

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.655:

XXXXX XXXXXX XX  
XXXXX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af en anmeldt skade vedrørende ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at det ikke findes godtgjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 1/2 2006 overtog ejendommen, som er opført i 1964, på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/8 2005. Klagerne fik i forbindelse med handlen et prisnedslag på 48.000 kr. i forhold til udbudsprisen. Nedslaget blev ifølge købsaftalen givet bl.a. ud fra købers argumentation for forbedringer i tilstandsrapporten og modernisering i øvrigt.

Den 14/12 2006 anmeldte klagerne, at de havde konstateret fugt, vand og skimmelsvamp i kælderen.

Der er i tilstandsrapporten ikke gjort nogen bemærkninger under punktet kælder, men af rapporten fremgår bl.a.:

**"Karakterer:**

...

**Alvorlige skader****K2**

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

...

**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
--------	-----------	-----------------------

...

**9. Bad/toilet og bryggers**

...

9.1 Gulvkonstruktion/

-belægning

K2

Der er revnet belægning i kælder.

...

**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Bygn.:	Uddybende oplysninger:
--------	------------------------

...

**2. Kældre/krybekældre/terrændæk**

Kommentar

A

Der er trægulve i kælder, hvilket kræver skærpet opmærksomhed ved ændringer i temperatur- og fugtforhold. Trægulve i kældre og lokaler med gulv under omgivende terræn er uhenigtsmæssigt på grund af øget fugtrisiko.

Der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge. Forholdet kræver skærpet opmærksomhed ved ændringer i temperatur- og fugtforhold.

Fugtmål: 15-21 %."

En bygningskonsulent, der er tilknyttet selskabet, besigtigede den 16/1 2007 ejendommen og har i skadekonsulentrapport af 15/2 2007 noteret:

"Ved vores besigtigelse sås vægge i bl.a. hjørneværelse, værksted og børneværelset i kælderen at være delvist beklædt med profilbrædder.

Ejendommen ligger ca. 40-50 m fra fjord/vand og vandoverfladen ses at være ca. 1 m under terræn. Kældergulvet kunne umiddelbart måles at ligge ca. 1,35 m under terræn.

I hjørneværelset mod vej/indkørsel var profilbræddebeklædningen delvist nedtaget. Træbeklædningen sidder direkte på kælderydervægge og består af ca. 16 mm profilbrædder, alukraft og en ca. 16 mm liste med flamingo imellem. Træbeklædningen sås at bule ud flere steder og der sås mørke skimmellignende vækster flere steder på overfladen af træbeklædningen.

Der sås dråber/fugt på den mellemliggende alukraft samt på vinduer.

I trapperum og vaske-/baderum sås hhv. løs tapet og maling, puds der smuldrer, mørke plamager og salpeterudtræk på ydervægge.

Der er vinylbelægning i gang og bade-/vaskerum. Gulvbelægningen i bade-/vaskerum sås at have misfarvninger.

Gulvet i hjørneværelset fremstod som betongulv men har tidligere været beklædt med filt-tæppe. Filttæppe i værksted sås med brunlig plamage og trægulvet i børneværelse har iflg. forsikringstager rejst sig i tvær- og længderetningen. Iflg. forsikringstager har de tidligere kunnet konstatere, at der kom vand op mellem gulvbrædder ved betrædning.

Forsikringstager oplyste, at de har fået skyllet/renset de udvendige brønde og de tilhørende rørinstallationer."

Selskabet meddelte den 2/3 2007 klagerne afslag på dækning, hvilket klagerne er utilfredse med.

Ved skrivelse af 19/4 2007 har klagerne ved deres advokat indbragt sagen for nævnet med påstand om erstatning til istandsættelse af kælderen, så der ikke er risiko for nye fugtskader, og udbedring af de eksisterende skader. Advokaten har i skrivelse af 18/4 2007 bilagt klageskemaet til støtte for påstanden anført:

"Af tilstandsrapport af august 2005 fremgår der ikke bemærkninger til kælderen i den ejendom, som min klient erhvervede senere på året 2005. Ved årsskiftet 2006/07 oplevede mine klienter alvorlige problemer med fugt i kælderen. Dette førte til en anmeldelse til Topdanmark.

En besigtigelsesrapport afviser dækning. Der henvises bl.a. til bemærkninger i tilstandsrapporten side 14. Denne henvisning er imidlertid ikke relevant. Bemærkninger fremstår som direkte rettet til forsikringsselskabet, og er ikke direkte en del af de oplysninger, der er rettet til en køber. Endvidere er oplysningerne ikke af et indhold, der bringer en køber til en forståelse for, at der er konkrete mangler i kælderen. Der er alene tale om en generel betragtning.

For køber ser det ud, som sælger har istandsat kælderen. Dermed er der skjult spor fra fugt og vand. Dette er en skjult mangel, som skal dækkes af forsikringen. Den sagkyndige har formentlig ikke kunnet iagttage problemet, som netop var blevet sløret med nyistandsættelsen.

Der er ikke anden relevant oplysning i tilstandsrapporten.

Der foreligger en konkret skade på ejendommen som ønskes udbedret. Endvidere er der risiko for yderligere beskadigelse."

Selskabet har i svarskrivelse af 31/5 2007 anført:

"Vores kunder J.M. og T.J., har tegnet ejerskifteforsikring hos os med ikrafttræden den 1. februar 2006. Der er tale om en udvidet ejerskifteforsikring, der er indtegnet på baggrund af tilstandsrapporten med lb.nr. ..., som er udarbejdet den 8. august 2005.

Vores kunder har underskrevet købsaftalen den 19. december 2005 med overtagelse af ejendommen den 1. februar 2006. Ejendommen er opført i år 1964.

Der gælder en selvrisiko på 11.000 kr. pr. anmeldt skade, dog maksimalt 27.000 kr. i forsikringstiden.

#### **Hvad drejer sagen sig om**

Vores kunder har den 14. december 2006 anmeldt til os, at der er fugt, vand og skimmelsvamp i kælderen.

Vores skadeskonsulent har besigtiget forholdet. Han oplyser, at væggene i hjørneværelse, værksted og børneværelset i kælderen var delvist beklædt med profilbrædder. Han bemærker også, at træbeklædningen sidder direkte på kælderydervægge og består af ca. 16 mm. profilbrædder, alukraft og en ca. 16 mm. liste med flamingo imellem. Skadekonsulenten så skimmellignende vækster flere steder på overfladen af træbeklædningen. I trapperum og vaske-/baderum har vores skadekonsulent konstateret, løst tapet og maling, puds der smuldrer, mørke plamager og salpeterudtræk på ydervægge. Han oplyser også, at der er vinylbelægning i gang og bade-/vaskerum og at gulvbelægningen i bade-/vaskerum havde misfarvninger.

Skadekonsulenten vurderer, at kilden til kundens problemer med fugt, vand og skimmelsvamp i kælderen, skyldes opstigende grundfugt.

#### **Der er ikke tale om bygningssskade i ejerskifteforsikringens forstand**

Ejendommen er fra 1964, hvor man brugte andre byggemetoder end man gør i dag. 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 opførelsestidspunktet, der ikke kan hindre en vis vandindtrængen og opfugtning. I år 1964 var der ikke et gældende bygningsreglementskrav til udførelse af fugtisolering af henholdsvis kældergulv, fundament eller vægge. Først i år 1972 kom der lovkrav til fugtisolering og dræning for huse med kældre.

Der er efter vores opfattelse ikke tale om en bygningssskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4 B ...

...

#### **Kælderen er ikke godkendt til beboelse**

Vi har den 1. maj 2007 kontaktet Teknisk Forvaltning i Aa. kommune. De oplyser os, at kælderen i vores kunders ejendom ikke er godkendt til beboelse. På opførelsestidspunktet i år 1964, blev kældre normalt indrettet til vaskerum, opbevaring af brændsel og lignende. Derfor mener vi ikke, at vi skal yde erstatning til vores kunder, så de kan sætte deres kælder i stand, så der ikke er risiko for nye fugt skader jf. kundens bemærkning i klageskemaets punkt 2.

Hvis vi skal erstatte for fugtsikring af huset, mener vi også at vores kunder vil være stillet bedre end de var inden de købte ejendommen, da vi mener en fugtsikring er en forbedring i forhold til ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ifølge forsikringsaftalelovens § 39 har kunden ikke krav på at blive stillet bedre, end hvis forsikringsbeviset ikke var indtrådt.

#### **Hvilke oplysninger har vores kunder fået i tilstandsrapporten**

I tilstandsrapporten på side 7, punkt 2 om kældre står der, 'ingen bemærkninger'. Den bygningsagkyndige behøver kun at kommentere forhold om ejendommen, hvis forholdet afviger fra huse af en tilsvarende alder.

I tilstandsrapporten på side 7 af 15, punkt 9.1 står der om gulvkonstruktion/belægning, at der er revnet belægning i toilet i kælder. Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

I tilstandsrapporten på side 14 af 15 står der som kommentar, under punkt 2 'kældre/krybekældre/terrændæk', at der er trægulve i kælder, hvilket kræver skærpet opmærksomhed ved ændringer i temperatur- og fugtforhold. Trægulve i kældre og lokaler med gulv under omgivende terræn er u hensigtsmæssigt på grund af øget fugtrisiko. Det oplyses også, at der er plade/træbeklædning på kælderydervægge. Forholdet kræver skærpet opmærksomhed ved ændringer i temperatur- og fugtforhold. Fugtmål: 15-21 %.

Tilstandsrapportens side 14, hvor ovennævnte står noteret, er en del af tilstandsrapporten. Det er vores vurdering, på trods af, at overskriften hedder 'bygningkonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring', at vores kunder, bør læse disse informationer, på lige fod med resten af tilstandsrapportens oplysninger, fordi hele materialet er udleveret til vores kunder, før de besluttede at købe ejendommen.

Da vores kunder, i tilstandsrapporten, er blevet gjort opmærksom på, at de skal udvise skærpet opmærksom på grund af træbeklædning på kældergulve og -vægge, mener vi ikke, at der er dækning for det anmeldte forhold. Jeg henviser til vilkårenes punkt 5 A ...

...

#### **Vores kunder har fået et nedslag i handelsprisen**

I forbindelse med købet af ejendommen, er der givet et prisnedslag i forhold til udbudsprisen på 48.000 kr. Dette nedslag har sælger givet ud fra vores kunders argumentation for forbedringer i tilstandsrapporten samt modernisering i øvrigt.

#### **Vi må desværre fastholde vores afgørelse**

Det er vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de vilkår, som gælder for forsikringen. Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Vi henviser for god ordens skyld til kendelse nr. 68.589 og 59.644 fra Ankenævnet for Forsikring."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

#### **"4 Hvilke skader dækker forsikringen**

...

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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.

**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

#### **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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at den bygnings sagkyndig ved registrering af bygningens tilstand alene har anført, at "Der er revner i belægning i kælder", og har givet dette forhold karakteren "K2". Nævnet bemærker videre, at de uddybende oplysninger, som den bygnings sagkyndige har givet vedrørende kældervæggens træbeklædning, er angivet under et afsnit, hvor det er angivet, at oplysningerne er til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring.

Nævnet finder på den baggrund, jf. nævnets tidligere kendelse nr. 68.100, at klagerne ikke med tilstandsrapporten har fået relevante oplysninger om, at profilbrædderne i kælderen kunne medføre fugtskader i et sådant omfang som oplyst. Nævnet finder, at selskabet skal anerkende, at fugtskaderne i gulv og vægge udgør en dækningsberettigede skade. Nævnet kan dog kun pålægge selskabet at betale for udgifterne til at fjerne trægulvene og træbeklædningen samt bekæmpe et eventuelt skimmelsvampeangreb. Grundfugtens tilstedeværelse udgør henset til husets alder ikke en skade.

7.

71.655

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal bekoste fjernelse af beskadiget træværk samt afrensning for eventuelt skimmelsvamp.

Marianne Højgaard Pedersen