608/00

Den 4. december 2000 blev i sag nr. 53.057:

xxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Konkret angår tvisten gyngende gulve samt råd i en lægte.

Den 30/6 1998 blev der udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen, som er opført i 1959. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**
Bygningsdel/Installation: **Vurdering:**

	IB	**K0**	**K1**	**K2**
1. Fundamenter/Sokler			1	1
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk	x			
…				
6. Gulvkonstruktion og gulve			1	
…				
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			7	

…
Karakter: … K1: Mindre alvorlige skader Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. **K2: Alvorlige skader** Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. …

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	1.1	K 2	På havesiden er sokkellysning næsten nul.
…	…	…	…
A	6.1	K1	Gulv på strøer - giver efter nogle steder.
...	...	...	...
A	8.3	K 1	Der er svaj på rygning.
	8.7+8.8+8.9	K 1	Der er råd i dækbrædder og vindskeder i udhæng.
A	8.14	K 1	Tørre fugtskjolder på toplægter - stammer sikkert fra tidligere rygning.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2. Kældre/Krybekældre/Terrrændæk **JA NEJ ?**

2.A Er der grundvandspumpe i kælderen?
Terrændæk ventileret.

…

2.D Er der eller har der været lukket for ventilationshuller i krybekælder? ☐ ☒

…

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.A Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning (f.eks. trægulv under tæppebelægning)? ☐ ☒

…

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.A Er eller har taget været utæt?
Ved overtagelse i 1978 - rygning udskiftet. ☒ ☐

…

Ejendommens hoveddata

Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

…

	JA	NEJ	BYGNING
1. Er der utilgængelige bygninger eller bygningsdele?	☒	☐	A
Angiv årsag/begrundelse/er den normalt tilgængelig.			

…

Bemærkninger: Ad. 1: terrændæk.

…

Forsikringsoplysninger

Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser

Bygning	Bygningsdel	Bemærkninger
A	1.0	Murværk kan komme til at lide under den næsten tildækkede sokkel.
…	…	…
A	6.0	Gulv på strøer-virker bløde i nogle rum.
A	8.0	Skiferetanit har en stipuleret levetid på ca. 35 år.

"

Ejendommen blev efter det af selskabet oplyste overtaget af klageren i september 1998.

Gulve:

Klageren anmeldte efter overtagelsen af ejendommen, at ejendommens gulve lå i spænd/havde rejst sig. I taksators skrivelse af 11/11 1998 til klageren hedder det bl.a.: "Det kan konstateres, at gulv i stue ligger i spænd og har rejst sig. Navnlig langs havefacade ligger parketbrædder i spænd. Den del af gulve der har rejst sig er beliggende over en krybekælderkonstruktion hvor der er ventilationsriste i fundamenter. Langs havefacaden ved terrasse er disse ikke synlige og må formodes at være beliggende under terrasseniveau. Dette forhold giver forringede ventilationsforhold og øget risiko for fugt til gulvkonstruktionen under stuen hvor der er problemer som beskrevet. I tilstandsrapporten side 4, ps. 1.1 er noteret, at - *på havesiden er sokkellysning næsten nul.* Forholdet er benævnt med karakteren K2. Med henvisning til forsikringsbetingelserne 5043, afsnit 2, stk. 11 første 'pind' dækker forsikringen ikke - *forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og årsagerne til og følgerne af disse.* Det anmeldte forhold kan derfor ikke anerkendes som værende omfattet af forsikringsdækningen."

I skrivelse af 8/4 1999 fra arkitekt C.I. til klagerens advokat hedder det: "Besigtigelse Parketgulvet i stue gynger betænkeligt meget samt synker 15-18 mm langs nordfacade, hvor der fornemmes manglende understøtning, og parketgulv i kontor hælder 5 cm over en længde på 2,5 meter. Varmerør til radiatorer er ført under gulve i ca. 30 cm hulrum. Ved trykprøvning d. 2 MAR af varmeanlægget konstateredes intet trykfald, men en defekt luftudlader ved ekspansionsbeholderen blev udskiftet. Ved trykprøvning d. 4 MAR af vandanlægget konstateredes trykfald på 1-1,5 bar over ca. 1/2 time. Ved efterfølgende lækagesporing d. 15 MAR konstateredes ingen lækager. … Ved undersøgelse d. 19 MAR af hulrum under parketgulv samt underside af gulvet med endoskop ved boring af huller i parketgulvet konstateredes træ, som gammel udtørret svampeskade og ildelugtende mug/svampelugt. Ved overgangen stue-kontor fjernedes dørliste på 5 cm højde, højdeforskel i gulvhøjder, forekom også her ildelugtende mug/svampelugt samt spor efter udtørret svampemycelium på gulvbjælke mod stue. Gulvet i kontor virker fast - ikke gyngende. Med en hældning på 5 cm over 2,5 meter formodes gulvbjælkerne at være sunket og fundet nyt fast leje. Parketgulvet er langstavsparket i eg og nyere. Parketgulvet i stuen skulle i h.t. tegning være af bøgetræ, men er egefletparket og buler op over midten med en synlig pilhøjde på ca. 10 mm. Sokkelriste er på del af sydfacaden ved kontor og stue samt på sydvest hjørne ved stue dækket/delvis dækket af jord. Øvrige

sokkelriste er delvis tildækket indv. af nedfalden isolering m.v. Konklusion Ventilering af hulrummet under gulve samt bortventilering af evt. kondens fra varmerør har ikke kunnet foregå tilstrækkeligt. Ved udarbejdelse af tilstandsrapport har der ikke været væg til væg tæpper, hvorfor sælger har kunnet se og mærke, at gulvet i stuen gynger voldsomt langs væg mod kontor og nordfacade samt buler op over midten og langs sydvest facade. Ligeledes må sælger have været vidende om en defekt gulvkonstruktion i kontor. Ingen håndværker vil aflevere et gulv, der hælder 5 cm over 2,5 meter. … Ud fra ovennævnte er det min opfattelse, at sælger ikke loyalt har oplyst om for ham kendte fejl og mangler. I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til pkt. 2.3 Ventilation, om manglende/utilstrækkelig ventilering af hulrummet under trægulve og om tildækning af sokkelriste. Forholdene skulle have været undersøgt nærmere. I rapportens pkt. 6.1 Gulvkonstruktion, er bemærket, at gulvet giver efter men ikke, at det gynger. Det kan undre, at der ikke er bemærkning om den kraftige gulvhældning i kontoret. Forholdene skulle have været undersøgt nærmere. … Udbedringer Terræn reguleres omkring fundamenter. Sokkelriste skal friholdes for isolering m.v. Parketgulve i stue og kontor udskiftes incl. nye gulvbjælker/strøer incl. udbedringer efter evt. svampeskade. Gulvvarme og parketgulve kan kun udbedres ved total udskiftning."

I et udateret notat fra klageren hedder det: "**1d Ejers påstand:** De bløde og skæve gulve skyldes kombinationen af for stor længde mellem strøer samt at disse har været angrebet af svamp. Gulvet kan kun udbedres ved total udskiftning. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Bemærkningen vedr. sokkellysning vedrører kun slagregn på mørtel og vedr. at gulvet giver efter var ifølge byggesagkyndig 'noget vi må leve med og nærmest af kosmetisk art'."

Lægte:
I klagerens udaterede notat hedder det om dette punkt: "**1d Vores påstand:** Råddet i lægten er forårsaget gennem længere tids fugtindtrængning. Vandindtrængningen skal konstateres, udbedres og den beskadigede lægte udskiftes. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet har oplyst, at forholdet blev anmeldt til selskabet i januar 2000.

Selskabet foranledigede ingeniør C.K. til at undersøge ejendommen, og denne har i notat af 21/1 2000 bl.a. anført: "**2 BESIGTIGELSE:** 2.1 Gulv i kamre og opholdsstue er udført med parket. I stue lamineret eg flet. I kamre lamineret eg langstav. I gang og køkken er gulv belagt med korkfliser. I opholdsstue er et stykke gulvbræt opskåret i hjørnet mod sydvest. Herved konstateredes, at gulvet er lamineret, lagt på en strimmel cellotex på strøer af 50 x 125 mm, der findes opklodset korrekt med papmellemlæg på mursten. Gulv er isoleret med 125 mm, hvorved der ikke findes luft mellem gulvbrædder og isolering. Gulv er udført som lav krybekælder, idet højden er ca. 27 cm, og der findes udluftningsrist ud for det opskårede gulvbræt, men i højde med isoleringen. Strøafstande måltes fra 63 - 79 cm. Det konstateredes, at cellotex er sammentrykket, og at gulvbrædder ikke overholder afstand til ydervæggen. Sammentrykning af cellotex og svind i strø har medført, at bræt langs facade 'rider' på sokkel. Således fandtes, at tykkelse af cellotex og gulvbræt ved den udførte opskæring er 32 mm, hvoraf gulvbræt udgør 22 mm. I opholdsstue konstateredes, at der generelt og udtalt ved nordfacaden og mod entre er luft, op til ca. 10 mm, mellem fodlister og gulv. I kontor med dør til stue konstateredes, at gulvet langs ydervæg og langs væg mod stue har sat sig betydeligt, muligvis op mod 4 a 5 cm i forhold til gulvet ved dør til entre. Fugtindhold i gulvet fandtes i kontor mod sydfacade at være 13-14%, og blot 40 cm fra facade 8-9%. I opholdsstue måltes fugtindhold i gulvet at være mindre end 6%. … 2.3 I tagrum konstateredes, at der mod skorsten er placeret balje. Ifølge ejer for opsamling af vand, der under regnskyl er observeret at trænge ned i køkken ved skorsten. Fugt i spær måltes at være 18-20%, og i lægter at variere fra ca. 20% til mere end 30%. Flere lægter føltes våde, dog ikke udtalt ved lægter under inddækning ved skorsten. Tagbelægning er eternitskifer hidrørende fra ejendommens opførelse 1959. **3 KONKLUSION:** 3.1 Umiddelbart oplystes for ejer, at gulvkonstruktionen er kritisk, herunder er udluftningsforholdene ikke korrekte, og der synes, jfr. måling af fremløbstemp. at være nogen afkøling på varme frem. Dette kan tyde på, at rør findes placeret under isoleringen. En sådan placering er kritisk, idet den kan medføre opfugtning af gulve, og vil/kan medføre en sådan opfugtning af cellotex, at dette materiale mister bæreevne og derved sammentrykkes. Yderligere oplystes, at gulvene ikke synes at være lagt af professionelle, herunder henset til strøafstande større end 60 cm. Ikke vandret gulv i kontor kan have årsag i udførelse i kombination med sammentrykning af cellotex og opklodsning. Det oplystes, at dette rapporteres til Alm. Brand for stillingtagen. … 3.4 Fugt i tagrum bedømtes umiddelbart at bero på, at tagbe-

klædningens levetid er opbrugt, hvorfor der bør udføres udbedring i form af ny tagbelægning. Udgiften herved oplystes at være skønsmæssigt ca. 50.000, og at være forbedring, der ikke er dækket af forsikring."

I selskabets skrivelse af 25/4 2000 til klageren hedder det herefter: "**Ad. 1. Blødt/rejst parketgulv** Vi skal fastholde, at forholdet er registreret i tilstandsrapporten dateret den 30. juni 1998. Som anført i vores seneste brev af den 1. marts 2000, er vi indstillet på at genoptage sagen, hvis det ved åbning af gulvene konstateres, at gulvstrøer/-brædder er svækket. … **Ad. 4. Vandskadet lægte ved skorsten** Sådan som sagen p.t. ligger oplyst, skal vi konkludere, at forholdet efter vores opfattelse ikke har været til stede ved Deres overtagelse af ejendommen. Jævnfør *forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.2.* er dækningen betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Vores vurdering tager udgangspunkt i, at De har været indehaver af ejendommen siden september 1998, men forholdet er først anmeldt til Alm. Brand i januar 2000. I øvrigt er det ikke usædvanligt, at tage bliver utætte som følge af deres fremskredne alder. Dette er forhold, som henhører under den almindelige vedligeholdelse, og derfor Ejerskifteforsikringen uvedkommende. Ejerskifteforsikringen undtager også forhold, der alene er udtryk for slid, ælde og dårlig vedligeholdelse samt forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, *forsikringsbetingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtagelser fra dækningen, 5. og 7. pind*."

I klageskrivelsen af 1/5 2000 til nævnet har klageren anført: "For begge skader ønsker jeg at ejerskifteforsikringen anerkender skaden, idet begge er opstået før overtagelse af ejendommen, samt at de ikke er nævnt i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**10. Hvilke forhold er dækket 10.1.** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelses-

arbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. **10.2.** Dækningen er betinget af - at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og - at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden. **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

Ad gulve.

Arkitekt C.I. har om gulvene bl.a. anført, at disse synker/hælder/buler op samt bærer præg af at have været udsat for et svampeangreb. Han har samtidig anført, at gulvkonstruktionen lugter muggent, samt at disse forhold kan tilskrives manglende ventilation af hulrummet under gulve. Den af selskabet antagne ingeniør har anført, at gulvkonstruktionen er kritisk. Selskabet har til støtte for ikke at yde forsikringsdækning henvist til, at der er gjort bemærkning om forholdene i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har gulvkonstruktionen fået karakteren K1, der er ikke gjort bemærkning til krybekælder/terrændæk, og det er alene vedrørende soklen, at der er givet karakteren K2.

Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er bl.a., at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Det fremgår af bemærkningen til lovforslaget, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2995 ff, at "køberen bør kunne stole på, at alle fejl, som den bygningssagkyndige har kunnet opdage, og som ikke er ubetydelige, er omtalt i tilstandsrapporten". Der er således ikke tale om, at en køber selv skal foretage en selvstændig undersøgelse af ejendommen.

Det er nævnets opfattelse, at køberen ikke havde grund til at tro, at problemet med gulvkonstruktionen havde et større omfang end beskrevet i tilstandsrapporten, hvor det er an-

ført, at ""gulv ... virker bløde i nogle rum." Nævnet må på baggrund af de to rapporter lægge til grund, at gulvkonstruktionen er fejlkonstrueret og i det mindste indebærer en nærliggende risiko for skade.

Nævnet kan imidlertid ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til skadeomfanget.

Ad lægte.
For så vidt angår denne skade finder nævnet, at forholdet må tilskrives, at tagbeklædningens levetid er opbrugt, hvilket forhold er undtaget i forsikringsbetingelserne.

Som følge af det ovenfor anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal anerkende, at problemet med gulvkonstruktionen er en skade, der er dækningsberettiget i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Nævnet kan ikke tage stilling til erstatningens størrelse.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand