657/02

Den 22. oktober 2002 blev i sag nr. 56.720:

xxxxxxxx xx xxxx xxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Codanhus
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader.

Klagerne har bl.a. anmeldt diverse fugtskader på den forsikrede ejendom. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet accepteret at yde delvis forsikringsdækning. Der er herefter uenighed om følgende punkter:

1) Skillevæg mellem køkken og badeværelse
2) Fugtskadet køkkengulv
3) Udbedringsomkostninger for så vidt angår de dækningsberettigende skader.

1. Skillevæg mellem køkken og badeværelse:

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet den 14/9 2000, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

…

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation: Vurdering:	IB	K0	K1	K2
…				
3. Yder- og indervægge				2
…				
6. Gulvkonstruktioner	x			

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
	3.6. Indv. vægge	K2	Der er tegn på at der har været fugt i indervægge omkring badrummet. Sandsynligvis opstigende grundfugt. Se allonge af d. 28.07.2000 til tidligere tilstandsrapport."

Af allongen dateret 8/2 2000, som er vedhæftet tilstandsrapporten, fremgår:

"**Allonge**

…

Bemærkninger til tilstandsrapporten:

Der er foretaget en genbesigtigelse pga. fugtige indervægge omkring badrum.

I stuen på væg mod badrum er væggen skjoldet og det kan konstateres at puds punktvis er løst. Ved en besigtigelse af køkkenvæggen mod badrum bag ved komfuret kan tilsvarende problem konstateres.

Ved fugtmåling på vægge kunne det konstateres at opfugtningen i det væsentlige er sket omkring badrum. Der er også en mindre lokal opfugtning af væg mellem køkken og garderoberum.

Skillevægge i huset består af de oprindelige murede vægge med puds og nyere gasbetonvægge. Da opfugtningen er lokaliseret til de oprindelige murede vægge må opfugtningen skyldes opstigende grundfugt.

Der er ikke fundet utætte fuger i badrum, og da vægge der ikke har indmurede vandrør også er fugtige, er det ikke sandsynligt at rør i væg er utæt.

Der blev ikke observeret fugtige vægge ved tilstandsrapportens udarbejdelse d. 08.02.2000. Men sælger oplyser at beboerne i huset er fraflyttet i marts og at gulvvarmen i badrum er blevet slukket på dette tidspunkt.

Det kan anbefales at gulvvarmen i badrum tændes og holdes tændt hele året, således at der til stadighed foregår en udtørring. Endvidere bør puds på væggen i stuen udbedres."

Den 4/11 2000 anmeldte klagerne:

"Efter kun at have boet i vores nye hus en uge, konstaterer vi muglugt i et af køkkenskabene. Afmonterer elementet og ser at væggen bag er helt sort og da vi rører ved det falder/drysser pudset ned."

I selskabets skrivelse af 30/11 2000 til klagerne hedder det bl.a.:

"Idet vi henviser til ovennævnte ejerskifteskade, kan vi til din orientering oplyse, at vi nu har modtaget rapporten fra vores taksator efter hans besigtigelse på din ejendom den 20. november i år.

Følgende beskadigelse er konstateret: Skillevægge i en højde af ca. 45 cm er opfugtet fra 24-42%. Herudover er puds på vægge generelt løst / hult i samme område, og køkkenskabe er belagt med mug på bagsiden mod badeværelset.

I tilstandsrapport nr. H547… af den 14. sept. 2000 er de nævnte skader registreret under pkt. 3.6, og derudover er der i allonge af 28. juli 2000 til tidligere udarbejdet tilstandsrapport nr. H505… af den 28. juli 2000 gjort opmærksom på problemet. Endeligt skal vi henlede din opmærksomhed på, at der i forsikringspolicen er taget direkte forbehold, for skader opstået grundet opstigende grundfugt.

På det foreliggende, ovennævnte grundlag, beklager vi at erstatningspligt ikke kan anerkendes, og sagen er hermed afsluttet."

Klagerne konsulterede en arkitekt, og i hans skrivelse af 11/12 2000 til klagernes advokat hedder det:

"Ved mit syn d. 7.12.2000 påviste ejeren L.R. de pudsafskallede fugtige vægge i og omkring stueetagens badeværelse. Især mod køkkenet bag elementerne, hvoraf nogle var udtaget, kunne jeg konstatere en ildelugtende fugtig luft.

Endvidere påviste ejeren 'hul' ved kvistens tagrende inddækning til hovedtaget.

Der foreligger en tilstandsrapport + en allonge udarbejdet efterfølgende samt en nyere og revideret tilstandsrapport.

Sælgeren har gennemrenoveret huset i 1991/92 herunder nyt badeværelse og køkken.

Ejeren er påbegyndt udvendig udgravning langs gadefacaden, for omfangsdræn.

Vurdering af skaden og udbedringsforslag

Skaden, som skyldes opstigende grundfugt, er opstået p.gr.a. manglende fugtstandsende lag i væggene (murpapindlæg).

- For at udbedre skaden skal køkkenelementerne nedtages, køkken- og stuegulvet optages og herefter skal indbygges et paplag i teglstensvæggene.

- Når gulvet er fjernet bør man se på de tilstødende vægge, måske burde disse også få indbygget paplag.
- I badeværelset skal løse vægfliser udtages.
- Efterfølgende skal væggene i køkken, badeværelse og stue pudses og vægbeklædninger retableres, forinden gulvbelægninger, køkkenelementer og snedkertræ genmonteres.
  Det er vigtigt at væggene udtørres inden genmonteringen.

5. 56.720

Ovenstående er en meget betydelig omkostning som kunne været undgået hvis sælgerens håndværker blot havde tænkt sig lidt om, ved renoveringen i 1991/92."

Klagerne iværksatte udbedringsarbejder, og arkitekten har i skrivelse af 19/4 2001 til klagerne anført:

"**I uge 6 efter at håndværkerne havde 'lukket konstruktionerne op' kunne jeg konstatere følgende:**

Skillevæggen mellem køkken og badeværelse:

- Mod køkkenet faldt den våde vægpuds af, ved berøring med min lommekniv.
- Køkkenskabselementerne var demonteret og disses bagbeklædning var opfugtet og begroet med mug.
- Mod badeværelset faldt den våde vægpuds og vægfliserne af, ved berøring med min hånd og min lommekniv.
- Her kunne det endvidere konstateres at murremmen på ydervæggens bagmur var gennemrådnet og skulle skiftes på en ca. 1,5 m, endvidere skulle etagebjælken over skillevægsmuren forstærkes.

…

Køkkengulvet:

- Køkkenets gulvbrædder var optaget og den indbyggede isolering var totalt opfugtet.
- Der var fjernet et stykke af det meget tynde betonklaplag og det kunne konstateres at der ikke var indbygget et kapillarbrydende lag.
- Jeg så ikke gasledningen som iflg. håndværkerne, lå helt uforsvarligt blotlagt uden omstøbning."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Klagernes advokat har i skrivelse af 4/2 2002 til nævnet anført, at man ved læsning af tilstandsrapporten bibringes det indtryk, at fugtproblemet i badeværelsesregionen er "stort set ikke eksisterende … idet det er anført i tilstandsrapporten, at der 'har været fugt' og at der ved min klients indflytning ved anvendelse af gulvvarme i alt fald kan ske en eliminering af problemet."

6. 56.720

2. Fugtskadet køkkengulv:

Udover ovenstående materiale fra arkitekten, er der endvidere udarbejdet en fugtrapport den 11/12 2000. Af denne fremgår:

"Vægge generelt meget opfugtet ca. 60-80 cm op fra gulv - RF fra 78,6 - 96,6.

Spångulv i køkken opbygget således:
Vinyl - under vinyl RF 79,9 - normal 60.
22 mm spånpl. - fugt overside 16,1%, underside 21,3% - normal 8-12%.
Spångulv ikke limet i samlinger som foreskrevet fra producent ved opskåret gulv under komfur.
Man kan ligeledes mærke at samlingerne kører meget igennem vinylen.
Dampspærre mangler.
75 mm glasuld - lamelplade ikke godkendt til underlag for gulvbelægning (for blød vil synke på belastede steder) - RF i lamelplade 89,9.
Leca/beton 15 - 18 cm tyk - målt i midten RF 92,5.
Under leca grus/jord - meget fugtig (grundfugt).

Konklusion.
Vægge mangler murpap imellem grund/sten,
køkkengulvet mangler dampspærre,
spångulv ikke limet."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for køkkengulvet med henvisning til, at forholdet er forårsaget af opstigende grundfugt, hvilket er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Klagernes advokat har bemærket, at gulvet var udført fagligt uforsvarligt.

3. Udbedringsomkostninger for så vidt angår de dækningsberettigende skader:

Selskabet har anerkendt, at den gennemrådnede bagmur, den svækkede etagebjælke og den blotlagte gasledning er dækningsberettigende skader. Selskabet har anslået udbedringsudgiften hertil til 9.000 kr. Klagernes advokat har afvist denne beløbsopgørelse

og finder, at selskabet må yde forsikringsdækning til en åbning af konstruktionerne. Advokaten har ikke angivet, hvad denne ekstraudgift beløber sig til.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en eventuel ekstraudgift med henvisning til, at klagerne i forbindelse med renovering/udbedring af ikke dækningsberettigende forhold under alle omstændigheder selv skulle afholde disse omkostninger.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke forhold dækkes ikke?**

Forsikringen dækker ikke:

a) forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende indervægge, at der har været/er sket opfugtning omkring baderummet. Det er tillige anført, at opfugtningen må antages at skyldes grundfugt. Det beskrevne forhold har fået karakteren "K2" "*alvorlige skader*".

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede forhold samt årsager hertil og følgeskader af disse ikke dækkes. Efter det oplyste finder nævnet intet grundlag for at antage, at skaderne på skillevæggene mellem badeværelse/køkken går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for dette forhold.

For så vidt angår køkkengulvet er der ikke gjort bemærkning herom i tilstandsrapporten. Klagernes arkitekt foreslog som led i skadesudbedringen af skillevæggene, at køkkengulvet midlertidigt skulle fjernes, idet der skulle indbygges paplag i væggene. Det var herefter meningen, at gulvelementerne skulle genmonteres. Nævnet må lægge til grund, at det var i forbindelse med dette arbejde, at det konstateredes, at spångulvet ikke var limet i samlingerne, samt at dampspærre manglede.

Nævnet finder det herefter ikke sandsynliggjort af selskabet, at skaden på køkkengulvet således er en *følge* af det manglende paplag i skillevæggene og dermed undtaget forsikringsdækning. Selskabet må således yde forsikringsdækning til retablering af køkkengulvet. Da det er oplyst, at køkkenet er renoveret i 1991/92 - herved bemærkes, at gulv af spånplader må formodes lagt i den forbindelse - finder nævnet, at klagerne havde grund til at antage, at der var udlagt dampspærre. Nævnet finder derfor, at den manglende dampspærre udgør en dækningsberettigende skade.

I forbindelse med fastlæggelse af skadens omfang har der vist sig forhold, der er dækket af forsikringen, og forhold, der ikke er dækket af forsikringen. Efter nævnets opfattelse skal selskabet deltage i betalingen af omkostningerne til at åbne og retablere de konstruktioner, der er nødvendigt for at kunne reparere de forsikringsdækkede skader. At klageren - mens konstruktionerne er åbne - benytter lejligheden til at reparere de ikke forsikringsdækkede skader, indebærer efter nævnets opfattelse ikke, at selskabet er berettiget til at lade klagerne bære alle omkostningerne ved at åbne og retablere konstruktionerne. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at disse omkostninger endeligt bør bæres af klageren og selskabet hver med halvdelen.

Som følge af det ovenfor anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Privatsikring, skal anerkende, at skaden i køkkengulvet incl. manglende dampspærre, er en dækningsberettigende skade. Endvidere skal selskabet anerkende, at det skal betale halvdelen af de omkostninger, der er nødvendige for at åbne for at kunne reparere de dækningsberettigende skader.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand