729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 58.504-2:

xxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med fugtproblemer i den forsikrede ejendoms kælder.

Sagen har været afsluttet ved nævnet, men nævnets formand har besluttet at genoptage sagen på baggrund af en fremlagt skønserklæring dateret 1/3 2004.

Selskabet har efter en fornyet besigtigelse af ejendommen fastholdt afvisning af dækning.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet, i hvilken forbindelse klagernes advokat fremlagde salgsopstilling fra ejendomsmægleren, hvoraf bl.a. fremgår:

"God kælder med viktualierum, stort vaskerum med badeværelse, hobbyrum samt stort kontor/værelse med faste tæpper."

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet d. 20/4 2001, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

...

K1: Mindre alvorlige skader

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

...

Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**	**KO**	**K1**
...				
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk				*1*

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
...				
A	*2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk*	*K1*	*1*	*Vægge er enkelte steder med fugtudblomstringer / pudsafskallinger. Reparation hører under almindelig vedligeholdelse. Træværk er stedvis med begyndende mørning ud for gulvniveau.*

...

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager/kommentar:**
1	*A*	*2.2 Vægge*	*Denne type kælder er sædvanligvis ikke drænet eller fugtisoleret.*

...

Sælgers oplysninger Ja Nej ?

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Har der være foretaget reparationer efter fugt- råd- og svampe- eller insektskader? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
kældervægge udblomstrer"

I forbindelse med tilstandsrapporten blev der udarbejdet kvalitetsmærke, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**3. Bygningsdelenes tilstand – beboelsesdelen**

...

	Meget god	**God**
1. Fundamenter/Sokler		*X*
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk		*X*

...

God Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og hvor eventuelle skader, fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art.

...

Sælgers oplysninger om bygningernes lovlighed, installationernes funktion og lovlighed, indeklima samt miljøforhold

...

Indeklimaforhold	**Ja**	**Nej**
Er du bekendt med følgende forhold:		
11. Fugtproblemer, herunder kondens på termoruder, mug på vægge eller lign. ?	☐	☒"

Nævnet afsagde kendelse i sagen den 20/1 2003. Præmisserne er sålydende:

"Af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår bl.a., at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet. Det fremgår også af § 11, stk. 1, litra g, i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

Af forsikringsbetingelserne vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår, at forsikringen omfatter ejendommens bygninger, men ikke genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, jf. de ovenfor citerede betingelser.

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1928, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen, hvorfor nævnet allerede af den grund ikke finder grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Herefter b e s t e m m e s : Klagen kan ikke tages til følge."

Ved skrivelse af 6/1 2005 anmodede klagerens advokat om genoptagelse af sagen med henvisning til en skønserklæring, som var indhentet i forbindelse med behandlingen af

en sag ved Ankenævnet for Huseftersyn. Af skønserklæringen dateret 1/3 2004 fremgår bl.a.:

"***Konklusion:***

Det er skønsmandens opfattelse, at de påviste fugtpåvirkninger primært skyldes den udførte malerbehandling af kældervæggene idet bl.a. henses til, at der ikke kunne konstateres tidligere udførte reparationer af de påviste defekte områder.

Disse defekte områder er efter KK's udsagn opstået ca. et halvt til trekvart år efter indflytning og siden blevet værre.

Dette indikerer, at sælger i forbindelse med salget af sit hus sandsynligvis har villet gøre sin kælder 'rigtig fin' ved at malerbehandle denne.

Det er skønsmandens opfattelse at den anvendte maling ikke er diffusionsåben, hvilket bevirker at fugtpåvirkningen udefra ophobes i væggene og således stiger højre og højere op i konstruktionen.

Dette vil over tid kunne angribe træbjælkelaget mod stueetagen (ikke undersøgt herfor).

Denne malerbehandling bevirker, at kældervæggene ikke kan 'ånde', og når der - som ved besigtigelsen - bl.a. hænges tøj til tørre i kælderen, er der således ingen mulighed for en naturlig udligning af fugtforholdene i kældervæggene, ligesom blank vand/kondens vil kunne forekomme ved opnåelse af luftens mulige mætningspunkt af fugtindhold.

Fugtoptrængningen i murede skillerum forneden anses for at være udtryk for (normal) manglende fugtmembran herunder.

Den lokale fugtgennemtrængning ved syd-vestlig hjørne er efter skønsmandens opfattelse udtryk for en sandsynlig defekt ved den udenfor opsatte tagbrønd.

I øvrigt henvises til BYG-ERFA blad nr. 94 09 12, *Fugtige kældre i ældre Beboelsesejendomme.*

Fejl og forsømmelser:

Det er skønsmandens opfattelse, at de ovenfor nævnte forhold/defekter ikke var synlige ved B.B.'s gennemgang af ejendommen.

B.B. har i tilstandsrapport beskrevet enkelte mindre synlige defekter og givet karakteren K1 og med tilhørende note omkring sandsynligvis manglende dræn og fugtisolering af kælder.

Det er skønsmandens opfattelse, at B.B. har udført tilstandsrapporten i henhold til forskrifter herfor.

En bemærkning om risikoen ved mulig diffusionstæt malerbehandling af kældervægge burde nok være medtaget.

Økonomisk overslag incl. moms:

Det er skønsmandens opfattelse at udbedringen af pkt. 1 omfatter følgende, idet forudsættes at kælder kun skal anvendes til opbevaringsformål:

1. Total afrensning af alle indvendige malede overflader og udførelse af diffusionsåben behandling.
2. 'Indskud' af fugtspærre under indvendige teglskillerum.
3. Etablering af ventilation/udluftning af kælder.
4. Tagbrønd inspiceres/repareres.
5. Samlinger mellem belægninger på terræn og kælderydervæg tætnes, så slagregn på facaderne ledes bort fra bygningen."

Selskabet fastholdt sin afgørelse, hvorefter klageren i skrivelse af 22/3 2005 oplyste, at pudset falder ned, og at der er problemer med mug og svamp overalt. Selskabet genbesigtigede kælderen, men fastholdt ved skrivelse af 2/5 2005 til nævnet afslaget på dækning.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klageren har i skrivelse af 19/4 2005 til nævnet anført:

"I Bilag 1 i Ejendomsringens kvalitetsmærke, som er et supplement til tilstandsrapporten, giver den byggesagkyndige kælder, fundament og sokkel karakteren 'god'.

Ifølge kvalitetsmærkets karakterskala er karakteren 'god' *… udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god og velholdt stand, og hvor evt. skader, fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art.*'

Bilag 2 dokumenterer, at huset blev solgt som en moderniseret og eftertragtet villa, hvor det netop fremhæves, at kælderen er 'god' med mange anvendelsesmuligheder.

Til gengæld dokumenteres det sagligt i syns- og skønserklæringen fra Ankenævnet for Huseftersyn fremsendt 22. marts 2005, at kælderens nuværende stand ene og alene skyldes den forkerte behandling af væggene med diffusionstæt maling.

Ligeledes dokumenterer billederne af kælderen, at kælderen nu over snart fire år er gået i alvorligt forfald, i forhold til perioden ved salg og overdragelse i 2001, hvor kælderen fremstod 'god' og velholdt!

LBF's taksator måtte ved den seneste besigtigelse den 12. april 2005 således også vedgå, at uanset kælderens konstruktion vil den diffusionstætte maling forværre enhver kælders stand væsentligt!

At fugten skyldes kælderens konstruktion er som sagt derfor en særdeles udokumenteret påstand i forhold til syns- og skønserklæringen. Endelig eksisterer der masser af villaer med kældre bygget i samme periode og med samme konstruktion, som har en absolut acceptabel stand."

Selskabet har i skrivelse af 2/5 2005 til nævnet fastholdt afvisningen af at dække forholdet. Selskabet har i skrivelsen anført:

"Taksator er fortsat af den opfattelse, at den konstaterede fugt ikke er ualmindelig for ejendomme fra den pågældende alder, og at den skete malerbehandling ikke er årsag til, at kælderen er fugtig. Vi skal således i det hele henvise til vore anbringender fra kendelse 59.404 samt indholdet af vort brev til klagerens advokat af 23.11.2004.

Skulle nævnet finde, at der er tale om en dækningsberettigende skade, må erstatningen opgøres som aftagning af eksisterende maling, genoppudsning og efterfølgende maling af kælderen - vi skal imidlertid gøre opmærksom på, at dette ifølge tak-

sator ikke vil afhjælpe problemet med fugt, idet fugtproblemet skal løses udefra, eventuelt ved etablering af dræn.

Etablering af omfangsdræn er som udgangspunkt ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jfr. Vestre Landsrets Dom af 19.12.2002 samt ankenævnets kendelse 59.838.

Vi har noteres os, at vort medlem stedse har oplyst, at kælderen var pæn og nymalet ved overtagelsen. Hvorvidt sælger i forbindelse med ejendomshandlen har udvist grov uagtsomhed, må eventuelt afgøres ved en retssag. Vi bemærker i den forbindelse, at vort medlem har husforsikring med retshjælpsforsikring her i selskabet.

Afslutningsvis skal vi venligst anføre, at vort medlem ikke over for ejerskifteforsikringsselskabet kan støtte ret på indholdet af diverse tillæg til tilstandsrapporten."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2.00 Hvad dækker forsikringen**

2.10 Forsikringen omfatter

- Alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen.

...

2.20 Forsikringen omfatter ikke

.... andre forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

3.0 Hvilke forhold er dækket

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader...

...

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. Manglende bygningsdele kan også 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.

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten."

Nævnet udtaler:

Nævnet må med henvisning til indholdet af skønserklæringen lægge til grund, at fugtproblemerne i kælderen kan henføres til den forkerte malerbehandling i et sådant omfang, at dette er erstatningsberettigende. Nævnet finder derfor, at forholdet udgør en skade, og at selskabet følgelig skal betale for total afrensning af alle indvendige malede overflader og udførelse af diffusionsåben behandling, jf. pkt. 1 i afsnittet i økonomisk overslag incl. moms i skønsmandens erklæring til huseftersynsankenævnet. De øvrige tiltag nævnt under punkterne 2-5 kan nævnet ikke pålægge selskabet at erstatte, da der ikke er tale om fejl ved bygningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Lærerstandens Brandforsikring G/S, skal anerkende at betale for total afrensning af alle indvendige malede overflader og udførelse af diffusionsåben behandling.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen