

AF 86902

Afsagt 17. juni 2015

Kort resumé

Hus fra 1975, overtaget i 2012. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod forhold ved grunden, der påvirkede bygningen, dog således at forbedringer ved udbedring, fx etablering af omfangsdræn, ikke var dækket.

Sagen angår et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af fugtindtrængen i kælderen med deraf følgende mug og skimmelsvamp m.m. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med en række begrundelser, herunder at fugtindtrængningen ikke havde været til stede ved købers overtagelse af huset. Forsikringsselskabet henviste herved til, at køber først havde anmeldt forholdet ca. 1½ år efter overtagelsen. Under sagen fik køber imidlertid fremskaffet en tilstandsrapport fra 1998, der nævnte fugt i kælderen.

Ankenævnet henviste til, at forsikringsselskabet ikke havde kommenteret tilstandsrapporten fra 1998, og henviste videre til, at der efter sagens oplysninger var kraftig fugtophobning i kældervæggene. Bl.a. som følge heraf og tilstandsrapporten fra 1998 fandt ankenævnet det bevist, at der på tidspunktet for købers overtagelse var fugt i kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Se i øvrigt referatet af ankenævnets udtalelser i det fulde resumé.

Ankenævnet pålagde videre forsikringsselskabet at bekoste en undersøgelse ved en bygningssagkyndig, der skulle udpeges af parterne i fællesskab, og på grundlag af denne undersøgelse at tage stilling til dækningsomfanget. Herved udtalt, at en udbedring, der skulle bestå i reparation af et eventuelt dræn om og under huset, ville være omfattet af den udvidede dækning, men at en udbedring, der skulle bestå i etablering af et dræn, ikke ville være omfattet af den.

Kommentar

1) Ankenævnet for Forsikring har traditionelt været afvisende over for at pålægge en ejerskifteforsikring at dække, at der trænger fugt ind i kælderen i ældre huse. Et markant eksempel er AF 70899 fra 2007, der er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 5.2.

Kommentatoren kan imidlertid ikke frigøre sig for en fornemmelse af, at der er ved at ske en opblødning i ankenævnets praksis på dette punkt. Sagen her og AF 86019 fra april 2015, der angik et hus fra 1955, kunne godt pege i denne retning. Se også kommentaren til den sidstnævnte kendelse. Fremtiden skal imidlertid vise, om denne fornemmelse er rigtig.

2) Ankenævnets pålæg til forsikringsselskabet om at bekoste en undersøgelse ved en bygningssagkyndig:

Ankenævnet gav et lignende pålæg i AF 86744 fra april 2015. I AF 83188 fra april 2013 fremsatte ankenævnet endvidere nogle generelle udtalelser

om, at en ejerskifteforsikring under visse omstændigheder skal bekoste en undersøgelse.

Pålæggene om bekostning af en undersøgelse i AF 86744 og sagen her blev meddelt ex officio, og kommentatoren har ikke kendskab til tilfælde, hvor et pålæg til ejerskifteforsikringen om bekostning af en undersøgelse er givet efter påstand fra køber. En sådan påstand kunne imidlertid godt tænkes være det rigtige i visse tilfælde. Emnet er også omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 10.

3) Som nævnt gjorde forsikringsselskabet (Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S) gældende, at fugtindtrængningen ikke var til stede ved overtagelsen, fordi køber først anmeldte den ca. 1½ år efter overtagelsen. Der må heri ligge en forudsætning om følgende: Hvis en fugtindtrængning i kælderen er til stede ved overtagelsen, vil køber vil opdage og indmelde den nogenlunde hurtigt efter overtagelsen.

Efter kommentatorens opfattelse er denne forudsætning imidlertid ikke realistisk. Endvidere forekommer det bemærkelsesværdigt, at forsikringsselskabet ikke frafaldt synspunktet, efter at køber havde fremskaffet en tidligere tilstandsrapport, hvor der var angivet fugt i kælderen. Det synes at fremgå af kendelsen, at køber fremlagde den tidligere tilstandsrapport med et indlæg for ankenævnet af 19. januar 2015, og at forsikringsselskabet ikke afgav yderligere indlæg derefter.

Fuldt resumé

Hus fra 1975, overtaget 1. december 2012. Tilstandsrapporten indeholdt ikke bemærkninger om kælderen. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning bl.a. mod forhold ved grunden, der påvirkede funderingen og medført skade på bygningerne, dog således at forbedringer i forbindelse med udbedring, herunder fx manglende omfangsdræn ikke var dækket.

Sagen angår et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af fugtindtrængen i kælderen.

Ifølge en taksatorrapport kunne der konstateres op til kraftig fugt nederst på vægge, men normalt fugtniveau ca. 1-1,2 m over gulv.

I en arkitektrapport, som køber havde indhentet, var endvidere bl.a. angivet følgende: Der var kraftig fugtophobning i kældervægge med løs eller porøs puds samt flere steder mug og skimmel på den nederste del af kældervæggene. Det var specielt uheldigt, at der var indvendige træpaneler, der sammen med fugten danner grobund for skimmelsvamp. Det var uklart, om der på udvendige kældervægge var foretaget tjærebehandling eller anden behandling mod indtrængen af fugt.

Det forsikringsselskab, som havde udstedt ejerskifteforsikringen, afviste dækning med følgende begrundelse: Fugt er almindelig i kældre i ældre huse, fugtindtrængningen havde ikke været til stede ved købers overtagelse, levetiden af en tjæring var udløbet, fugten kunne skyldes uhensigtsmæssig beboeradfærd hos køber, og fugten kunne skyldes de seneste års mange skybrud og intense regnvejr og/eller grundvandets højde. I relation

til begrundelsen om, at fugtindtrængningen ikke havde været til stede ved overtagelsen, henviste forsikringsselskabet til, at køber først havde anmeldt forholdet 27. maj 2014, dvs. ca. 1½ år efter overtagelsen.

Køber henviste bl.a. til følgende: Køber havde anmeldt forholdet telefonisk 1 år og 2 måneder efter overtagelsen (hvilket efter det foreliggende var rigtigt). Efter overtagelsen havde køber renoveret huset, hvilket tog lang tid, og køber havde derfor ikke set på kældervæggene hver dag. Køber henviste desuden til en tilstandsrapport fra 1998, som køber havde fremskaffet, og hvor der med karakteren UN var nævnt fugtskjolder på og ved kældergulv som følge af, at dræn ikke fungerede perfekt.

Ankenævnets udtalelser kan gengives således:

Ankenævnet havde ikke modtaget kommentarer fra forsikringsselskabet til tilstandsrapporten fra 1998. Henset til denne tilstandsrapport, tidspunktet for købers anmeldelse til forsikringsselskabet og oplysningerne om fugt i taksatorrapporten og rapporten fra købers arkitekt fandt ankenævnet det endvidere bevist, at der på tidspunktet for købers overtagelse var fugtforhold i kælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Ankenævnet fandt videre, at forsikringsselskabet ikke havde bevist, at årsagen til opfugtningen hovedsageligt var udløb af levetiden for tjærebehandling, eller at kælderen i det hele taget havde været tjærebehandlet (en umiddelbart svært forståelig udtalelse må forstås som gengivet i den sidste sætning). Ankenævnet fandt desuden, at forsikringsselskabet ikke havde bevist, at fugtproblemerne skyldtes ændring i grundvandspejlet efter bygningens opførelse.

Ankenævnet hjemviste herefter sagen til ny behandling hos forsikringsselskabet med henblik på, at selskabet skulle bekoste en undersøgelse af problemets omfang og af, hvilken udbedring der skulle til for at opnå en sådan tørhed i kælderen, at der ikke er problemer med fugt, afskalninger af puds og skimmelsvamp. Undersøgelsen skulle foretages af en bygnings-sagkyndig, som parterne udpeger i fællesskab, og forsikringsselskabet skulle på baggrund af den bygnings-sagkyndiges rapport tage stilling til, i hvilket omfang der er dækning efter forsikringsvilkårene.

Ankenævnet udtalte videre: Hvis en del af løsningen består i reparation af et eventuelt oprindeligt dræn om og under kælderen, er forholdet omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning. Udgift til etablering af dræn vil derimod ikke være omfattet.