

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 70.899:

XXXX XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXX
XXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af en anmeldt fugtskade i ejendommens kælderetage.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke foreligger en bygningsskade, og under henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Endvidere anfører selskabet som begrundelse for afvisningen, at forholdet ikke var ulovligt på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Ejendommen en et-etages bygning med et bebygget areal på 90 m². Boligarealet udgør dog 171 m², da kælderen på 90 m² ifølge BBR-ejermeddelelse er godkendt til beboelse. Opførelsesåret er 1936.

Klageren overtog ejendommen den 1/9 2002 på baggrund af tilstandsrapport af 27/5 2002, og den 2/8 2005 anmeldte klageren, at der var konstateret afskalling af maling på skillevægge i kælderen og råd i områder af nogle fodpaneler. Udbedring af forholdet beløber sig til 43.686 kr.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

En ejendom i rimelig god stand. Der må forventes behov for nogle forbedringer og øget vedligeholdelse, for at fastholde fortsat god levetid.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
A	2.0 Kælder/Krybekælder /Terrændæk			
	2.2 Vægge	K2	1	Revnet puds der er anvendt som afdækning ved spring i isoleringstykkelse og ingen afdækning på isolering østside.

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentarer:
1	A	2.2 Vægge	<i>Udvendig isolering bør overfladebeskyttes (har tidligere været pudset) og der bør anvendes holdbar afdækning ved spring i isoleringstykkelse og på østside.</i>

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	?
2. Kælder / krybekælder				
2.6	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe-, eller insektskader? Hvis ja, hvor? Kældergulve og fodpaneler er udskiftede.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? Langs fodpaneler - førend gulvvarme blev installeret."	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Selskabet har efter besigtigelse af kælderen den 22/8 2005 meddelt klageren afslag på forsikringsdækning af forholdet.

Efter korrespondance med selskabet har klageren ved skrivelse af 20/12 2006 indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af udbedringsomkostningen. Til støtte for sin påstand har klageren i supplerende skrivelse vedlagt klageskemaet anført:

"I Topdanmarks 1. afslag af 23. september 2005, skriver selskabet bl.a. at der tidligere har været fugtproblemer i kælderen, og at det var derfor den tidligere ejer har lagt nye gulve med gulvvarme. Ved dette arbejde har han ikke været under skillevæggene, som derfor stadig står på terrændækket.

Ved vort renoveringsarbejde opdagede vi at der rent faktisk var en fugtspærre under skillevæggene, men da denne lå forkert, idet den konstruktionsmæssigt korrekt skal ligge på fundamentet, og ikke som i vort hus imellem 2. og 3. skifte. Selvom huset er fra 1936, og at der på daværende tidspunkt ikke var tradition for at ilægge murpap, må man formode at såfremt der alligevel blev anvendt murpap, er denne blevet anbragt korrekt. Vor teori er derfor at sælger har sænket gulvene, og dermed er gulvet kommet under pappen, hvilket vil skabe fugtproblemer.

I Topdanmarks 2. afslag af 20. december 2005, henviser selskabet bl.a. til nogle punkter i tilstandsrapporten, hvor sælger giver oplysninger omkring at der tidligere har været fugtproblemer i kælderen, og at forsikringen derfor ikke dækker.

Sælger har i tilstandsrapporten i pkt. 2.8 anført at der har været fugtproblemer i kælderen, men at dette var førend gulvvarme blev installeret. Det er derfor helt klart vor opfattelse at de tidligere fugtproblemer er løst, idet det må formodes at et nyt gulv, med dertil konstruktionsmæssigt korrekt udført kapillarbrydende lag og dampspærre ikke længere giver anledning til fugtproblemer i kælderen.

I forlængelse af dette, har min kone og jeg, der begge er uddannede ingeniører, været i kontakt med DTI, for at høre om deres syn på sådan en sag. Hos DTI var man heller ikke i tvivl om, at såfremt der ved støbning af nye gulve ikke udføres korrekt fugtspærre i både det nye gulv, samt i skillevægge, vil der være tale om en konstruktionsfejl.

Ud fra ovennævnte mener jeg at Topdanmark skal dække skaden. Selskabet henviser hele tiden til at huset er fra 1936, og at man må forvente fugt i kælderen i et hus af den alder. Selskabet glemmer dog, at huset rent faktisk er renoveret i 90'erne, og således må jeg som køber forvente at de forbedringer der er foretaget, herunder støbning af nyt gulv, er udført konstruktionsmæssigt korrekt. Det er samtidig værd at bemærke at kælderen rent faktisk af Herning Kommune er godkendt til beboelse, og at sælger tidligere har haft udlejet den."

Selskabet har i svarskrivelse af 26/1 2007 til nævnet anført:

"Ejendomme opført i 1936

Det er ikke usædvanligt, at der forekommer fugt- og til tider vandindtrængen i kældre på ældre ejendomme. Dette har sin helt klare årsag i de materialer, metoder og anerkendte konstruktioner man anvendte på opførelsetidspunktet, der ikke kan forhindre en vis vandindtrængen og opfugtning.

Det forhold at der trænger fugt op i kældervægge i en ejendom fra 1936 er ikke usædvanligt, og der er derfor ikke tale om forhold der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende kældre i en bygning fra samme alder. Se her nævnets kendelser 46.969, 63.855 og 69.029.

Her følger en forklaring på vores afslag

Efter vi har modtaget vores kunders klage over vores afgørelse til Ankenævnet for Forsikring, har vi endnu engang drøftet sagen med vores skadekonsulent.

Murpap som er kommet til syne ifb med vores kunders renovering

Vores skadekonsulent finder ikke, at den murpap han har kunnet se af de billeder, som vores kunder har taget i forbindelse med deres reparation af forholdet, er ilagt ved husets opførelse.

Han finder, at murpappen er ilagt på et senere tidspunkt, for at forsøge at begrænse den grundfugt, der altid trænger op i ældre kældre. Der er ikke noget ulovligt ved den måde, som murpappen er ilagt. Den kan bare ikke forhindre, at der trænger fugt op i væggene.

Vi finder det ikke sandsynligt, at gulvene er sænket

Vores kunder har en teori om, at sælger har sænket gulvene, og dermed er gulvet kommet under pappen.

Vi finder det ikke er sandsynligt, da det er de gamle døre med råd forneden i dørkarmene, der stadig sidder i dørhullerne, og bundstykkerne er ikke blevet hævet. Det vil nævnet kunne se af de billeder, der er i sagen, ligesom nævnet vil kunne se, at væggene er de gamle fra husets opførelse (bilag ..).

Vi finder, at der er tale om bristede forventninger

Der er ikke i tilstandsrapporten eller af andre bilag i sagen anført noget om, at der er ændret ved væggene.

Vores kunder oplyser, at det er deres opfattelse, at fugten i kælderen var fjernet, ved at der var lagt gulv med gulvvarme.

Det fremgår dog ikke af købsaftalen eller tilstandsrapporten, hvorfor vores kunder ikke inden køb af ejendommen har sikret sig, at forholdet var som de forventede. Der er tale om bristede forventninger. Sådanne forventninger er ikke dækket af forsikringen. Forsikringen dækker kun, hvis der er en bygnings-skade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen.

Forholdet er ikke ulovligt, jf. gældende bygningslovgivning

Vores kunder oplyser, at de har rettet henvendelse til DTI og fået oplyst, at der er tale om konstruktionsfejl, såfremt der ved støbning af nye gulve ikke udføres korrekt fugtspærre i både det nye gulv, samt i skillevægge.

Vores skadekonsulent oplyser, at alle må lægge et nyt gulv i en gammel bygning, uden at der også røres ved skillevægge.

Der er ikke noget lovkrav om, at der skal ilægges fugtspærre i skillevæggene i den gamle kælder.

Vores kunder oplyser, at når ejendommen er renoveret i 90'erne, forventer de som købere, at renoveringer er udført konstruktionsmæssigt korrekt.

Som vi tidligere har nævnt, kan forsikringen kun dække, hvis der er en bygnings-skade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen, eller forholdet er ulovligt, jf. gældende lovgivning på opførelses-/udførelsetidspunktet. Se vilkårenes punkt 4 B og 20 A.

Ejendommen er opført i 1936. Der har ikke været noget bygningsreglement gældende ved opførelsen i 1936. Det første bygningsreglement trådte i kraft i 1961.

I den anmeldte bygning har der ikke været nogen tilbygning eller arealudvidelse, som kræver byggetilladelse.

Når en renovering eller et håndværksmæssigt stykke arbejde ikke kræver byggetilladelse, er der heller ikke nogen krav om, at man skal opfylde bygningsreglementerne. Dette følger af bygge-loven.

Ved en renovering af bygningen i sælgers ejertid, blev der ikke stillet krav om, at man skulle efterleve bygningsreglementerne. Man skulle alene opfylde de krav, der var på husets opførelsestidspunkt, nemlig i 1936, hvor der, som tidligere nævnt, ikke var noget bygningsreglement.

Reglerne i 1936 er gældende, uanset om kælderens må beboes idag.
Vores kunder oplyser, at kælderen skulle være godkendt til beboelse.

Vi er ikke bekendt med, at kælderen skulle være godkendt til beboelse.

Uanset om kælderen idag skulle være godkendt til beboelse, ændrer det ikke ved det forhold, at kælderen er opført efter de regler/metoder, som var gældende ved husets opførelse i 1936, og som ikke kan forhindre fugtstigning.

Der er ikke en skade jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen.

Ud fra oplysningerne i sagen er der ikke en bygningssskade, jf. vilkårene for ejerskifteforsikringen punkt punkt 4 B. Forsikringen dækker endvidere ikke bygningens funktionsforhold. Se vilkårenes punkt 5 C, ligesom forholdet ikke er ulovligt i henhold til den byggelovgivning, der var gældende ved husets opførelse 1936. Se vilkårenes punkt 20 A."

Den øvrige korrespondance for nævnet tillige med den vedlagte billedrapport og de i sagen vedlagte fotos fra både klageren og selskabet er forelagt nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4 Hvilke skader sækker forsikringen

...

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningssskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningssskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at sikre ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

...

Udvidet dækning

...

20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at tilstandsrapporten alene har til formål at beskrive, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere en tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet - uagtet at kælderen er godkendt til beboelse, og uagtet at der er lagt gulvvarme i kælderen - at husets tilstand skal sammenlignes med et hus fra 1936, hvorfor der ikke findes grundlag for at antage, at forholdet med fugt i kælderetagen går ud over, hvad der efter huset alder m.v. har kunnet forventes. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klageren forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann