Ankenævnet for Forsikring

Den 18. januar 2017 blev i sag nr. 89696:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

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 Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte opfugtede kældervægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede bygning er opført i 1954. Forsikringen trådte i kraft den 1/6 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/4 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

...

		Ja	Nej	Ved ikke
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒	☐

5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Sydvest hjørne i kælder, ved indflytning - Er udbedret.**	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **Hele vejen rundt 2009.**	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☒	☐

Af salgsopstillingen for ejendommen fremgår bl.a.:

> "God og anvendelig kælder som er blevet udgravet, drænet og isoleret, inddelt med bryggersindgang med klinkegulv m/varme samt hvid højglans inventar - Badeværelse med klinkegulv m/varme, væghængt toilet, bruseniche og lyst skabsmiljø - Gæsteværelse med klinkegulv m/varme - Viktualierum - Hobbyrum/værksted med mange anvendelsesmuligheder.
> …



"

Af selskabets telefonnotat af 6/1 2016 fremgår bl.a.:

> "06-01-2016 Skadebeskrivelse
> …
> Huset er gammelt og fra 1954 og kælderen ifølge ft. ligeså."

I forbindelse med skadeanmeldelsen til selskabet kontaktede klageren et murerfirma, der i mail til klageren har anført:

> "Det jeg har kunnet konstatere, er at der på stort set alle indvendige skillevægge er opstået afskalninger, Som tyder på opstigende fugt fra gulv- eller fundamenter under vægge.
> Jeg har ikke foretaget et udhugning af sten i skillevægge, for at kunne konstatere om der ved alle vægge er indlagt en fugtspærre,
> Men når huset er opført i 1954, så er der med stor sandsynlighed ikke indlagt en fugtspærre.
>
> Som en afhjælpning af problemet med opstigende fugt, vil jeg foreslå en behandling med Skalflex sokkelstop, for at forhindre videre opstigning af fugt.

Jeg har vedlagt en beskrivelse af dette produkt.
Jeg kan tilbyde at udføre denne behandling af ca. 30 lbm. skillevægge til en pris på ca. 29.000,-kr. excl. moms. Dette er forudsat, at behandlingen kan foregå lige ovenfor opsat sokkelklinker.
Såfremt sokkelklinker skal demonteres og efterfølgende opsættes igen, skal der tillægges ca. 6.000,-kr. excl. moms.
Dertil skal der nok lægges ca. 6-7.000,-kr. til en efterfølgende malerbehandling."

I mail af 8/2 2016 til selskabet fra klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har gennemgået dokumenterne med vores advokat. Han hæfter sig ved, at der netop står nævnt Jf.
Tilstands rapport, Sælgers oplysninger om ejendommen, punkt 5.4:
Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?
Hvis ja, hvor?
Sydvest hjørne i kælder, ved indflytning - Er udbedret.

Tilsvarende står der ***Intet at bemærke*** under tilstands rapportens punkt nr. 8, omkring indervægge/skillevægge, dette ses i begge punkt 8, både under den professionelle vurdering, samt sælges egen oplysninger om ejendommen.

Ud fra ovenstående oplysninger, var jeg overbevist om at der ikke kunne forfindes nogen form for fugt i kældervæggene.

Min anke ligger i, at vi har købt et fuldstændigt gennemrenoveret hus fra top til bund. Der til, står der ikke benævnt nogle steder i vores dokumenter, at der skulle være fugt i væggene i kælderen. Et hus i denne stand og med ovenstående oplysninger, bør ikke og der forventes ikke at der er fugt i kælderen, huset er fra 1954, men et gennem renoveret hus. Udfra huset størrelse og købspris, kan I også se, at det ikke har været et billigt hus, netop pga af huset stand.

Kælderen er en 33% af huset, og en intrigeret del af huset, som vi bruger dagligt.
Efter der er konstateret fugt, er dette netop gået udover brugbarheden, samt stor indflydelse på huset værdi, dette har jeg fået bekræftet ved ejendomsmæglerne. Et hus der er købt uden fugt i kælderen, er jo klart meget mere vær end et hus, hvor der er konstateret fugt i kælderen.

Til alt dette skal siges, at vi netop valgte Gjensidige, fordi at I skulle være et rigtig godt forsikringsselskab i ejerskifte sager, derfor valgte vi at betale en del ekstra penge og en lang forsikringperiode på ejerskifte, for netop at kunne få hjælp ved sådanne sager.
- Derfor håber jeg også på at i vil hjælpe, når nu i har faet belyst sagen yderligere."

I klageskemaet af 2/8 2016 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Jeg har overtaget vores hus den 1/6-2015 og få dage efter konstatere vi fugt i indvendige vægge kælderen, hvorefter vi straks tager kontakt til ejerskifte. Vi kontakter forsikringen få dage efter overtagelsen af huset. Her er sagen behandlet i selskabet og i deres klageenhed, og de ønsker ikke at dække skaden.

I rapporterne står der intet om at der skulle være fugt i kælderen og ejendomsmægleren sagde under fremvisning at kælderen var 110% tør.
Efter som vi opdager det lige efter overtagelse, ved jeg ikke hvornår problemet er opstået, men er overbevist om at sælgere har været klar over problemet.

Jeg har et dokument med alle oplysninger og korrespondance med selvskabet og klageenhed.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
I følge fagmanden, skal der lægges fugtspærre i indvendige vægge fra gulvet. Dette ønsker jeg at ejerskifte skal betale, da jeg mener at være forsikret for dette."

Dertil har selskabet i brev af 10/10 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Af BBR-meddelelse fremgår det, at ejendommens kælderareal ikke er godkendt til beboelse.

Vurdering
…
Klagers hus er opført i 1954. Ifølge tilstandsrapporten blev kælderen i 2009 renoveret, og der blev etableret omfangsdræn. Ifølge salgsopstillingen var kælderen drænet, isoleret og ilagt gulvvarme. Ifølge BBR-meddelelsen er kælderen ikke godkendt til beboelse.

I tilstandsrapportens hustypebeskrivelse er klager gjort opmærksom på, at der kan forekomme fugtproblemer i kældervægge i ejendomme fra 1950'erne, og at der sædvanligvis ikke er ilagt fugtspærre (eller dennes virkning er ophørt).

For at det anmeldte fugtproblem i kælder kan dækkes af ejerskifteforsikringen, skal skadebegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 være opfyldt. En skade foreligger, når det pågældende forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i sammenligning med jævnaldrende intakte ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Renoveringen i 2009 bestod i isolering og ilæggelse af gulvvarme, foruden etablering af omfangsdræn, og der skete ikke en grundlæggende ændring af kælderen. Renoveringen medførte ikke en godkendelse af kælderarealet til beboelse, og dermed skete der ikke en anvendelsesændring af kælderen. Der var således ikke tale om en væsentlig ombygning eller ændring af kælderen, som medførte, at det gældende bygningsreglement på renoveringstidspunktet skulle gælde for byggearbejdet, jf. byggeloven § 2. Vi bemærker for en god ordens skyld, at klager ikke har tegnet ulovlighedsdækning på Ejerskifteforsikringen.

Kælderen er således fortsat den samme som ved opførelsen, og derfor skal klagers ejendom sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme fra opførelsestidspunktet i 1954, når det skal vurderes, om forsikringsbetingelserne er opfyldt.

Årsagen til den konstaterede fugt skyldes manglende fugtspærre i skillevægge. Skillevæggene er de oprindelige fra husets opførelse i 1954. I overensstemmelse med datidens byggeskik er der formentlig ikke ilagt fugtspærre (eller dens virkning er ophørt), og derfor må der forventes opstigende grundfugt i kælderskillevægge.

Som nævnt skal klagers ejendom sammenlignes med tilsvarende intakte ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand fra 1954, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 18.3. Ef-

tersom det ikke er usædvanligt med fugt i kældervægge i ejendomme fra den tid, er skadesbegrebet derfor ikke opfyldt. (Kældre i ejendomme fra 1954 var primært indrettet til viktualieopbevaring og pulterrum, og ikke til beboelse.)

Vi kan i øvrigt henvise til, at Ankenævnet i tidligere kendelser (se fx kendelser nr. 86.034 og 88.166) har fundet, at renoveringsarbejder i kælder ikke medførte, at de på renoveringstidspunktet gældende byggekrav skulle opfyldes, hvorfor ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke var opfyldt, idet sammenligningsgrundlaget skulle være opførelsestidspunktet. I Ankenævnets kendelse nr. 59.703 fandt nævnet, at kældervægge i en ejendom fra 1954 var opført efter gængs byggemetode, og at fugtproblemer skyldtes oprindelig konstruktion, hvilket ikke udgjorde en skade efter forsikringsbetingelserne.

Endelig bemærker vi, at ejendomsmæglerens udtalelse om, at kælderen var '110 % tør' ikke medfører dækning efter forsikringsbetingelserne.

Af ovennævnte grunde er det vores vurdering, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, eftersom fugt i kældervægge som følge af manglende fugtspærre ikke er usædvanligt i ejendomme fra 1954."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvad er dækning betinget af**

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

…

Skade

18.3

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 skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren kræver dækning for udgifterne til etablering af fugtspærre i de indvendige vægge i kælderen. Klageren har oplyst, at han kort efter overtagelsen af ejendommen konstaterede, at der var fugt i de indvendige vægge i kælderen. Han har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at sælgeren har udbedret de fugtproblemer, der var i det

sydvestvendte hjørne – hvilket efter klagerens opfattelse giver det indtryk, at der ikke kunne forefindes nogen form for fugt i kældervæggene. Herudover har han anført, at bygningen på overtagelsestidspunktet var fuldstændig gennemrenoveret, og at der derfor ikke bør være fugt i kælderen.

Selskabet har heroverfor anført, at sammenligningsgrundlaget ved vurderingen af, om der er tale om en skade, er andre kældre fra 1954 i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er efter selskabets opfattelse ikke tale om en dækningsberettigende skade, og selskabet har hertil anført, at det ikke er unormalt med fugt i kældervægge i bygninger fra 1954, og at disse kældre primært var indrettet til viktualieopbevaring og pulterrum og ikke til beboelse.

Om kælderen har selskabet anført, at den blev renoveret i 2009, hvor der blev isoleret, lagt gulvvarme og etableret omfangsdræn. Kælderen blev dog ikke godkendt til beboelse. Af salgsopstillingen fremgår det, at der er gulvvarme i kælderens badeværelse og gæsteværelse.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at bygningens indretning indebærer, at forholdene ved kælderen skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1954, hvor bygningen er opført. At der i 2009 blev etableret gulvvarme i 2 værelser og isolereret i et eller andet omfang i kælderen, kan efter nævnets opfattelse på det foreliggende grundlag ikke føre til andet resultat.

På denne baggrund og efter en gennemgang af sagen – herunder det oplyste om fugtforholdene i kælderen - finder nævnet, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved de indvendige vægge i kælderen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte.

Nævnet har lagt vægt på, at det er sædvanligt for kældre, der er opført i 1954, at disse ikke er sikret mod grundfugt, og at der kan opleves fugtgener ved eksempelvis kældervæggene.

7. 89696

Nævnet bemærker, at sælgeren i tilstandsrapporten har oplyst, at der har været fugtproblemer i sydvestligt hjørne i kælderen, og at det ikke er nærmere angivet, hvilken udbedring sælgeren foretog. Der er dog oplysninger om, at der er etableret omfangsdræn. Efter nævnets opfattelse kan sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten ikke føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt