665/03

Den 17. februar 2003 blev i sag nr. 58.459:

xxxxxx xx xxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

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 (Ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke) i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdene er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 30/4 2001, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

…

Bygningsbeskrivelse

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	Beboelse	1943

…

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	KO	K1
… 2.Kældre/Krybekældre/Terrændæk				… 3

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	Lidt skader, rep. efter tidligere skader og enkelte revner.
	2.2 Vægge	K1	Afskalninger/porøse og revner i hjørner samt nogen fugt op-hobning, især SØ værelse (bag vægbeklædning).

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2. Kælder / krybekælder

…	Ja	Nej	?
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen?	☒	☐	☐

Hvis ja, hvor?

I ydervæggene. Der er lagt nye kloakrør under huset. Nye omfangsdræn og isolering af ydervægge med platonplader.

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	☒	☐	☐

Se pkt. 2.8."

Af KvalitetsMærket fremgår:

"**3. Bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen**

…

	Meget god	God	Middel
… 2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk	…	…	… X

…

Ordforklaring til karakterskala vedr. Nybolig KvalitetsMærke

…

Middel	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god stand, men eksempelvis kan have småskader eller mangler, som f.eks. kan henføres til mangelfuld vedligeholdelse."

Den 16/7 2001 anmeldte klageren skader på ejendommen. Af taksatorrapporten dateret 3/9 2001 fremgår:

"I kælderen kunne der nederst på nordvendt ydervæg i værelse mod øst, konstateres fugtudslag - pudsen var porøs/afskallet 0-50 cm op.

I det vestvendte værelse i NV-hjørne kunne der ligeledes konstateres fugtudslag – 1-1,5 m på hver side af hjørnet og 0-1,5 m over gulvet.

Nederst på skillevæggen mellem gang og viktualierum kunne der konstateres fugtudslag i hele væggens længde (3 M) og 5-10 cm op.

Derudover viste Ft fugtskjolder på skillevæg i SØ værelse (muret skillevæg med isolering og pladebeklædning, væv og malet). Han var godt klar over at dette ikke kunne dækkes, da det var nævnt i tilstandsrapporten - derfor behandles dette ikke yderligere.

2. Hvad er årsagen til forholdet?

Der er tale om et hus fra 1943 med kælderydervægge i beton og kælderskillevægge i murværk (teglsten).

Dengang var det ikke normalt at udføre egentlig fugtspærre - man smurte måske væggen med asfalt/tjære, og så var det det. Hvorvidt der ligger en vandret fugtspærre mellem fundament og kældervæggen er yderst tvivlsomt - heller ikke standard på dette tidspunkt. Omfangsdræn er heller ikke udført - heller ikke normalt for perioden.

Konklusionen er at fugtudslagene nederst i væggene skyldes opstigende/indtrængende grundfugt som følge af manglende fugtstandsende foranstaltninger.

…

… sælger har været bekendt med problemet. I sælgeroplysninger pkt. 2.8 vedr. fugtproblemer i kælderen oplyses, at der er lavet nye afløbsinstallationer. Der er tillige udført omfangsdræn og fugtisolering med Platonplader.

Dette er angiveligt udført for ca. 2 år siden.

Det skal dog bemærkes at ovenstående foranstaltninger (dræn og fugtisolering) ikke er udført rundt om hele huset. Det er således kun udført på den sydlige og vestlige side samt 1/2-delen af østsiden."

Selskabet afviste i skrivelse af 19/9 2001 til klageren at yde forsikringsdækning med ovennævnte begrundelse.

Klageren antog herefter advokat, og selskabet genbesigtigede ejendommen den 24/1 2002.

I forbindelse med en klage til Ankenævnet for Huseftersyn er ejendommen den 12/4 2002 gennemgået til brug for en skønserklæring. Af skønserklæringen fremgår bl.a.:

"I kælderen kan der konstateres 2 ting: løs og afskallet puds (begrænset forekomst) og skimmel.

Den afskallede og løse puds kommer fra fugt i kælderydervæggene, hvilket kan være forårsaget af at man har lukket gammel fugt ind bag ved malet glasfibertapet. Skimlen stammer fra at stillestående fugtig luft der rammer en kold overflade og derved kondenserer. Hermed er den ene af de to betingelser for skimmel til stede nemlig fugten, den anden faktor er organisk materiale som forekommer i malingen og tapetet.

Der kan godt tidligere være forekommet skimmel i kælderen, som evt. i forbindelse med salget er blevet malet over, og derved ikke har været konstaterbart i forbindelse med HM's gennemgang.

Forekomsten af skimmel andre steder end i kælderen har samme årsag som i kælderen. Ved de aktuelle ydervægge forekommer der kombinationen af stillestående fugtig luft og forekomsten af en kuldebro, hvorved der sker kondensdannelse. Vedrørende fugt i nærværende kælder fra 1943 vurderes det, at der ikke er mere fugt end forventeligt for en kælder af denne type, dette også set i forhold til de tiltag som der er gjort. For at komme af med årsagen til skimlen skal det tilses at luftskiftet i kælderen øges.

…

5. 58.459

Fejl og forsømmelser:

…

At kælderværelset indgår i husets godkendte boligareal vurderes ikke at have indflydelse på den bygningssagkyndiges gennemgang og vurdering af lokaliteten. (at kælderrummet var godkendt til beboelse var ikke HM bekendt i forbindelse med gennemgangen, hvilket blev fastlagt ved at dokumenter som fastslog dette ikke havde indgået som baggrundsmateriale for tilstandsrapportens udarbejdelse).

Indhentning af tidligere tilstandsrapport var ikke et krav i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Hvorved indholdet af denne ikke kan lægges HM til last.

Vurdering af kælderens fugtmæssige tilstand, vurderes at være beskrevet rimeligt i HM's tilstandsrapport, med beskrivelsen under pkt. 2.2. Dette også set i lyset af sælgers oplysninger.

Om der burde være skrevet om det hensigtsmæssige i et trægulv i kælderen, på baggrund i den nærliggende risiko for udvikling af en skade, burde være gjort. Det en skade evt. ville have medført er at man ville være nødsaget til at fjerne trægulvet. Dette er dog ikke tilfældet på nuværende tidspunkt og dermed er køber ikke påført en udgift.

Forekomsten af skimmel vurderes ikke at have været HM muligt at konstatere i forbindelse med gennemgangen, sandsynligvis på grund af nymalede vægge. Den afgivne karakter og beskrivelse af skaden vurderes at være dækkende."

I klageskrivelsen af 7/5 2002 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Som De vil kunne se ud fra vedlagte materiale, har min advokat for nyligt afsluttet en sag mod byggesagkyndig H.M., som forestod tilstandsrapporten af ejendommen den 30/04-01. I den skønserklæring som Ankenævnet for Huseftersyn havde udbedt sig af ingeniør U.H., blev det blandt andet konkluderet, at der tidligere godt kunne være forekommet skimmel i kælderen, men pga. blandt andet vægbeklædning (tapet/maling) ikke var konstaterbart i forbindelse med byggesagkyndiges gennemgang af huset på daværende tidspunkt.

Netop på baggrund af denne Skønserklæring, mener jeg ikke, at tilstandsrapporten har beskrevet de faktiske forhold og at den givne beskrivelse (omstændighederne for byggesagkyndig taget i betragtning) '... er misvisende eller ufyldestgørende, således

at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning' (ref. ejerskiftedækningens §2 stk. 1). Byggesagkyndig 'frikendes' dermed af skønserklæringen for ufyldestgørende rapportering, fordi han på daværende tidspunkt ikke havde mulighed for at vurdere skadernes faktiske omfang.

Derfor er karakteren K1 (K1 beskrives efter Huseftersynsordningens karakterskala som: 'mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'), jo et udtryk for byggesagkyndiges umiddelbare vurdering af de forhold, der reelt var synlige for ham ved besigtigelsen. Denne milde karakter (som var en væsentlig faktor og bevæggrund for købet af huset) har efterfølgende vist sig at være misvisende. Skønserklæringen siger, at de faktiske forhold for byggesagkyndig må være at betegne som skjulte på tidspunktet for gennemgangen af huset, men det er jo netop for at tage forbehold for sådanne eventualiteter, at blev der tegnet en ejerskifteforsikring!

Et andet aspekt, som er meget væsentligt at have for øje, er, at dele af kælderen er beboelse (og godkendt som så) og at man derfor ikke kan generalisere, men bliver nød til at skelne mellem hvad der reelt er beboelse og hvad der er kælder. Det omtalte sydøstlige værelse i underetagen er et godkendt beboelsesrum og er derfor ikke et kælderrum! Værelset bliver brugt (og købt) som soveværelse, men pga. de opståede skimmelforekomster og råd, er det mildest talt sundhedsskadeligt fortsat at benytte værelset til beboelse. Dette bevirker, at husets værdi og brugbarhed forringes væsentligt!

Af øvrige forhold, som er mindst lige så væsentlige, kan nævnes skimmelforekomster i barneværelset (i stueetagen) samt i køkkenet. Derudover er der konstateret gennemtæring af faldstammen, som ej heller var tilstrækkelig belyst i tilstandsrapporten, men som også kommenteres i skønserklæringen, som værende sandsynligvis skjult af ny maling på besigtigelsestidspunktet for huseftersynet.

Det er endvidere efter min mening diskutabelt, når Østifterne Forsikring fastholder, at hele 'kælderen' ikke er unormalt opfugtet. Jeg har selv tidligere boet i huse fra før

1943 med fuld kælder (endvidere med beboelse i kælderregionen) uden de fugtproblemer, som jeg oplever her. Østifterne Forsikring siger med andre ord, at stort set alle huse fra før 1943 skulle være latente tiltrækningskræfter for fugt og dermed henviser de til, at dette ikke kan betragtes som værende unormalt.
Østifterne Forsikring burde i samme åndedrag nævne, at det er lige så normalt, at huse fra 1943 og før ikke har nogle fugtproblemer og spørgsmålet er derfor, hvilken udlægning af begrebet 'normalt', man skal hælde til!"

I selskabets skrivelse af 10/6 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Efter forsikringsbetingelserne D214502 pkt. 1, dækker vi 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, deformering, 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.

Ved vores besigtigelse af forsikringstagers ejendom kunne vi konstatere, at fugten starter nedefra i væggene og breder sig opefter, og vores konklusion er, at fugtudslagene, skyldes opstigende/indtrængende grundfugt som følge af manglende fugtstandsende foranstaltninger, og at fugten må tilskrives ejendommens oprindelige konstruktion.

Kælderen er opført efter gængse byggemetoder og med datidens tilgængelige byggematerialer. Det betyder, at kældervæggene ikke er udført med fugtspærrende foranstaltninger såsom vandret fugtspærre og lodret fugtisolering i væggene med enten plast eller asfalt. Dette blev først god byggeskik omkring begyndelsen af 1970'erne.

Kælderen er ikke opført til beboelse, men man har senere inddraget en del af denne til beboelse, men dette ændrer ikke ved, at kælderen ikke er opført hertil.

Vi fastholder derfor, at forsikringstager ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade.

I tilfælde af, at man måtte mene, at der er indtrådt en skade, er forholdet nævnt i tilstandsrapporten jf. side 5, pkt. 2.2 (K1 - 'afskalninger/porøse og revner i hjørner samt nogen fugtophobning, især SØ værelse (bag vægbeklædning)'). Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten dækkes ikke efter forsikringsbetingelserne pkt., 2, nr. 1.

Beskrivelsen i tilstandsrapporten er korrekt, da den giver et godt billede af, at der er fugt i kælderen. Karakteren K1 er også den rigtige karakter henset til husets alder, konstruktion og kælderfugtens forholdsvis lille skadeevne.

Sælgers ejendomsmægler har i salgsmaterialet oplyst, at 'ejendommen er i ét plan med fuld høj tør kælder. Dog er 21 kvm. af kælderens areal godkendt til beboelse'. Vi vurderer, at der herved er etableret en garanti for, at kælderværelset er tørt, med den virkning, at ejerskifteforsikringen ikke dækker, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 2, nr. 10. Forsikringstager kan derimod påberåbe forholdet over for sælger. Vi skal henvise til Ejendomskøb af A. Vinding Kruse, 5. udgave side 100, nederst."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at omtalen i ejendomsmæglerens salgsmateriale om "fuld høj tør kælder" er uden betydning for selskabets ansvar i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Det fremgår af den indhentede skønserklæring, at det "vedrørende fugt i nærværende kælder fra 1943 vurderes …., at der ikke er mere fugt end forventeligt for en kælder af denne type". Herefter og i øvrigt efter oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet

ikke grundlag for i henhold til ejerskifteforsikringen at pålægge selskabet ansvar for fugtskaderne mv., hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Henning Jønsson