664/03

Den 3. februar 2003 blev i sag nr. 58.604:

xxxxxx xx xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har køberforsikring i Codan Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt fugtskade i ejendommen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at skaden, som består af indtrængende fugt, ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapport af 29/3 1999 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation **Vurdering:**

	IB	K0	K1	K2	K3
1. Fundamenter/Sokler	X				
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk	X				
3. Yder- og indervægge			1		2

…

Karakter:
IB: Ingen Bemærkninger
…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…	…	…	…
A	3.8 Andet:	K3	Plantekassen på terrassen mod vest bevirker at fugt trænger gennem ydervæggen.

"

Klagerne har indhentet udtalelse fra bygningssagkyndig, der ved skrivelse af 19/10 2001 bl.a. har anført:

"**Konklusion.**

- På grund af det skrånende terræn vil der navnlig på øst- og nordsiden ledes vand ind mod bygningen.
- Huset er fra 1778 og er med stor sandsynlighed opført på syldsten (kampesten). Denne konstruktion er ikke særlig vandtæt, hvorfor vand, der trænger ind mod huset, ikke afvises, men opsuges. Huset er med stråtag og altså uden tagrender. Tagvand ledes ikke i tilstrækkelig grad væk fra huset.

Den forhøjede fugt i bygningskonstruktionerne skønnes at stamme fra følgende forhold:

- ingen fugtstandsende membran mellem fundament og de massive ydervægge, hvorfor fugten suges op i ydervæggene.
- Fugten i ydervæggen mod øst skyldes tillige restfugtighed fra den tidligere plantekasse.
- Endelig vil en del af fugten stamme fra kondens på grund af uisolerede ydervægge.

…

Ansvar ?

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at der er fugtproblemer ved plantekassen. Der er ikke gjort bemærkninger om øvrige fugtproblemer i huset - enten fordi de ikke var synlige eller målelige den 29.03.99 - eller fordi de er oversete. Man kan imidlertid ikke se bort fra, at brugen af huset kan ændre på fugtbalancen. Dette kan ske, hvis der holdes lavere rumtemperaturer og/eller hvis rumventilationen nedsættes. Der skal i tilstandsrapporten alene gøres bemærkninger, hvis huset eller dele heraf adskiller sig negativt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder og med samme byggesæt. Det er forholdsvis påregneligt, at der kan være kondens- og fugtproblemer i et hus fra 1778. Jeg føler mig ikke overbevist om, at den bygningssagkyndige kan bebrejdes de skader, der nu viser sig i huset.

Sælgeren har i sine oplysninger ikke anført, at der skulle være fugtproblemer i huset. Som nævnt kan brugen af huset påvirke fugtbalancen, men det kan ikke udelukkes, at der foreligger en fortielse fra sælgers side. Dette kan imidlertid være meget vanskeligt at bevise."

I klageskrivelse af 30/5 2002 har klagernes advokat bl.a. anført:

"… bl.a. gør gældende, at der er tale om en mangel, mine klienter ikke bør tåle - uanset husets alder. Endvidere gøres det gældende, at den bygningssagkyndige er forpligtet til - uanset den besigtigede bygnings alder og den på opførelsestidspunktet gældende byggemåde - at gøre opmærksom på skader, tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader. I henhold til lov nr. 391 af 14/6 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår det af § 5, stk. 1, at ejerskifteforsikringen skal dække for fejl ved bygningens fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige bør tillige gøre forbrugeren opmærksom på gener eller tegn på gener, der vedrører bygninger af en vis konstruktion og alder. Dette forhold har den bygningssagkyndige ikke overholdt. Såfremt klagenævnet måtte give indklagede medhold i, at køberforsikringen ikke dækker i den foreliggende situation, må den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten, inddrages i en retssag om dennes eventuelle tilsidesættelse af sit fagkyndige ansvar. Det tilføjes, at den bygningssagkyndige, rådgivende ingeniør M.L. ApS, der har udfærdiget tilstandsrapporten, ved skrivelse af 22. april d.å. har afvist at have begået en fagfejl."

Selskabet har ved skrivelse af 24/6 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Vor taksator besigtigede ejendommen og konstaterede, at der var meget fugtige ydervægge, hvilket gav skimmelproblemer i opholdsrum, specielt mod havesiden.

Ejendommen er oprindeligt bygget i 1778, og er opført i overensstemmelse med dagældende bygningsnormer. Idet selve gulvkonstruktionen i huset er af nyere tid, kunne der være tale om en konstruktionsfejl, og på baggrund heraf, iværksatte taksator en nærmere undersøgelse heraf.

Dansk Bygningsanalyse foretog derfor en undersøgelse af ejendommen, og udarbejdede på baggrund heraf en rapport dateret den 25. januar 2002. Af rapporten kan det udledes, at der er konstateret fugt og skimmeldannelser, specielt kondensdannelser på den kolde ydervæg. Rapporten fastslår endvidere, at årsagen hertil skyldes kondensdannelser på den kolde ydervæg, hvilket svarer til hvad, der må forventes med den pågældende konstruktion, som er normal for husets opførelsestidspunkt.

I brev af 6. februar 2002 meddelte vi klager, at den anvendte konstruktion er normal for husets alder, hvorfor den tegnede køberforsikring ikke dækkede udgifter til løsning af problemet.

På baggrund af rapporten fra Dansk Bygningsanalyse, finder vi det ikke sandsynliggjort at fugtproblemerne har et omfang der er usædvanligt for en ejendom af den pågældende alder.

Det kan ikke anses for en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4, at ejendommen er opført i overensstemmelse med den byggeskik, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Idet vi henviser til responsum afgivet af Forsikring & Pension den 26. januar 2000, AK 52.767, 53.579 samt 53.868 må vi fastholde, at klager ikke har sandsynliggjort, at ejendommen er behæftet med skader som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Derudover kan vi oplyse, at den pågældende bygningssagkyndige ikke er ansvarsforsikret i vort selskab, og at et eventuelt erstatningsansvar må bedømmes af domstolene."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Forsikringens dækningsomfang**

2. Forsikringen omfatter

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

…

Hvilke forhold er dækket?

4. Forsikringen dækker

- udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

…

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikring dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "plantekassen på terrassen mod vest bevirker at fugt trænger gennem ydermuren".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at fugtproblemerne ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet bemærker, at det falder uden for nævnets kompetence at vurdere, hvorvidt den bygningssagkyndige er ifaldet et erstatningsansvar. Spørgsmålet herom skal i givet fald indbringes for Ankenævnet for huseftersyn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen