m vandsøjles tryk på drænet.

Løsningsforslaget må være at få udført et korrekt omfangsdræn med pumpebrønd til faskine, parallelt med dette etableres et nyt nedløb i hjørnet og en tagvandsbrønd der ligeledes føres til faskinen. Dette vil sænke trykket på gulvet og vil skabe et bedre grundlag for at vurdere yderligere tiltag hvis nødvendigt.

Vedrørende de løse fliser, så har de sluppet underlaget og det er ikke muligt at se noget uden at åbne op i fliserne, det må vurderes at underlaget ikke har korrekt forbindelse med fliserne, da fliserne er udført fornylig vurderes det at det ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Gulvet skal brækkes op for at se omfanget."

Kloakmesteren har ved tilbud af 25/9 2015 indhentet af klageren bl.a. oplyst:

"Projektbeskrivelse:

Det eksisterende flisegulv ophugges og materialer bortkøres. Underlag for gulv undersøges og såfremt dette lever op til normal håndværksmæssig kvalitet, primes gulvet med en gummimembran. Herefter på klæbes nye fliser i det skadede område. Efter endt hærdning af fliseklæb, fuges fliser.

Prisen opdeles efter om I har fliser eller ej.

Pris hvor I har fliser: Materialer Kr. 3.125,00 Arbejdsløn Kr. 9.950,00 Affald+ kørsel Kr. 1.350.00

I alt Kr. 14.425,00

Pris hvor fliser er incl. Materialer Kr. 5.850,00 Arbejdsløn Kr. 9.950,00 Affald og Kørsel Kr. 1.350,00

I alt Kr. 17.150,00

Der tages forbehold for:
Underlag under flise, og dennes beskaffenhed, bæredygtighed og vedhæftning for fliser, Flisers til rådighed,
Opstigende vand under arbejdet."

Klageren har yderligere indhentet tilbud af 24/9 2015 på 115.087,50 for arbejdet med:

"Nyt omfangsdræn med 100 mm. udvendig isolering fra hovedtrappen rundt hjørnet hen til hvor krybekælder starter. Her er medtaget alt, også pumpebrønd. Der skal dog ikke 2 stk. PB, så det eksisterende dræn skal ikke også have PB som i først fremsendte tilbud."

Hertil har klageren indhentet tilbud af 24/9 2015 på 39.175 kr. for følgende arbejde:

"Eksisterende delvist omfangsdræn på ca. 1/4 af huset skal lovliggøres.

Flere forhold opfylder ikke Norm DS 436 der er lovgivning for dræning af bygværker.
1, dimension indvendig diameter bør ikke være under 70 mm.
2, afledningselementet drænet skal tilsluttes recipient, her ender"

Selskabet har i brev af 7/10 2015 til klageren bl.a. anført:

"Vi har modtaget og vurderet Deres anmeldelse vedrørende følgende forhold:

1. Flisegulv i kælderens 13 m2 store vaskerum (benævnt bryggers) mod sydøst gynger/bevæger sig op og ned.
2. Kælderrum 11 m2 (benævnt værelse) mod nordvest med vandoptrædning og fugt på ydervæg.
3. Tagrende mod vest over havestue har lunker.

...
AD 1
Flisegulvet i vaskerum er slået fra underlaget og har løftet sig op til ca. 1 1/2 cm. Fra underlaget.

Flisebelægningen vurderes til en alder på minimum 25 år. Betonundergulvet er fra husets opførelse i 1943.

Ved besigtigelsen kunne konstateres, at flisegulvet i midtområde var slået fra undergulvet og havde løftet sig ca. 1 1/2 cm. På 1 m til alle sider og der kunne ved 'nøgleprøve' konstateres flere hule fliser.

Der kunne ikke konstateres brud/skade på fliser pt. Men det er kun et spørgsmål om tid før flisebelægningen vil bryde sammen efter betrædning.

Der er tale om skade på 13 m2 flisegulv som ikke forventes at kunne repareres da der vil ske brekage af fliser ved brud/optagning for omlægning og alderen gør, at det vil være umuligt at fremskaffe tilsvarende fliser og du har oplyst til taksator at sælger ikke har efterladt restfliser til brug ved reparation, hvorfor udskiftning er eneste mulighed.

Forholdet er dækket af din ejerskifteforsikring if. betingelserne punkt 3.1

Skadeopgørelse
Udskiftning af 13 m2 flisegulv i vaskerum ekskl. Hulkelsflise som ikke er skadet.

Tilbud fra [Håndværker 1]:	17.150 kr.
Pris i alt inkl. Moms	21.437,50 kr.

Erstatningsbeløb fratrukket selvrisiko på kr. 5.000: 16.437,50 kr.

...
AD 2
Taksator kan ved besigtigelsen se mindre tegn på mørkning i flisefuger og tegn på salpeterudtræk i vægge, hvilket er normalt for tilsvarende konstruktioner udført uden tilstrækkelig sikring med kapillarbrydende lag for opstigende grundfugt og tilstrækkelig isolering/dræning af kældervægge.

Forholdet er ikke dækket af din ejerskifteforsikring jf. betingelserne punkt 3.1

...

Taksator vurderer, at der er tale om gængs forhold for kældre i tilsvarende huse af samme alder og konstruktion.

Taksator bemærker desuden, at manglende/ukorrekt udført dræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. betingelserne punkt 2.2.1

Bygningsdelen er fra havestuens opførelse i 1980

Ved besigtigelsen af tagrende på vest side af beboelsen kan konstateres, at tagrende har lunker og revne ved samlestykke,
hvor der er sket understøtning af tagrenden med træklods.

Tagrenden hænger som følge af få rendejern, hvilket medfører, at der må ske jævnlig kontrol/rensning af tagrenden for sikring af vandafløb til tagnedløb. Tagrenden trænger til rensning som almindelig vedligeholdelse.

Tagrenden bør i forbindelse med reparation af utætheder/revner renses og rendejern rettes for imødegåelse af lunker.

...

Forholdet afvises af ejerskifteforsikring if. betingelserne punkt 4.1

Yderligere kan det nævnes, at omkostningerne af taksator vurderes til være under den lovmæssig fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000."

I klageskema af 26/10 2015 til nævnet har klageren bl.a. gjort gældende:

"De tre fejl og mangler er følgende:

1. Flisegulv i kælderens 13 m2 store vaskerum (benævnt bryggers) mod sydøst gynger/bevæger sig op og ned
2. Kælderrum 11m2 (benævnt værelse) mod nordvest med vandoptrængning og fugt på ydervæg
3. Tagrende mod vest over havestue har lunker
4.

Nummereringen af manglerne vil blive anvendt fremadrettet, herunder i de enkelte bilag, hvor der måtte være anført et nummer af sagsøgers advokat.

...

2.)

Efter overtagelsesdagen konstaterede henholdsvis den 1.8.2015 '1) Flisegulv i kælderens 13 m2 store vaskerum (benævnt bryggers) mod sydøst gynger/bevæger sig op og ned' samt 7.8.2015 '2) Kælderrum 11m2 (benævnt værelse) mod nordvest med vandoptrængning og fugt på ydervæg'.

Den 25.8.2015 blev af [Håndværker 1] oplyst at '3) Tagrende mod vest over havestue har lunker', jf. bilag 4.

...

4.)

Husejerens Forsikring fremsendte sin afgørelse 7.10.2015 (bilag 5) vedrørende de 3 punkter.

Det fremgår heraf, at kun '1) Flisegulv i kælderens 13 m2 store vaskerum (benævnt bryggers) mod sydøst gynger/bevæger sig op og ned' dækkes i form af udskiftning af pågældende fliser.

Ejerskifteforsikringen dækker således ikke afhjælpning af skadesårsagen.
Det er af den opfattelse, at årsagen til skaden skal afhjælpes, idet der er tale om en mangel ved flisegulvet. Således vil udskiftning af flisegulvet ikke ændre ved det forhold, at udskiftning af denne bygningsdel - flisegulvet - ikke vil imødegå, at der er tale om en bygningsdel som er på ny indenfor en kort årrække, vil medføre, at flisegulvet på ny skal udskiftes.
I øvrige rum i kælderen er der ikke flisegulv. Har imidlertid erhvervet en ejendom med flisegulv i vaskerummet og konsekvensen heraf er, at årsagen til skader på flisegulvet skal afhjælpes.

5.)
Det fremgår endvidere af afgørelse af 7.10.2015, jf. bilag 5, at '2) Kælderrum 11 m2 (benævnt værelse) mod nordvest med vandoptrædning og fugt på ydervæg' ikke dækkes.
Vandindtrængning er således gennem såvel væg som gulv, jf. bilag 3.
Det er opfattelsen, jf. bilag 4, at årsagen hertil er, at 'omfangsdrænet' ikke er korrekt udført, idet denne ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, hvilket også fremgår af afgørelse af 7.10.2015, jf. bilag 5. Drænbrønden - som er del af omfangsdrænet - fører ingen steder hen, hvilket er en fejlkonstruktion.

Er af den opfattelse, at [Energi og Bygningsrådgiver 1] ikke har beskrevet dette forhold i tilstandsrapporten, herunder ikke i relation til pkt. 5.2.
Følgende fremgår af pkt. 5.2 'Vægge - K1 - Der er enkelte steder målt fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds f.eks. i kælderrum mod syd/vest'.

Endvidere fremgår i noten til pkt. 5.2 vedrørende 'Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt'. Forholdet er imidlertid for det første, at kælderen netop var forsøgt sikret mod grundfugt qua omfangsdrænet.
Det er derfor ukorrekt, at anføre, at 'det er almindeligt forekommende', idet det ikke er almindeligt forekommende, når der er etableret et omfangsdræn.
[Energi og Bygningsrådgiver 1] burde have undersøgt forholdet nærmere og konstateret, at 'omfangsdrænet', som er anført i Tilstandsrapporten, s. 15, pkt. 5.5, jf. bilag 2, var mangelfuldt.
For det andet anfører bygningssagkyndige, at 'der er enkelte steder målt fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds f.eks. i kælderrum mod syd/vest'.
Det er derfor væsentligt mangelfuldt beskrevet, idet 'enkelte steder' beskriver et forhold som er undtagelsesvist samt idet 'f.eks. i syd/vest' indikerer, at dette ikke er et generelt problem eller et konkret problem i den øvrige del af kælderen, herunder i den nordlige og nordvestlige del.
For det tredje anfører bygningssagkyndige intet omkring 'optrængning af vand' fra gulvet, idet det af pkt. B. Sekundære bygningsdele, pkt. 7. 'Gulvkonstruktion og gulve' fremgår '7. Ingen bemærkninger', jf. bilag 2. Uanset om jeg må eller ikke må acceptere fugt i kælderen, må det konstateres, at omfangsdrænet er mangelfuldt.
Det burde [Energi og Bygningsrådgiver 1] have konstateret som en mulighed, når det er oplyst, jf. Tilstandsrapporten, s. 15, pkt. 5.5, jf. bilag 2, at der foreligger af et omfangsdræn og når kælderens fugtighedsniveau er som konstateret af [Energi og Bygningsrådgiver 1].
Ansvaret underbygges af i Tilstandsrapporten, s. 15, pkt. 5.3 og pkt. 5.4, jf. bilag 2, urigtigt besvarer 'Nej' til 'Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet' og 'Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen'.

Det fremgår endvidere af afgørelse af 7.10.2015, jf. bilag 5, at '3) Tagrende mod vest over havestue har lunker' ikke dækkes.
Ejerskifteforsikringen begrunder dette med henvisning til betingelsernes pkt. 4.1 som bestemmer at 'forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er forkert beskrevet,' ikke dækkes.
Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. '1.6 Tagrender/tagnedløb', at 'Der er enkelte utætheder ved tagrender (forsøgt tætnet med gaffatape) f.eks. hjørne mod syd/vest'.
For det første vedrører 'lunken' den nordvestlige del af taget og for det andet er der ikke tale om en 'utæthed som er forsøgt tætnet med gaffatape', men en 'lunke' i tagrenden.
For det andet i noten til pkt. 1.6: 'at forholdet ikke umiddelbart giver risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner'.
Forholdet er således ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hverken i forhold til fejlen eller placeringen, hvilket [Energi og Bygningsrådgiver 1] burde have gjort.
Tidligere ejer har placeret en mindre sten under tagrende, som understøttelse, hvilket først blev klart i forbindelse med [Håndværker 1], jf. bilag 4, besigtigede ejendommen i forbindelse med omfangsdræn/drænbrønd.
...
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Jeg har indhentet tilbud af 24.9.2015 på udbedring af manglerne, idet [Kloak og Betonfirma 1] har givet et tilbud (bilag 9) på kr. 115.087,50 inkl. moms vedrørende afhjælpning af '1) Flisegulv i kælderens 13 m2 store vaskerum (benævnt bryggers) mod sydøst gynger/bevæger sig op og ned' og et tilbud (bilag 10) på kr. 39.175 inkl. moms vedrørende afhjælpning af '2) Kælderrum 11m2 (benævnt værelse) mod nordvest med vandoptrængning og fugt på ydervæg'.

For så vidt angår tagrende anslåes dette foreløbigt til kr. 5.000 inkl. moms. De samlede omkostninger udgør således:

1) Flisegulv i kælderens 13 m2 store vaskerum (benævnt bryggers) mod sydøst gynger/bevæger sig op og ned kr. 115.087,50

2) Kælderrum 11m2 (benævnt værelse) mod nordvest med vandoptrængning og fugt på ydervæg kr. 39.175,00

3) Tagrende mod vest over havestue har lunker kr. 5.000,00

I alt kr. 164.262,50

Disse udgifter sikre at problemerne løses fremadrettet."

Selskabet har i brev af 12/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Det faktiske forløb:**

Forsikringstager har en udvidet ejerskifteforsikring hos os. Han anmelder d. 7-8-2015 to forhold vedr. gyngende flisegulv og vand-optrængen i kælderværelse med fugt på ydervæg. Vi afviser d. 12-8-2015 i første omgang det anmeldte, med henvisning til datidig byggeskik, at vand- og fugtindtrængen ikke er usædvanligt i ejendomme af den alder og at det er nævnt i tilstandsrapporten.
...

På baggrund af besigtigelsen ændres vores afgørelse herefter til, at forhold nr. 1 vedr. flisegulvet i vaskerummet er dækningsberettiget, og at udbedring består i udskiftning af 13 m3 fliser til den pris som fremgår af det indhentede tilbud på kr. 17.150 (vedhæftet).

Vores afgørelse for så vidt angår forhold nr. 2 vedr. fugt i ydervægge fastholdes dog med den allerede fremsatte begrundelse, at det er nævnt i tilstandsrapporten med en K1. Når det er nævnt i tilstandsrapporten at 'der er enkelte steder målt fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds f.eks. i kælderrum mod syd/vest' betyder det netop, at der er flere af kældervæggene, hvor man som køber af huset kan forvente at finde problemer med fugt, og ikke kun i kælderrummet mod syd/vest.

Forhold nr. 3 vedr. lunke i tagrenden afvises ligeledes med begrundelsen at det er nævnt i tilstandsrapporten med en K2 at der er utætte tagrender. Herudover vurderes forholdet at kunne udbedres for under kr. 5.000, hvilket er den lovmæssigt fastsatte bagatelgrænse.
...
Selskabets begrundelse for at fastholde afgørelsen er som følger:

Ad. 1: Husejernes Forsikring anerkender ikke det tilbud der refereres til på kr. 115.087,50. Tilbuddet vedrører anlæg af omfangsdræn, hvilket den tegnede forsikring udtrykkeligt undtager fra dækning, jf. punkt 2.2. i betingelserne. Da omfangsdræn ikke dækkes af forsikringen påhviler denne udgift forsikringstager selv. Det tilbud der er indhentet vedr. udskiftning af fliser lyder på kr. 17.150,00, og det er dette beløb Husejernes Forsikring er forpligtet til at dække.

Ad. 2: Vi har afvist forholdet med henvisning til at det er nævnt i tilstandsrapporten, at der er fugt i kældervægge. Vi mener forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad. 3: Utætte tagrender er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor forsikringstager har måttet påregne en udgift til vedligehold/udskiftning af tagrender. Vores taksator vurderer at årsagen til lunkerne er for få rendejern, hvilket får tagrenden til at hænge. Udgiften til flere rendejern vurderes dog at være beskeden, og i hvert tilfælde under den lovmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000. Denne udgift påhviler således forsikringstager."

Klageren har i mail af 18/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad. 1
Hvis der ikke bliver etableret et omfangsdræn vil der skulle blive skiftet fliser med jævne mellemrum, da fugtoptrædningen løsner fliserne.
Ad.2
Det er ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten idet der er generelt forhøjet fugt i såvel kældervæge som kældergulve og ikke som bygningssagkyndig anføre 'at der er enkelte steder er målt fugtopstigning'."

Af selskabets mail af 10/3 2016 til nævnet fremgår det bl.a.:

"Ad. 1:
Vi fastholder at omfangsdræn udtrykkeligt er undtaget i vores betingelser, og at udgiften til etablering heraf ikke kan pålægges Husejernes Forsikring.
Ad. 2:
Tilstandsrapporten har, udover den allerede nævnte K2 vedr. tagrender, også en K3 vedr. tagnedløb som ikke er ført til tagbrønd (se nedenstående udklip fra tilstandsrapporten).

'Tagnedløbsrør mod haven fra tilbygning er ikke ført til tagbrønd men ender i ½ regnvandstønde / ved terræn.
Note: Forholdet giver risiko for et fugtigt miljø omkring fundament, som giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner.'

Et fugtigt miljø omkring fundament (jf. den bygningssagkyndiges note) vil også i væsentlig grad bidrage til fugt i kældervæggene. Forsikringstager er således blevet gjort opmærksom på alvorlige forhold, som risikerer at medføre skade på andre bygningsdele, jf. betydningen af en K3. Forholdet er således korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

I klagerens mail af 16/3 2016 til nævnet er det bl.a. noteret:

"Ad.2
Tagnedløbsrør mod have fra tilbygning ender i en regnvandstønde placeret 3 meter fra kælder ydervæg. Og da grunden skråner væk fra huset skal der uendelige mange m3 før vandet vil nå kældervægge.

Derudover henviser jeg igen til at der i tilstandsrapporten kun står 'at der er enkelte steder er målt fugtoptrædning'."

Selskabet har i mail af 13/4 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad. 2: Den bygningssagkyndige har ikke desto mindre vurderet, at det giver risiko for et fugtigt miljø omkring fundamentet. Vi har ingen yderligere kommentarer hertil."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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

...
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 nævne værdigt 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.

3.2 Forsikringen dækker

- Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)

...

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.

...

- Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet.

...

- **Forhold på grunden, der skader boligen**
  Forsikringen dækker tillige udbedring af forhold på grunden, der skader boligen. Erstatningen kan højst udgøre kr. 100.000 i forsikringens løbetid."

Nævnet udtaler:

Kældergulvet

Klageren har anmeldt, at der i vaskerummet i kælderen er løse fliser således, at gulvet gynger/bevæger sig, når man går på det. Selskabet har anerkendt at yde dækning for udskiftning af fliserne i overensstemmelse med et af klageren indhentet tilbud af 25/9 2015 på 17.150 kr. fratrukket selvrisiko.

Klageren har anført, at selskabet herudover skal yde dækning for omkostninger til udbedring af omfangsdræn, da dette er fejlkonstrueret og er årsagen til skaden på gulvet.

Det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelsers punkt 2.1, at omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og derfor ikke kan kræves erstattet i henhold til den tegnede forsikring. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Fugtindtrængning

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1943, og at klageren har konstateret fugtindtrængning i kældervæggene og stedvis fugt/vandoptrængning i kældergulvet.

I tilstandsrapporten er det med K1 angivet, at "Der er enkelte steder målt fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds i f.eks. kælderrum mod syd/vest. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt".

Efter nævnets opfattelse må en kælder fra 1943 anses for at være opført til brug for sekundære formål, såsom vask og oplagring af f.eks. brændsel. I kældre fra den tid må det anses for et almindeligt accepteret forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og periodevise tilfælde af vandindtrængning gennem fundamenter, gulve og kældervægge.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at fugtforholdene i kælderen nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er i denne forbindelse nævnets opfattelse, at forholdet vedrørende fugtindtrængningen i kælderen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

13. 88606

Tagrender

Det fremgår af sagen, at der er lunker i tagrenderne, hvilket selskabet har anført skyldes, at tagrenderne hænger som følge af for få rendejern. Selskabet har bl.a. anført, at omkostningerne til udbedring af det anmeldte forhold ikke overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Klageren har ikke fremlagt oplysninger, der beviser, at omkostningerne til udbedring af forholdet overstiger 5.000 kr. Nævnet finder allerede af denne grund ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har noteret, at klageren har anført, at den byggesagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten har begået fejl, men har afvist et eventuelt ansvar herfor. Nævnet bemærker, at kompetencen til at tage stilling til byggesagkyndiges eventuelle ansvar ligger hos Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige, hvorfor nævnet ikke kan tage stilling til denne del af sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand