675/03

Den 26. juni 2003 blev i sag nr. 59.365:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader.

Af tilstandsrapport af 17/6 2001 fremgår det bl.a.:

"

Bygningsdel/installation: Vurdering	**IB**	**KO**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**NOTE**
1. Fundamenter/Sokler			*2*				
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			*1*				*X*

...

Karakterskala: ... K1: Mindre alvorlige skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
...				
A	*1.0 Fundamenter/Sokler*			
	1.2 Sokkel	*K1*		*Soklen har enkelte små revner, små skader og reparationer.*
	1.3 Udvendige trapper	*K1*		*Fortrappens vanger har lidt revnedannelser og reparationer*
A	*2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk*			
	2.4 Indvendig beklædning	*K1*	*1*	*Enkelte spor efter fugt i kældervægge.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager og kommentarer:
1	*A*	*2.4 Indvendig beklædning*	*På kældervæggene ses stedvis beklædninger, som anbefales holdt under observation grundet risikoen for fugtpåvirkning.*"

Selskabet har ved skrivelse af 14/10 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"Der klages over vores behandling af følgende anmeldte forhold:

1 Forekomst af revner i facadens fuger og pudset sokkel

2 Opfugtning af kældervægge og forekomst af mug/skimmel

3 Forekomst af revner i betongulv mellem hovedhus og tilbygning.

Vores taksator har jævnfør vores brev af den 10. september 2002 til forsikringstageren vurderet, at samtlige anmeldte forhold ikke opfyldte skadedefinitionen, ligesom de under 1 og 2 anførte forhold må siges at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi skal herunder støtte taksatorens vurdering.

Ad. 1

Ejendommen er opført i 1937 med senere tilbygning i 1973.

Med henvisning til vedlagte fotoserie af facade og sokkel skal vi konkludere, at der er tale om mindre bevægelsesrevner, som ikke er udtryk for sætningsskade og i øvrigt er uden betydning for murværkets funktion. Partielle reparationer forekommer i både facade og sokkel.

Der er tale om revner, som ikke opfylder skadedefinitionen ...

...

Det er vores helt klare overbevisning, at revnerne ikke kan anses for et andet fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når vi sammenligner bygningens tilstand med andre tilsvarende bygninger af samme alder og

vedligeholdelse. Det er ligeledes vores vurdering, at forholdet kun kræver almindelig vedligeholdelse, hvis forsikringstageren skal hindre, at forholdet udvikler sig.

Den bygningssagkyndige har i øvrigt gjort en enkelt bemærkning til bygningens sokkel - soklen har enkelte små revner, små skader og reparationer, *tilstandsrapportens side 5 af 13, Registrering af bygningens tilstand.*

Forholdet har fået karakteren K1, som er udtryk for en mindre alvorlig skade, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Derfor skal vi konkludere, at forsikringstageren som minimum har været bekendt med soklens tilstand på tidspunktet for ejendommens overtagelse. Vi skal også konkludere, at den ovenfor citerede bemærkning om soklen er dækkende for de konstaterede revner og dermed undtaget fra dækningen, jævnfør *bilag 8, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 1. pind.*

Ad. 2
Vores taksator har registreret forekomst af mug og skimmel specielt i hjørner og bag ved møbler. Se også fotoserie fra kælderen.

Det er ikke usædvanligt, at der forekommer fugt- og til tider også vandindtrængen i kældre på ældre ejendomme. Dette har sin helt klare årsag i de på opførelsestidspunktet anvendte materialer og metoder samt anerkendte konstruktioner, der ikke kan hindre en vis vandindtrængen og opfugtning.

Derfor skal vi konkludere, at kælderen ikke adskiller sig fra andre tilsvarende kældre af samme alder og udførelsesmåde.

På side 5 af 13 i tilstandsrapporten for ejendommen har den bygningssagkyndige gjort følgende bemærkning til den indvendige beklædning - *enkelte spor efter fugt i kældervægge*. Den bygningssagkyndige har på side 7 af 13 tilføjet - *på kældervæggene ses stedvis beklædninger, som anbefales holdt under observation grundet risikoen for fugtpåvirkning.*

Denne tilføjelse kan ikke læses og forstås anderledes end, at der er en åbenbar risiko for fugtindtrængen gennem kældervægge. At der trænger fugt ind i kældervægge er henset til ældre kældres oprindelige formål ikke det store problem, men det er straks noget andet, når fugten spærres inde og i særdeleshed, når der sker ved anvendelse af organisk materiale.

Sammenfattende skal vi fastholde, at forholdet ikke opfylder den tidligere citerede skadedefinition, ligesom det er vores opfattelse, at forsikringstageren er gjort bekendt med risikoen forud for købet af ejendommen, i og med at det fremgår af tilstandsrapporten.

Ad. 3

I lighed med revner i facade og sokkel anser vi ikke revne i betongulv mellem hovedhus og tilbygning samt forhøjning på stuegulv som et forhold, der opfylder skadedefinitionen.

Revnen mellem hovedhus og tilbygning er tydeligvis en svind-/bevægelsesrevne, som er helt uden betydning for bygningens funktion og må nærmest karakteriseres som et bagatelagtigt/kosmetisk forhold.

Årsagen til forhøjningen i tilstødende stue er ikke klarlagt, men det kan ikke udelukkes, at den skal tilskrives skiftet mellem to gulvbelægninger, som sælger har gjort bemærkning om på *side 9 af 13 i tilstandsrapporten, punkt 6. Gulve, svaret på spørgsmål 6.1,* eller at der har stået en skillevæg.

Uanset hvad er det vores vurdering, at forholdet ikke er udtryk for et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Forsikringstageren har heller ikke sandsynliggjort, at dette er tilfældet, og vi skal alene af den grund konkludere, at forholdet ikke berettiger til erstatning."

Klageren har ved skrivelse af 28/10 2002 til nævnet gjort gældende, at der siden sidste år er kommet op til 2,5 mm brede revner i fuger og mursten fra sokkel op til taget, at der ifølge målinger er fugt i alle kældervægge, at skaden på betongulvet ved tilbygningen formentlig skyldes fugt i kælderen, og at trægulvet i kælderen er ødelagt på grund af fugt. Endvidere har hun anført, at der er tale om en høj kælder.

I selskabets skrivelse af 6/12 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Ad. 3**

Vores skadekonsulent har registreret de facaderevner, som er gengivet i bilag E.

[Bilag E = fotoserie]

Ad. 4

Vi har konkluderet, at der forekommer mug og skimmel **specielt** i hjørner og bag ved møbler - underforstået forekommer der også mug og skimmel andre steder, men det er efter vores vurdering mest udtalt, hvor luften står stille, og temperaturen er lav, Dette resulterer i et dugpunkt, som ligger meget tæt på indervæggens overflade med deraf risiko for kondens og mug/skimmel til følge.

Vi skal ikke afvise, at et ekstraordinært: højt grundvandsspejl som følge af megen nedbør, kan have resulteret i den konstaterede opfugtning.

Dette ændrer imidlertid ikke ved, at bygningens kælder ikke er konstrueret til at modstå vand- og fugtindtrængen, hvilket ikke er en fejl henset til tidspunktet for ejendommens opførelse.

Med hensyn til den af den bygningssagkyndige foretagne måling skal vi blot oplyse, at de almindeligste måleinstrumenter af indstik modellen er konstrueret til anvendelse i træ. De er i øvrigt kendt for ikke at give en retvisende måling i andre materialer såsom murværk.

...

Ad. 9

Ifølge købsaftale og tilstandsrapport er der tale om en kælder, og det er derfor uden betydning, at det er en relativ høj kælder.

Når vi har modtaget svar fra vores skadekonsulent og regionale skadechef, vil vi vende tilbage til punkt 5, 7 og 8."

Endvidere har selskabet ved skrivelse af 20/2 2003 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår tilbygningen, er der tale om den vinkel på bygningen, som har gavl mod vej. Tilbygningen er 4 x 4,5 meter. Der hvor tilbygningen er koblet på den oprindelige bygning, er det sted, hvor forsikringstageren har konstateret en mindre forhøjning på stuegulvet.

Forhøjningen er ikke blotlagt, hvorfor vi på det foreliggende grundlag må antage, at den skal tilskrives unøjagtigheder ved opførelsen og ikke en egentlig skade i henhold til skadedefinitionen ...

...

Taksator A.W. oplyser, at der ikke kunne konstateres fugt i kælderen under tilbygningen. Derfor har vi vanskeligt ved at tro, at fugt fra kælderen skulle være den egentlige årsag til forhøjningen på stuegulvet.

Ad. 7

Den 17. december 2002 har taksator A.W. besigtiget ejendommen med henblik på at undersøge de af forsikringstageren konstaterede fugtskader på trægulve i kælder.

Kælderen er forholdsvis høj, idet jorddækningen er ca. 1 meter varierende med +/- 10 cm. Det er ligeledes konstateret, at det omgivende terræn stort set har fald ind mod huset. Bygningens tagnedløb går på kloakken på den modsatte side af værelserne med trægulve.

Der er lagt trægulve i tre kælderrum - 2 mindre og et større. Sidstnævnte ligger i en tilbygning fra ca. 1973. Samtlige rum anvendes til beboelse, men om det også er de-

res oprindelige formål, kan vi ikke afgøre. Vi har heller ikke undersøgt, om kælderetagen er godkendt til formålet.

Ifølge taksatoren er der tale om lakerede fyrretræsgulve udlagt på strøer. Oven på gulvene er der lagt uldtæpper med gummibelægning på bagsiden.

l det omfang det var muligt at løfte tæpperne, har taksatoren undersøgt gulvene. Den visuelle undersøgelse har ikke afsløret, at gulvkonstruktionen er nedbrudt eller fugtpåvirket. Gulvene giver ikke efter ved belastning, hvilket er et meget almindeligt symptom, hvis strøerne er nedbrudt eller svækket. Om gulvkonstruktionen er udført med dampspærre og/eller isolering, kan kun afgøres ved at foretage destruktive indgreb, og vores taksator har alene foretaget en visuel undersøgelse.

Derimod kunne det konstateres, at gulvene ligger med en let nedadgående bue, hvilket tyder på, at de er mere fugtige på undersiden end på oversiden. Dette er helt sædvanligt henset til miljøet - kælder, som gulvene er lagt i, hvor der kan ske en vis fugtopstigning. Bagsiden på tæpperne er heller ikke misfarvet, og det ville de højst sandsynligt være, hvis de er udsat for større fugtpåvirkning end sædvanligt.

Videre oplyser vores taksator, at værelserne ikke bærer tegn på lugtproblemer, ligesom der ikke kan konstateres udslag på væggene, hvor forsikringstageren har fjernet de oprindelige isoleringsplader. De isoleringsplader, der blev forevist for vores taksator, har heller ikke tegn på fugtpåvirkning eller jordslåethed.

Sammenfattende skal vi tilbagevise, at der visuelt kan konstateres skade på, trægulvene i kælder, som anmeldt af forsikringstageren.

Ad. 8

...

Afslutningsvis skal vi med henvisning til BBR-Ejermeddelelse ... konkludere, at bygningens samlede boligareal er opgjort til 90 kvm, hvilket er stueetagen ekskl. udestue, hvilket må være ensbetydende med, at kælderen ikke er godkendt til beboelse."

Nævnet har fået forelagt skitser og fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"9. Hvilke forhold er dækket

9.1.

Forsikringen dækker 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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan 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.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at de påberåbte forhold ikke kan anses for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Tilstandsrapporten indeholder med karakteren K1 bemærkninger om såvel revner i facaden og sokkel som opfugtning i kældervægge og murværk. På denne baggrund, og da de anmeldte forhold ikke ses at afvige væsentligt fra, hvad klageren måtte forvente under hensyn til denne karakter, kan nævnet ej heller af denne grund kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand