Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2018 blev i sag nr. 92450:

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 ejerskifteforsikring. Han klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt fugtskade i en kældergarage på en skrånende grund med direkte adgang fra terræn.

Han overtog huset den 1/6 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/3 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**
Boligtype *Sommerhus*
…

Bygnr.	**Bygn.**	**Anvendelse**	**Opført år**	**Etager ud over kælder og tagetage**	**Bebygget areal m2**	
					Total	**Kælder**
1	**A**	*Sommerhus*	1967	1	45	23

…

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige		X
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	X	

…
Litra A – Sommerhus: Gulv og vægge i kælder kunne ikke besigtiges på grund af meget indbo.

2. 92450

…
Registrering af bygningens tilstand
…
5. Kældre/krybekældre/terrændæk
5. Ingen bemærkninger
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**		
5.1	Er der kælder?	X	
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)?		X
…			
5.3	Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **kun ved garageport**	X	
5.4	Har du kendskab til, at der er en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor ligger pumpen og virker den?		X

"

I klageskema af 17/6 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Ved køb af sommerhus blev der oplyst af sælger i oplysninger ved huseftersyn, at der aldrig havde været vand eller fugt i garagen. Da den blev tømt, kunne det konstateres, at væggene var med svamp og drivvåde, ligeledes står der … vand på gulvet. Og det bærer tydeligt præg af, at det er mange års fugtproblemer. Vi kunne heller ikke besigtige garagen, ligesom den bygningssagkyndige der udarbejdede tilstandsrapport. Så sælgers oplysninger må vi gå ud fra er troværdige.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Erstatning så der ikke kommer større skade i garagen end der allerede er."

Selskabet har i brev af 13/8 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagens fakta**
Der er tale om en ejendom, som er opført i 1967. Huset er opført med kældergarage på en skrånende grund med direkte adgang fra terræn.

Der udarbejdes tilstandsrapport den 8. marts 2017, og forsikringstager overtager ejendommen den 30. marts 2017, hvor Ejerskifteforsikringen også træder i kraft.

Den 30. januar 2018 anmelder forsikringstager, at der er meget fugtigt i kælderen, at væggene er skimmelbefængte. Vi oplyser, at såfremt årsagen er byggemetoden for 1957 er der ikke forsik-

ringsdækning for forholdet, men vi beder om nærmere beskrivelse af det anmeldte forhold fra håndværker for vores vurdering heraf.

Den 23. februar 2018 fremsender forsikringstager købsaftale, billeder samt beskrivelse og overslag fra håndværker. Af beskrivelsen fremgår, at der er indtrængende grundvand i kælderen, og at det skal udbedres ved udvendig opgravning, nedlægning af omfangsdræn, som føres til brønd og faskine, samt etablering af grundmursplade.

Ved mail af 13. marts 2018 afviser vi forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til, at skadesbegrebet ikke er opfyldt.

Den 19. marts 2018 oplyser forsikringstager, at han ikke er enig i afgørelsen, idet sælger har afgivet urigtige oplysninger, da han i tilstandsrapporten har svaret nej til, om der trængte vand op i kælderen, og der i øvrigt ikke er oplysninger herom i tilstandsrapporten.

Den 10. april 2018 oplyser vi forsikringstager, at vi ønsker forholdet besigtiget af taksator.

Vores taksator besigtiger den 17. april 2018, og der udarbejdes fotorapport.

Den 3. juni 2018 oplyser forsikringstager, at der fortsat trænger vand ind.

Den 4. juni 2018 fremsendes afgørelse. Afvisningen fastholdes med henvisning til, at skadesbegrebet ikke er opfyldt, og at der i øvrigt er tale om forhold uden for bygningen. Der opfordres dog til at få undersøgt kloaksystemet og eventuelle utætheder med henblik på anmeldelse til husforsikringen.

…

Vores vurdering

…

I henhold til taksator og forsikringstagers kloakmesters udtalelse skyldes fugt/vandforekomsterne indtrængende grundfugt. At årsagen skyldes indtrængende grundfugt underbygges også af, at forholdet i henhold til forsikringstagers kloakmester skal udbedres ved fugtsikring af væggene ved udvendig opgravning og nedlægning af omfangsdræn, som føres til brønd og faskine, samt etablering af grundmursplade, netop for at imødekomme indtrængende fugt gennem kælderydervæggene.

På daværende tidspunkt i 1967 var det sædvanligt, at kældre blev udført uden nogen form for fugtsikring i vægge eller gulve. Vi bemærker, at der alene er tale om en kældergarage, og at der samtidig er direkte indgang fra terræn. Der er ikke konstateret nogen fejlkonstruktion i kælderen, og kælderen er udført opført efter helt sædvanlige og gængse byggemetoder og materialer, som blev anvendt på daværende tidspunkt i 1967 uden nogen form for fugtsikring af vægge eller gulve.

Som følge af kælderens oprindelige og sædvanlige konstruktion er det således naturligt og forventeligt for en kælder af den alder, at der trænger grundfugt og til tider vand ind gennem kælderydervægge og gulve – og formentlig til tider også vand gennem portåbningen – hvilket sædvanligvis også vil medføre skimmelforekomster i et vist omfang. Der er ikke konstateret mere fugt/vand/skimmelforekomster end forventeligt for en kælder/kældergarage, som er opført i 1967, hvilket underbygges af de optagne fotos.

Vores taksator har for fuldstændighedens skyld opfordret forsikringstager til at få undersøgt evt. utætheder med henblik på eventuel anmeldelse til forsikringstagers husforsikring. Det er dog ikke dokumenteret, at fugt/vandforekomsterne skulle skyldes anden årsag end indtrængende grundfugt og manglende fugtsikring af kælderydervægge, som anført af forsikringstagers kloakmester.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at der ikke er konstateret eller dokumenteret fugt/vand/skimmelforekomster i kældergaragen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte kældergarager fra 1967, hvorfor vi fastholder, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, og der dermed ikke er tale om et forsikringsdækket forhold.

Dernæst skal det også anføres, at det af forsikringsbetingelserne pkt. 16 og 17 fremgår, at Ejerskifteforsikringen alene dækker selve bygningen, og ikke forhold, som er beliggende uden for bygningen.

Det fremgår af forsikringstagers kloakmesters beskrivelse, at forholdet skal udbedres udvendig opgravning, nedlægning af omfangsdræn, som føres til brønd og faskine, samt etablering af grundmursplade.

Der er således tale om forhold, som er beliggende uden for bygningen, samt ydermere delvise forbedringer i forhold til kældergaragens oprindelige konstruktion i 1967 og den ejendom, som forsikringstager har købt.

Idet Ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er beliggende uden for bygningen, og ikke dækker forbedringer i forhold til den oprindelige og forventelige konstruktion, som købt af forsikringstager, er forholdet og udbedringsudgifterne hertil heller ikke af denne grund omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Herudover skal det yderligere bemærkes, at Ejerskifteforsikringen ikke hæfter for, at sælger har afgivet forkerte oplysninger, eller at forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten. Der er alene forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen, såfremt ovenstående forsikringsbetingelser dvs. skadesbegrebet i pkt. 18.3 er opfyldt, hvilket vi har afvist jf. ovenstående.

Såfremt sælger har afgivet fejlagtige oplysninger, vil det være et forhold mellem sælger og køber dvs. forsikringstager, ligesom eventuelle fejlagtige oplysninger i tilstandsrapporten vil være et forhold mellem den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten og køber, og er således Ejerskifteforsikringen uvedkommende."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf enkelte gengives nedenfor.

Af anmeldelse af 30/1 2018 fremgår bl.a.:

"fru ft. anmelder at der er meget fugtigt i kælderen. da de var ude og kigge på huset var der meget indbo i kælderen hvorfor de ikke kunne se så meget. fru ft oplyser at vægge er grønne og fyldt med skimmel."

5. 92450

Af håndværkers mail af 23/2 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har ved selvsyn set at der er indtrængende grundvand i kælder.

Det er en meget kompleks sag at løse.

- Der skal graves ned udvendig, lidt dybere end kældergulvsniveau i en dybde af 2,5m og 7 m i længde.
- Nedlægning af omfangsdræn omkringfyld med nøddesten
- Montering af grundmursplade til overkant af terræn afsluttet med skinner
- Vand fra dræn føres til sandfangsbrønd og videre til pumpebrønd.
- Vand fra pumpebrønd føres til faskine
- Etablering af el til pumpebrønd
- Reetablering af alle berørte arealer

Det er et meget omfattende gravearbejde der skal foretages, da der skal graves med anlæg, det vil sige op til 3,5 i bredde fra hus.

- Forhave skal plastres til med jernplader:
  - Der er et tagnedløb som ligger i gravefelt
  - Der er en skorsten som sikkert ikke har fundament til bund af kældergulv.
- Øvrige kabler el mm
- Faskinen skal sandsynligvis etableres i haven væk fra vejen da jeg tror at grundvandsspejlet er for højt på den lave del

…
Der er så mange ukendte faktorer i opgaven at den er umulig at prissætte. Mit bedste bud er fra 100.000 kr. til 150.000 kr."

Af taksators mail af 4/6 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået de informationer, vi har omkring det anmeldte forhold, og talt med [håndværker] …, og på den baggrund konkluderer jeg, at din forsikring forsat ikke kan hjælpe jer med dette forhold.
…
<u>Det jeg så på ejendommen</u>
Huset er bygget i 1967 og udført med garage/kælder under beboelsen.

Huset ligger på en skrående grund og derfor er der direkte adgang til garagen/kælderen fra terræn.

I denne garage/kælder kunne der ses blank vand i SØ hjørne. Der kunne også ses fugtige kældervægge samt kældergulv, som ikke er usædvanlige for denne type bygninger fra 1967.

Tidligere ejer oplyser at der er lagt dræn foran garageport. Dette er sandsynligvis for at tage evt. overfladevand så det ikke løber direkte ind af garageport. Det er dog min vurdering at et afvandingsdræn med rist ville have været bedre, da det ikke kan afvises at ved kraftige regnskyl, vil overfladevandet løbe direkte ind i garage.

Det vides ikke hvor dette nedgravet dræn er tilsluttet

Tidligere ejer har ligeledes oplyst at der i 2010 er lavet en skorsten med fundament. Denne skorsten/fundament er placeret i det nordøstlige hjørne der hvor tagnedløbet tidligere har været. Ved min besigtigelse kunne jeg se, at tagvandet, i dette hjørne nu bliver ledt ud på jorden lige hjørne.
I dette hjørne var der også placeret en brønd på indvendige side i betongulvet. I denne brønd stod der blank vand lige under betongulvet.

For at få styr på fugtproblemet i denne garage/kælder, mener jeg at følgende bør undersøges:

Hvordan er kloaksystemet udført, og har den nogle utætheder/brud?
Er brønd i nordøstlige kælderhjørne tilsluttet kloaksystemet?
Hvor løber regnvandet hen?

Jeg har modtaget dine oplysninger om at kælder/garage forsat er meget fugtig selvom det ikke har regnet eller været brugt i over en mdr.

Dette får mig til at henlede opmærksomheden på en utæthed på vand-stikledningen, siden der forsat er vand i kælder efter en tør mdr.?
…
Hvis det viser sig at der er utætte kloakrør eller vandrør uden for bygningen, kan det være at din husforsikring kan hjælpe dig. En husforsikring dækker dog ikke utætte/manglende dræn."

Nævnet har også modtaget fotos af kældergaragen taget af klageren og taksator.

Af forsikringsbetingelserne nr. 2535004 fremgår bl.a.:

"**16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Forhold, der knytter sig til de i punkt 18.2 og 18.3, nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
…
17. Hvad er ikke en del af bygningen
a. hårde hvidevarer, medmindre disse udgør en fast del af bygningen
b. udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer
c. markiser
d. baldakiner
e. antenner
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.
…
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 bygning er 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 overtog sommerhuset, der er opført i 1967, den 1/6 2017. Sommerhuset ligger på en skrænt med en kældergarage på 23 m2 under huset. Han anmeldte den 30/1 2018, at der var meget fugtigt i kældergaragen, og at væggene var grønne og fyldt med skimmel. Klageren ønsker erstatning, "så der ikke kommer større skade i kældergaragen, end der allerede er."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning blandt andet med henvisning til, at "der ikke er konstateret eller dokumenteret fugt/vand/skimmelforekomster i kældergaragen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte kældergarager fra 1967", og at "Ejerskifteforsikringen alene dækker selve bygningen, og ikke forhold, som er beliggende uden for bygningen".

Klageren har blandt andet anført, at det blev oplyst af sælger i tilstandsrapporten, at der aldrig havde været vand eller fugt i kældergaragen, og at hverken han eller den bygningssagkyndige kunne besigtige kældergaragen, så de måtte gå ud fra, at sælgerens oplysninger var troværdige. Klageren har også anført, at da kældergaragen blev tømt, kunne det konstateres, "at væggene var med svamp og drivvåde, ligeledes står der … vand på gulvet. Og det bærer tydeligt præg af, at det er mange års fugtproblemer".

Af håndværkers mail af 23/2 2018 til klageren fremgår blandt andet: "Jeg har ved selvsyn set at der er indtrængende grundvand i kælder. Det er en meget kompleks sag at løse … Det er et meget omfattende gravearbejde der skal foretages, da der skal graves med anlæg, det vil sige op til 3,5 i bredde fra hus … Der er så mange ukendte faktorer i opgaven at den er umulig at prissætte. Mit bedste bud er fra 100.000 kr. til 150.000 kr."

8. 92450

Af taksators mail af 4/6 2018 til klageren fremgår blandt andet, at "Huset er bygget i 1967 og udført med garage/kælder under beboelsen. Huset ligger på en skrående grund og derfor er der direkte adgang til garagen/kælderen fra terræn. I denne garage/kælder kunne der ses blank vand i SØ hjørne. Der kunne også ses fugtige kældervægge samt kældergulv, som ikke er usædvanlige for denne type bygninger fra 1967. Tidligere ejer oplyser at der er lagt dræn foran garageport. Dette er sandsynligvis for at tage evt. overfladevand så det ikke løber direkte ind af garageport. Det er dog min vurdering at et afvandingsdræn med rist ville have været bedre, da det ikke kan afvises, at ved kraftige regnskyl vil overfladevandet løbe direkte ind i garage … Tidligere ejer har ligeledes oplyst at der i 2010 er lavet en skorsten med fundament. Denne skorsten/fundament er placeret i det nordøstlige hjørne der hvor tagnedløbet tidligere har været. Ved min besigtigelse kunne jeg se, at tagvandet i dette hjørne nu bliver ledt ud på jorden lige hjørne. I dette hjørne var der også placeret en brønd på indvendige side i betongulvet. I denne brønd stod der blank vand lige under betongulvet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, men at andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger, ikke er omfattet.

Det fremgår også, at 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 bygning er 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 bemærker indledningsvist, at det er den, der rejser et krav, som skal bevise kravets rigtighed. Klageren skal derfor bevise, at der er dækningsberettigende skader i hans hus.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremsendte fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende kældergaragen udgør skade eller nærliggende risiko for skade, jf. herved forsikringsbetingelsernes nr. 18.3. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til en udbedring af forholdet. Det oplyste om forekomst af skimmelsvamp, høj fugtighedsgrad og periodevis forekomst af vand på gulvet i kælderen kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må anses for sædvanligt for fritidshuse fra 1967, at der ikke er fugtsikring i kældervægge, og at der efter det oplyste ikke er grundlag for at antage, at kælderrummet ikke skulle være egnet til anvendelse som garage.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen, og klageren derfor ikke kan kræve, at selskabet yder dækning til etablering af omfangsdræn eller anden form for dræn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand