

AF 86830

Afsagt 17. juni 2015

Kort resumé

Hus fra 1975 med kælder og omfangsdræn, købt 2006. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning af bl.a. bygningens lovlighed i henhold til forskrifterne på opførelsestidspunktet.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af vandindtrængen i kælderen. Ifølge en skønserklæring skyldtes vandindtrængningen et højt grundvandsspejl med et deraf følgende vandtryk, som normale huskonstruktioner ikke er bygget til at modstå. Det var videre angivet i skønserklæringen, at udbedring var nødvendig, for at bygningens konstruktioner ikke skulle blive yderligere svækket og ødelagt. Udbedringen ville tilsyneladende koste et meget stort beløb, i størrelsesordenen ½ mio. kr. eller mere.

Ejerskifteforsikringen afviste dækning (bortset fra nogle punkter, der er uden betydning i sammenhængen) og gav følgende begrundelse herfor: Der var ikke forhold ved ejendommens konstruktion, der nedsatte bygningens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder, og normale huskonstruktioner er som anført i skønserklæringen ikke udført til at modstå et vandtryk som det pågældende.

Ankenævnets udtalelser kan gengives således her:

Efter bygningsreglementet på tidspunktet for husets opførelse skulle kældre udføres sådan, at der ikke trænger vand ind. Endvidere var konstruktionen, herunder fugtsikringen af kælderen, når bortsås fra omfangsdræne, utilstrækkelig på grund af de særlige fugtforhold, der nødvendiggjorde en bedre fugtsikring end normale huskonstruktioner fra perioden.

Ejerskifteforsikringen skulle på denne baggrund betale udgifterne til den yderligere fugtsikring, der var nødvendig for, at kælderen blev tør og således svarede til kældre i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. En væsentlig del af udbedringen skulle imidlertid bestå i etablering af eller reparation af dræn rundt om og under kælderen, og denne del af udbedringen var ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da dræn ikke er en del af bygningen. Herved henvist til, at køber kan rette krav mod sælger om afslag i købesummen som følge af utilstrækkelige dræn, jf. Højesterets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2015 s. 962 H.

Ankenævnet pålagde herefter forsikringsselskabet at genoptage sagen og yde dækning i overensstemmelse med det anførte.

Kommentar

1) Som det fremgår, henviste ankenævnet til, at kælderen var udført i strid med bygningsreglementet på husets opførelsestidspunkt. Denne henvisning lægger tilsyneladende op til dækningspligt i medfør af ejerskiftefor-

sikringens udvidede dækning af husets lovlighed. Ankenævnets udtalelser i øvrigt synes imidlertid at referere til ejerskifteforsikringens pligtige grunddækning, og resultatet var formentlig blevet ganske det samme, selvom ejerskifteforsikringen ikke havde haft udvidet dækning.

2) Som nævnt gik forsikringselskabets (Alm. Brand Forsikring A/S) begrundelse for at afvise dækning ud på følgende: Husets konstruktion var i overensstemmelse med den sædvanlige konstruktion for huse af samme type og alder, og sådanne konstruktioner er ikke udført til at modstå et vandtryk som det foreliggende.

Tankegangen bag denne begrundelse forekommer imidlertid svært forståelig. Om et hus er konstrueret rigtigt, må nødvendigvis skulle vurderes ud fra egenskaberne ved den grund, som huset er bygget på. Hvis grunden ikke har sædvanlig bæreevne, er det en dækningsberettigende konstruktionsfejl, at fundamentet er udført uden ekstrafundering. Hvis der som her er et usædvanligt vandtryk fra grunden, er det en dækningsberettigende konstruktionsfejl, at huset ikke er bygget til at modstå dette vandtryk. I tilfælde som disse må det være uden enhver betydning, om konstruktionen er god nok til normale byggegrunde.

3) Som det fremgår: Ejerskifteforsikringen skulle dække den del af udbedringen, der skulle bestå i udførelse af fugtstandsede foranstaltninger i selve huset. Ejerskifteforsikringen skulle derimod ikke dække den del af udbedringen, der skulle bestå i etablering eller udbedring af drænen om eller under huset, da drænen ikke er en del af bygningen. Hertil kan bemærkes:

Det ligger fast, at en ejerskifteforsikring ikke skal dække mangler ved eller manglende omfangsdrænen, jf. bl.a. Mangler ved fast ejendom kapitel 8, afsnit 2.1. Kendelsen er endvidere udtryk for, at ejerskifteforsikringen heller ikke skal dække med hensyn til drænen *under* huset.

Dette synes principielt – om end det er ikke fundet nødvendigt at undersøge, om ankenævnet måtte have udtalt sig således tidligere. Men et drænen under huset skal altså ikke anses for en del af bygningen i relation til ejerskifteforsikringens dækningspligt.

4) Ankenævnets udtalelse med henvisning til UfR 2015 s. 962 H om, at sælger har afslagsforpligtelse med hensyn til drænen:

Af denne dom følger, at sælgers fritagelse for mangels hæftelse efter huseftersynsordningen ikke omfatter omfangsdrænen, se nærmere materialsamlingens kommentar til dommen. Ankenævnet forstod endvidere tydeligvis dommen sådan, at sælgers fritagelse for mangels hæftelse heller ikke omfatter drænen under huset. Dette forekommer dog ikke ganske oplagt.

Fuldt resumé

Hus fra 1975 med kælder og omfangsdrænen, købt 2006. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning af installationers funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed i henhold til forskrifterne på opførelses-tidspunktet.

Sagen angik et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af vandindtrængen i kælderen. Ifølge en skønserklæring var årsagen til vandindtrængningen et højt grundvandsspejl med et deraf følgende højt vandtryk, som normale huskonstruktioner ikke er udført til at modstå. Skønsmanden angav videre, at en betydelig og omkostningskrævende indsats var nødvendig, for at bygningens konstruktioner ikke skulle blive yderligere svækket og ødelagt. Ifølge et tilbud, som køber havde indhentet, ville en længere række nærmere angivne udbedringsforanstaltninger koste ca. 507.000 kr. + moms (ca. 633.000 kr. inkl. moms).

Ejerskifteforsikringen dækkede udgiften til skønserklæringen og gav desuden tilsagn om at dække visse vandskader m.m. med nogle relativt mindre beløb. I øvrigt afviste ejerskifteforsikringen dækning med henvisning til følgende: Der var ikke forhold ved ejendommens konstruktion, der nedsatte bygningens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder, og normale huskonstruktioner er ifølge skønserklæringen ikke udført til at modstå et vandtryk som det pågældende.

Ankenævnets udtalelser kan gengives således:

Af nærmere angivne grunde fandt ankenævnet, at forsikringselskabet havde anerkendt forholdet med vandindsivning som dækningsberettigende, men at tilsagnet herom ikke havde udvidet selskabets dækningsforpligtelse ud over beskrivelsen af forsikringens dækningsomfang i forsikringsbetingelserne. (Denne udtalelse sigter til nogle forhold, der ikke er omtalt ovenfor, da de er skønnet uden reel betydning. Udtalelsen er kun medtaget for god ordens skyld).

Ifølge bygningsreglementet på husets opførelsestidspunkt skulle vægge og gulve i kældre konstrueres på en sådan måde, at der ikke trænger vand ind.

Det måtte videre lægges til grund, at konstruktionen, herunder fugtsikringen af kælderen, når bortsås fra omfangsdrænene, var utilstrækkelig på grund af de særlige fugtforhold, der nødvendiggjorde en bedre fugtsikring end normale huskonstruktioner fra perioden.

Ejerskifteforsikringen skulle på denne baggrund betale udgifterne til den yderligere fugtsikring, der var nødvendig for, at kælderen blev tør og således svarede til kældre i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Da ejerskifteforsikringen kun dækkede bygningen, skulle selskabet dog kun betale de udgifter, der var forbundet med fugtsikringen af selve bygningen og udbedring af fugtskader på den.

Det måtte videre lægges til grund, at en væsentlig del af løsningen af fugtproblemet ville bestå i etablering eller reparation af dræn rundt om og under kælderen. Udgiften hermed var imidlertid ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da dræn ikke er en del af bygningen. Herved henvist til at køber kan rette krav mod sælger om afslag i købesummen som følge af utilstrækkelige dræn, jf. Højesterets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2015 s. 962 H.

Ankenævnet pålagde herefter ejerskifteforsikringen at genoptage sagen og yde forsikringsdækning i overensstemmelse med det anførte. Herved henvis til, at ankenævnet ikke havde det fornødne grundlag for at tage stilling til, hvilken form for udbedring der var tilstrækkelig.