

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.490:

XXXXXXX XXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Nord Forsikring as
Himmerlandsgade 110
Box 130
9600 Aars

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Nord Forsikring as, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (murpap ligger et skifte for højt med fugtdannelse i indervægge til følge).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet bl.a. henvist til, at der ikke foreligger ulovlig bygningsindretning.

Den omhandlede ejendom er opført i 1961. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen den 1/10 2006. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 20/3 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere

(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**

A Beboelse

...

1.0 Fundamenter/sokler

1.1 Udvendt terrænfald K3

Flisebelægning er for høj i forhold til de ventilationsriste som ses i sokkel. Der er risiko for indtrængning af fugt i disse ventilationsriste."

Den 19/10 2006 modtog selskabet en af klageren underskrevet skadeanmeldelse. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

Hvornår opdagede De skaden 11/10-2006

Hvordan opdagede De skaden Ved afskrabning af tapet i værelse i entreen.

...

Udførlig beskrivelse af skaden

Tagpap i mure ligger et skifte for højt, dette medfører fugtdannelse, der tydeligt trækker op i vægputsen, dette i værelse 1-2 samt entreen og stuen. Murermester C.S. anfører, at han regner med, at skaden kan udbedres ved, at der bores huller i væggene og hældes flydende tagpap i."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 8/11 2006.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hans advokat ved skrivelse af 13/11 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Det anmeldte forhold blev herefter besigtiget af selskabets skadekonsulent. Besigtigelsen fandt sted den 6/12 2006. På baggrund af den stedfundne besigtigelse blev der udfærdiget rapport af 14/12 2006. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af de anmeldte skader

...

Forsikringstager har i forbindelse med udskiftning af gulvbelægning og tapet i kontor opdaget, at der var fugtdannelse på den nederste del af væggene.

Efterfølgende opdagede forsikringstager også fugtdannelse på vægge i entre og i soveværelse.

Forsikringstager rekvirerer herefter murermester C.S. som besigtiger forholdet og partielt udkradser puds samt mørtelfuge på væg i soveværelse og kontor. C.S. finder i indervægge af teglsten, at et lag murpap er placeret mellem første og andet murskifte. Ydervæggens bagmur sås at være udført af letbeton.

Ved besigtigelsen sås områder med tegn på fugtaftegninger på de pudsede vægge i kontor og et enkelt sted i soveværelse. I entre sås tapet foruden over fodpanel partielt lidt mørt.

Udefra fremstår facaderne og gavle af murværk rimelige intakte og pudsede sokler med kun en enkelt mindre revnedannelse. Ifølge forsikringstager er der hulmur som er efterisoleret med flamingokugler.

Rundt om ejendomme er der flisebelægning og denne belægning sås at være beliggende over underkant af ventilationsriste til krybekælder, hvorfor overfladevand kan trænge ind og opfugte gulv- og vægkonstruktionen.

Ejendommen er beliggende tæt ved havn og deraf med terrænniveau tæt på havneniveau."

Ved skrivelse af 21/12 2006 afviste selskabet på ny at yde forsikringsdækning. I denne skrivelse, der er stilet til klagerens advokat, hedder det bl.a.:

" Med henvisning til ejendommens alder 1961, er det i nogen grad almindeligt og forventeligt med opstigende grundfugt da vægge og gulve mod terræn ikke er fugtsikret på samme måde som i nutidigt byggeri. Først i bygningsreglementet af 1972 er der lovgivet om fugtsikring af vægge og gulve mod terræn.

Der er i tilstandsrapporten med karakteren K3 beskrevet at overfladevand kan trænge ind i væg- og gulvkonstruktionen og opfugte vægge og gulve.

Ovenstående forhold gør, at vor forsikringstager i ejendommen må acceptere at der i nogen og varierende grad vil være opfugtning af vægge i beboelsen. Indervægge og ydervægge i ejendommen har formodentlig i mange år i varierende grad været med lidt fugtdannelser uden at det har medført skader. Derfor vurderes der ligeledes ikke at være nærliggende risiko for skade.

Det forhold, at tagpap i mure ligger mellem første og andet skifte med fugtdannelse i vægge til følge vurderes ikke dækket under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 4. Det anmeldte forhold udgør ikke en skade eller nærliggende risiko for skade som nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derudover er de med karakteren K3 beskrevet, at terræn over ventilationsriste giver nærliggende risiko for at opfugte gulv og vægge.

Grundet ovennævnte må vi afvise det anmeldte forhold."

Klagerens advokat rettede herefter henvendelse til muremester C.S. Af den til muremesteren fremsendte skrivelse, der er dateret 15/1 2007, fremgår:

"Jeg får oplyst, at De har besigtiget ejendommen og er bekendt med, at der er problemer med fugtoptrængen i indervægge. Det er konstateret, at murpap i indervægge ligger mellem 1. og 2. skifte og ikke mellem fundament og 1. skifte, og endvidere at der kan trænge overfladevand gennem ventilationsriste under terræn.

Jeg har følgende spørgsmål

1. Kan det konstateres, om fugtproblemet skyldes optrængende grundfugt eller overfladevand?
2. Ville placering af fugtspærren mellem fundament og 1. skifte have afværget fugtoptrængen?

3. Er fugtspærren, som den kan forventes i et hus fra 1961, eller er den klart afvigende?"

Murermesteren besvarede henvendelsen ved skrivelse af 22/1 2007. I denne skrivelse hedder det:

- "1. Ja, fugtproblemer skyldes oprængende grundfugt.
2. Ja, fugtspærre mellem fundament og 1. skifte ville have afværget fugtoptrængen.
3. Fugtspærre mellem 1. og 2. skifte er klart afvigende fra hvad der er almindelig praksis."

På baggrund heraf anmodede klagerens advokat ved skrivelse af 7/2 2007 selskabet om at revurdere sagen.

Selskabet forelagde på ny sagen for sin skadeskonsulent, der fremkom med bemærkninger i skrivelse af 2/3 2007 til selskabet. Af denne skrivelse fremgår:

"Det er helt korrekt som anført af murermester C.S., at fugten skyldes oprængende grundfugt samt, at problemerne sandsynligvis ville være begrænset endsige helt undgået, såfremt murpappet havde været placeret i første skifte i stedet for andet skifte. Denne byggemåde var ikke ualmindelig i 1961.

Endvidere kunne det ved vores besigtigelse konstateres, at fugten kunne trænge ind ved ventilationsrist i muren, idet flisebelægningen er placeret for højt i forhold til ristens placering.

Når der samtidig henses til det forhold, at huset er bygget på et grundareal hvor vandet står højt, vil der kunne trænge fugt ind via denne rist. For så vidt angår dette forhold gøres opmærksom på, at der i tilstandsrapporten er anført en K3 netop omkring flisernes placering i forhold til ventilationsristen.

Det øvrige forhold er ikke ulovligt, men kan kategoriseres som dårlig byggeteknik, der dog ikke kan sidestilles med en værdiforringende mangel. Se venligst vedlagte kendelse [AK 53.196] fra Ankenævnet for Forsikring.

Da der ikke er tale om en ulovlighed, kan ejerskifteforsikringen ikke yde dækning.

Til Deres orientering vedlægges kopi af kendelse fra Ankenævnet for forsikring, der omhandler samme problematik som i nærværende sag. Endvidere henvises til U 2000.963 V.

Vi bør derfor fastholde vores standpunkt i sagen."

Selskabet fastholdt herefter det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 5/3 2007.

Efterfølgende blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i den til nævnet fremsendte klage gjort gældende:

- "at fugtoptrængen i indervægge er et forhold, der i nævneværdig grad nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed,
- at det må forventes, at en ejendom opført i 1961 er sikret mod optrængen af grundfugt i muren,
- at der faktisk er foretaget en sikring mod fugt, men problemet er, at den er udført forkert,
- ar det ikke har betydning for sagen, at der muligvis kan trænge vand gennem ventilationsriste, idet en korrekt anbragt fugtspærre ville have beskyttet mod optrængen af fugt i væggene."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 1/5 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommen er opført i 1961. Fugtspærren mellem 1. og 2. skifte er uheldigt, men ikke ulovligt og var en helt almindelig byggemåde i 1961 hvor huset blev opført. Det kan kategoriseres som dårlig byggeteknik, der dog ikke kan sidestilles med en værdiforringende mangel.

I øvrigt er vi ikke helt enige i advokatens fortolkning af besvarelsen fra murermester C.S., idet denne i spørgsmål 3 anfører, at fugtspærren mellem 1. og 2. skifte er klart afvigende fra almindelig praksis, men ikke noget om i hvilket årstal praksisen er relateret til.

Da der ikke er tale om en ulovlighed men en almindelig byggemåde i 1961 kan der ikke ydes erstatning over ejerskifteforsikringen.

Ved vor besigtigelse kunne det ligeledes konstateres, at fugten kunne trænge ind ved ventilationsrist i muren, idet flisebelægningen er placeret for højt i forhold til ristens placering. Når der samtidig henses til det forhold, at huset er bygget på et grundareal hvor vandet står højt, vil der kunne trænge vand ind via denne rist. For så vidt angår dette forhold er der i tilstandsrapporten anført en K3 netop omkring flisernes placering i forhold til ventilationsristen. I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4, ydes der ikke erstatning for forhold der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Under henvisning til ovennævnte må vi fastholde vor tidligere afvisning af forholdet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1.

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

...

4. Undtagelser fra dækning

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

...

12. Udvidet dækning

...

For udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for standarddækningen for ejerskiftforsikring:

12.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse må placeringen af asfaltappen anses for en byggeteknisk fejl, når der henses til opførelsestidspunktet. Nævnet finder endvidere at kunne lægge til grund, at forholdet har resulteret i fugtskader nederst i de indvendige vægge. Da det indklagede selskab efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at forholdet vedrørende ventilationsristene, jf. oplysningerne herom i tilstandsrapporten, har resulteret i vandindtrængen, finder nævnet, at selskabet skal bekoste en korrekt placering af fugtmembranen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nord Forsikring as, skal bekoste en korrekt placering af asfaltmembranen i husets ydervægge.

Poul Sørensen
formand