678/03

Den 25. august 2003 blev i sag nr. 59.710:

xxxx xxxx
xxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx x

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt svampeskade.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 23/10 2002 til nævnet anført:

"**PÅSTAND:** F/S Alm. Brand A/S tilpligtes at anerkende, at den konstaterede svampeskade er omfattet af den tegnede husforsikring, police nr. …

SAGSFREMSTILLING: Med overtagelsesdag den 1. august 1999 købte klagerne af A.S. og R.S. ejendommen …

… I forbindelse med handlen fremlagde sælger tilbud om tegning af ejerskifteforsikring. Klagerne tegnede ikke en sådan.

Forud for at ejendommen blev forsikret hos indklagede var ejendommen forsikret hos F/S Nykredit Østifterne Forsikring A/S.

Efterfølgende, og med ikrafttrædelsesdato den 1. august 2000, overtog indklagede forsikringen, og som bilag … vedlægges forsikringspolicen med tilhørende forsikringsbetingelser.

Som det fremgår omfatter forsikringen angreb af insekter og svamp.

Efter at indklagede havde overtaget forsikringsdækningen konstaterede klagerne at ejendommen er angrebet af angiveligt ægte hussvamp.

Svampeangrebet har sit udspring i træværket i en tidligere viktualiekælder under ejendommens køkken.

Svampeangrebet blev anmeldt til indklagede, der imidlertid har afvist dækning med henvisning til det i tilstandsrapporten anførte.

…

ANBRINGENDER: Hussvampen er angiveligt opstået i den viktualiekælder der tidligere har været under køkkenet i ejendommen.

Viktualiekælderen har oprindeligt haft et vindue som, foruden at give lys, har kunnet ventilere kælderrummet.

Den tidligere, måske forrige, ejer af ejendommen har delvist fyldt kælderrummet op med jord (og bygningsrester) således at jorden er hældt ind af det tidligere vindue til viktualiekælderen, således at kælderen delvist har været fyldt op med jord op ad væggen og ud gennem vinduesrammen og til niveau med det almindelige terræn.

Det har på ingen måde, hverken indefra eller udefra, været synligt, at der under huset har været et egentligt kælderrum (viktualiekælderen).

Da mine klienter 'brækkede' køkkengulvet op erfarede de dels, at der var et egentligt kælderrum, dels at dette var endog overordentligt fugtigt, og endeligt at træværket var voldsomt angrebet af svamp.

Det gøres på den baggrund gældende, at klagerne ikke, og uanset det i tilstandsrapporten anførte, havde nogen ide om, at der under køkkenet var et egentligt kælderrum, og at de ikke havde noget incitament til, i forbindelse med købet af ejendommen og efter dens overtagelse, at anstille nærmere undersøgelser desangående.

Indklagedes afvisning af forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er ventilationsåbninger i ejendommen må derfor afvises, idet ejendommen alene er solgt med krybekælder og i tilstandsrapporten alene beskrives med en sådan.

Der må sondres mellem ventilation af en krybekælder i traditionel forstand og det aktuelle forhold, at en tidligere viktualiekælder er delvist blevet fyldt op med jord, der har direkte forbindelse til overfladejorden (gennem det tidligere vindue) og dermed at der er skabt en latent mulighed for at overfladevand løber ned i kælderen med en risiko for svampeangreb til følge.

Det gøres gældende, at selvom der havde været etableret sædvanlige ventilationsåbninger (ud fra krybekælderantagelsen) havde det under ingen omstændigheder været tilstrækkelig til at undgå det opståede svampeangreb. Det havde således alligevel ikke været muligt at 'ventilere sig ud af' problemet. Der ud fra kan indklagede ikke afvise at dække svampeangrebet, og henvisningen til de manglende ventilationsåbninger er ikke en reel afvisningsbegrundelse.

I øvrigt kan oplyses, og indklagedes bygningskonsulent K.M., er opfordret til ved selvsyn at se dette, at den egentlig krybekælder i ejendommen fuldstændig 'tør' og uden form for angreb (så længe det varer idet en ægte hussvamp breder sig). Også dette underbygger, at indklagedes henvisning til de manglende ventilationsåbninger ikke er nogen reel begrundelse for at afvise dækning."

Selskabet har hertil i skrivelse af 7/11 2002 til nævnet anført:

"Huset er overtaget af vores forsikringstager ved et ejerskifte pr. den 1. august 1999, hvor der forud for handlen nærmere bestemt den 15. april 1999 er udarbejdet en tilstandsrapport med HE nr.: 0424, Lb.nr.: …

Det fremgår af den bygningssagkyndiges bemærkninger på side 4 og 5 af 13 i tilstandsrapporten, *Registrering af skader eller tegn på skader*, at der ingen ventilationsåbninger er til krybekælderen, og at gulve i stueetagen knirker ved betrædning. Forholdet har henholdsvis fået karakteren K2, der er udtryk for en alvorlig skade, og UN, der er ensbetydende med behov for yderligere undersøgelse. Videre fremgår det på side 6 af 13 i tilstandsrapporten, *Sælgers oplysninger om ejendommen*, at der har været lukket for ventilationshuller i krybekælderen (spørgsmål 2 D).

I øvrigt fremgår det på side 10 af 13 i tilstandsrapporten, *Ejendommens hoveddata - Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring*, at der er utilgængelige bygninger eller bygningsdele, idet der ikke er adgang til krybekælderen.

Svampeangrebet er konstateret i træværket i den tidligere viktualiekælder under beboelsens køkken. Viktualiekælderen er på et ikke kendt tidspunkt sløjfet og fyldt op med bl.a. byggematerialer, og den har derfor ikke karakter af viktualiekælder på tidspunktet for vores indtegning af forsikring, men krybekælder. Vinduet i viktualiekælderen er også blændet, hvilket ydermere indicerer, at den er sløjfet. Derfor skal vi konkludere, at der har været krybekælder under hele beboelsen i forsikringstagerens ejertid.

Vores skadekonsulent er ikke i tvivl om, at svampeskaden er opstået som følge af den manglende ventilation. Et forhold som ifølge den bygningssagkyndige er udtryk for en alvorlig skade.

På trods af oplysningerne i tilstandsrapporten mener advokatfirmaet ikke, at forsikringstageren har haft incitament til at få foretaget en supplerende undersøgelse af krybekælderen. Vi er helt uenig i den konklusion. Der er absolut ingen tvivl om, at svampeskaden ville være kommet til forsikringstagerens kundskab, hvis de i tilstandsrapporten registrerede forhold og anbefalinger var taget alvorlig. Vi har f.eks. ikke kendskab til, at forsikringstageren i sin ejertid på mere end 3 år har gjort nogen former for initiativ til at etablere den manglende ventilation.

Sammenfattende skal vi fastholde, at svampeskaden med rette er afvist med henvisning til *bilag …, kolonne F - Insekt- og svampeforsikring i dækningsskemaet*, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker:

Skade som følge af fejl, som forsikringstageren har eller burde have kendskab til, f.eks. fejl i materialer, konstruktion eller udførelse, eller indgreb i enkelte funktioner, f.eks. lukning af ventilationsåbninger.

Som det fremgår indeholder teksten eksempler, og den egentlige tekst kan derfor koges ned til:

Skade som følge af fejl, som forsikringstageren har eller burde have kendskab til eller indgreb i enkelte funktioner.

Der er for os at se ingen tvivl om, at forsikringstageren har haft kendskab til, at sælger eller en anden tidligere ejer har lukket samtlige ventilationsåbninger, idet det utvetydigt fremgår af tilstandsrapporten, som forsikringstageren har fået udleveret i forbindelse med købet af ejendommen.

Den omstændighed, at der er tale om en tidligere viktualiekælder, hvor vinduet (den oprindelige ventilationsåbning) er blændet af, ændrer ikke ved, at den fremstår som en selvstændig krybekælder uden den fornødne ventilation.

Advokaten gør også gældende, at der henset til den øvrige krybekælders tilstand ikke er belæg for at konkludere årsagssammenhæng mellem forekomsten af svampeskaden og den manglende ventilation. Dette er efter vores opfattelse et skud i tågen, idet udluftningsriste med et samlet areal svarende til det blændede vindue ville have haft den fornødne effekt.

I den forbindelse er det også værd at bemærke, at bygningen er opført i 1938, hvor der ved etablering af kældre ikke var tradition for at anvende materialer samt konstruktioner, der kunne modstå fugtindtrængen. Derfor er det ikke så sært, at den tidli-

gere viktualiekælder med det dybere fundament og tilsvarende gulvniveau er mere udsat for fugt end den resterende krybekælder.

Vores skadekonsulent anfører endvidere, at der oven på køkkengulvet var udlagt en diffusionstæt vinylbelægning. En sådan belægning hindrer, at gulvkonstruktionen kan ånde, og det betyder, at fugtniveauet kun kan holdes på et acceptabelt niveau, hvis ventilationen til det fri er optimal."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 15/4 1999. Af denne fremgår bl.a.

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…			
A	Ventilation	K2	Ingen ventilationsåbninger til krybekælder
…			
A	6.1 Gulvkonstruktion	UN	Gulve i stueetage knirker ved betrædning

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	JA	NEJ	?
2.D Er der eller har der været lukket for ventilations-huller i krybekælder?	☒	☐	☐

…

Ejendommens hoveddata

Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

…

Bemærkninger:

Ad punkt 1. Ingen adgang til krybekælder (lem under faste tæpper)."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**Forsikringen dækker ikke**

…

- Skade som følge af fejl, som forsikringstageren har eller burde have kendskab til, f.eks. fejl i materialer, konstruktion eller udførelse, eller indgreb i enkelte funktioner, f.eks. lukning af ventilationsåbninger."

Nævnet udtaler:

Som udgangspunkt vil nævnet tilsidesætte den påberåbte undtagelsesbestemmelse vedrørende konstruktionsfejl, når selskabet - som her - har ladet ejendommen besigtige med henblik på tegning af svampeskadeforsikring. Denne praksis mener nævnet kan opretholdes, når forsikrede var i god tro om konstruktionsfejlen. Efter de oplysninger, klageren har kunnet se i tilstandsrapporten, finder nævnet imidlertid, at betingelsen om forsikringstagerens gode tro ikke er opfyldt i denne sag. Nævnet finder derfor, at selskabet er berettiget til at påberåbe sig undtagelsesbestemmelsen som sket, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand