690/04

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 61.057:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring v/Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Forsikringen er udvidet med dækning for mangler ved ulovlige bygningsindretninger og installationer.

Klageren har anmeldt følgende forhold:

- Vandindtrængen i kælder.
- Svamp/nærliggende risiko for svamp i vægbeklædning.
- Nærliggende risiko for råd og svamp i ulovligt konstrueret isolering, undertag og dampspærre.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader under henvisning til, at de ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/3 1999 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation:	**Vurdering:**					
	IB	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**
…						
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk	X					

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk

…

2.C Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?
3-4 gange, et sted i et lokale (over 20 cm) ved gulv – ved skybrud – eller mere voldsom regn i lang periode."

Til grund for klagerens køb af ejendommen, der er opført i 1951, var der den 28/5 2001 udarbejdet tilstandsrapport. Af denne fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk		
…			
A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte facaderevner – eksempelvis under vinduer mod vej.

…

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
…			
	A	3.7 Vægbeklædninger	"Japanel" på vægge i værelse i kælder. Bagvedliggende udvendige kældermure har ikke kunnet besigtiges."

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2. Kælder / krybekælder

...

2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Ja ☐ Nej ☒ ? ☐
Hvis ja, hvor og hvornår?

2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Ja ☐ Nej ☒ ? ☐
Hvis ja, hvor?"

Klageren er af den opfattelse, at vandindtrængningen klart afviger fra tilsvarende kældre, det vil sige kældre af samme alder og opførelsesmetode. Han henviser endvidere til den forrige sælgers oplysninger i tilstandsrapporten af 29/3 1999, hvilket han først blev bekendt med i marts 2002, hvor tilstandsrapporten blev indhentet fra Huseftersynssekretariatet. I klageskrivelsen til nævnet er endvidere bl.a. anført:

"Hvorvidt kælderen afviger fra kældre af samme alder og opførelsesmetode synes i øvrigt at være irrelevant i relation til vores forsikringspolice og de hertil hørende konkrete forsikringsbetingelser. Dette kriterium ses ikke at være bestemmende for, om der er tale om en forsikringsbegivenhed i forhold til den forsikring vi har tegnet. Skadekonsulenten antager – efter vores opfattelse – fejlagtigt at *skader* i betingelsernes forstand og en *mangel* i almindelighed er det samme. Da betingelserne ikke sætter som forudsætning, at der tillige skal være tale om en mangel, synes afvisning af skaden med denne begrundelse at være forkert.

Problemet med vandindtrængningen kan løses på flere måder. Ifølge skadekonsulenten vil påsmøring af en speciel vandtæt membran på indersiden af kældervæggen sandsynligvis kunne løse problemet. Efter skadekonsulentens opfattelse vil den bedste – men formentlig også mest omkostelige – løsning være at lægge omfangsdræn rundt om huset og forsegle ydermuren med at vandtæt materiale.

Vi har noteret, at Forsikringsankenævnet tidligere har bedømt sager vedrørende omfangsdræn, og afsagt kendelser hvor Ankenævnet har konkluderet, at omfangsdræn falder uden for huseftersynsordningen, og at dræn derfor i de konkrete sager ikke har været omfattet af forsikringen.

I den forbindelse skal bemærkes, at dækningsomfang i vores ejerskifteforsikring er udvidet i forhold til dette udgangspunkt, således at også forhold der falder udenfor huseftersynsordningen er omfattet, dersom der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. betingelsernes pkt. 5, 2. pind, jf. bilag 2.

Vi har ladet kælderen undersøge af rådgivende ingeniør K.S., jf. bilag 3, og i den forbindelse skal opmærksomheden henledes på ingeniørens bemærkninger om, at vandindtrængningen i vores kælder har indebåret, at der er sket skade – eller er nærliggende fare herfor – på vægbeklædningen i kælderrummet i form af skimmelsvampeinfektion. Desuden falder malingen af gulvene, når vandet trænger ind og vandet ikke umiddelbart tørres op. Endvidere er der nærliggende risiko for, at kældermurene

beskadiges yderligere, dersom vandindtrængningen ikke standes. Vi er derfor af den opfattelse, at forholdet er omfattet af vores forsikring.

…

Japanelplader i kontorrummet

Beklædningen i kontorrummet er opbygget af organisk materiale herunder to lag papir mellem jananelplader og flamingo, hvorfor der som ovenfor anført må antages at være svamp i beklædningen som følge af vandindtrængningen. Der er således tale om en skade i forsikringspolicens forstand, eftersom svamp er en svækkelse eller en ødelæggelse af bygningen, eller et forhold der nedsætter bygningens værdi i nævneværdigt omfang. Hvis ikke der allerede er svamp i materialet på nuværende tidspunkt, er der alligevel tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eftersom konstruktionen giver nærliggende risiko for skader. Forholdet blev anmeldt til Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S (tidl. LHRI) d. 23. januar 2003. CLLH har afvist forholdet som dækningsberettiget, jf. bilag 4.

Fejlkonstruktioner i skunkrum og på loft

Tagkonstruktionen er forkert udført, hvilket har kunnet konstateres af enhver med byggefaglig indsigt. På trods heraf oplyser den byggesagkyndige intet om at undertag, isolering og dampspærre er forkert opsat og at disse indebærer en åbenbar risiko for råd og svamp. Dampspærrer er opsat på den forkerte side af isoleringen og undertaget er udsat mellem spærene og i øvrigt på en måde som indebærer, at vandet ikke løber ned i tagrender men drypper ned i skunkrum og på loft. Undertaget kan visuelt uden destruktive indgreb ses de steder, hvor papplader ikke er sat op. Der er synlige skader, i form af vandskader i loftet i det ene af to værelser på 1. sal. Ydermere ses der adskillige fugtskjolder i skunkrum og loft. Forholdet blev anmeldt til CLLH d. 23. januar 2003, som besigtigede forholdet den 27. februar 2003. Under besigtigelsen gav skadekonsulent udtryk for undren over, at forholdet ikke var nævnt i tilstandsrapporten. På trods heraf meddelte CLLH d. 6. marts 2003, at forholdet ikke var omfattet af forsikringen, jf. bilag 4. Vi mener ikke, der er grundlag for at afvise skaden, henset til at den byggesagkyndige ikke har gjort opmærksom på fejlkonstruktionerne og skaderne som følge heraf og at forholdet ifølge policens bestemmelser er en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Vi havde ikke som usagkyndige købere forudsætning for at vide, at konstruktionen var fejlbehæftet med deraf

følgende betydelig risiko for råd- og svampeskader. Loftet og skunkrummene er ifølge K.S., som har besigtiget forholdet d. 22. januar 2003, uventilerede hvilket bidrager til risikoen for svamp og råd. Denne omstændighed er heller ikke anført i tilstandsrapporten."

I selskabets skrivelse af 1/5 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Vandindtrængen i kælder**

Forsikringstager har konstateret, at der i forbindelse med nedbør trænger vand ind gennem kældervæggen i rummet i det sydøstlige hjørne. Kældervæggen er beklædt med japanelplader af ældre dato som forsikringstager har oplyst vandet kommer ud under. Som følge af beklædningen på væggene har dette ikke været muligt at vurdere selve kældervæggen men ud fra forsikringstagers beskrivelse samt det forhold, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres synlige tegn på nedbrydning af beklædningen vurderes det at vandmængden er begrænset og derfor ikke kan skyldes egentlige brud i kældervæggen.

Huset er opført i 1951, dvs før der blev stillet krav til fugtisolering af kældre, og der er ikke noget der indikerer, at huset ikke opfylder bygningslovgivningen, der var gældende ved opførelsen, eller at huset er ringere end til svarende huse af samme alder.

Det vurderes således, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand samt at der med henvisning til husets alder ikke er tale om en mangel.

Med hensyn til det udvidede dækningsomfang skal det i forhold til forsikringstagers redegørelse præciseres, at dette alene vedrører forhold på grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade eller giver nærliggende risiko herfor. Den udvidede dækning har således ikke relevans i forbindelse med det anmeldte forhold.

Japanelplader i kælderrum

I kælderrummet, der også er omtalt herover, er væggene beklædt med japanelplader, der er monteret uden på en gipsplade og en flamingoplade. Bedømt ud fra mate-

rialevalget er beklædningen mindst 15 år gammel og har på trods heraf ikke synlige tegn på nedbrydning eller skimmelsvamp.

Beklædningen er almindeligt anvendt i huse af denne alder og er endvidere umiddelbar synlig ligesom den er beskrevet i på side 7 i tilstandsrapporten af 28. maj 2001. Før forsikringstager overtog huset har det således været muligt at tage beklædningen i betragtning og dennes egnethed. Forsikringstager anmelder den 22. januar 2003 at den eksisterende isolering, undertag og dampspærre er konstrueret ulovligt, således at der er nærliggende risiko for råd og svamp og at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Ved besigtigelse den 27. februar 2003 kunne det konstateres, at skunkrum og spidsloft er beklædt med 3 mm tykke papplader fastgjort med tagpapsøm. Pappladerne har meget forskellige mål og er monteret usystematisk med forskellige overlæg. Som det kan ses af vedlagte papstykke er der på den ene side farvetryk på pladerne. På side 12 i tilstandsrapporten er det bemærket, at der er påsat plader på undersiden af spærene.

Det har således været muligt at tage pappladerne, der er umiddelbart synlige, i betragtning før overtagelsen af ejendommen.

Flere af pappladerne på spidsloftet og i ét af skunkrummene er ikke fastgjort i hjørnerne, hvilket forsikringstager har bekræftet også var tilfældet ved overtagelsen. Det kan som en følge heraf konstateres, at der mellem spærene er monteret en tynd gennemsigtig plastfolie, som er fastgjort med tagpapsøm i siden af spærene. Folien er monteret indefra og det er ikke klart hvad formålet med denne har været men at betegne den som et 'undertag' vil være misbrug af ordet.

Skunkvæggene er udført af træbeton og i det ene skunkrum er denne efterisoleret med mineraluld, der yderst er afdækket med en plastfolie. Formålet med folien er ikke klart men at konkludere, at denne skulle give nærliggende risiko for råd og svamp i træbetonpladerne vil ikke være rimeligt.

Ved besigtigelsen kunne der hverken af undertegnede eller forsikringstager konstatere vandskader på loftet på 1. salen. Der kunne kun konstateres en skjold i skunkrummet mod nordøst.

For både pappladerne, plastfolien mellem spærene og på ydersiden af skunkvæggene gør det sig gældende, at disse er monteret for mindst 10 år siden og endnu ikke har givet anledning til hverken råd eller svampeskader. Der er således ikke grundlag for at konstatere at der er nærliggende risiko for skader.

Det skal afslutningsbevis bemærkes, at såfremt forsikringstager ikke bryder sig om pappladerne, plastfolien mellem spærene og på ydersiden af skunkvæggene vil alle tre dele umiddelbart kunne fjernes uden dette vil medføre skader på selve tagkonstruktionen. Der vil således efterfølgende kun være sømhullerne i spærene tilbage."

Hertil har klageren ved skrivelse af 22/5 2003 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad vandindtrængning**

Det skal præciseres, at det ikke kun er i kontorrummet med japanelplader, der trænger vand ind i. Som oplyst i min skadeanmeldelse af 3. feb. 2001, jf. indklagedes bilag 1, trænger vandet ind i samtlige rum i kælderen, når det har regnet mere vedvarende i en periode. I kontorrummet er der tale om rindende vand tværs hen over gulvet. I de øvrige rum i kælderen viser vandet sig på væggenes nederste del, hvor det løber ned og lægger sig i vandpytter på gulvene. I disse rum er vandindtrængningen ikke så kraftig som i kontoret men dog så omfattende, at vi ikke kan opbevare ting på gulvet, såsom møbler, tæpper, kasser mv. Vandindtrængningen er betydelig og kan trods husets alder og opførelsesmetode ikke anses for forventelig eller sædvanlig - uanset at dette kriterium, som tidligere anført, ikke ses at være afgørende for forsikringsdækningen.

Til støtte for min påstand, skal jeg henlede Ankenævnets opmærksomhed på VLD af 19. dec. 2002, hvor forsikringstagerne i en tilsvarende sag, fik fuldt medhold af et enigt dommerpanel. Dommen vedlægges i kopi til orientering.

Ad japanelplader

Sammensætning af vægbeklædningen er som indklagede anfører: Et lag træpaneler, et lag polystyrenplader og et lag gipsplader. Gipspladerne er imidlertid pakket ind i brunt papir og det er dette papir, der utvivlsomt er svampeinficeret. Vandet siver ned langs indermuren, hvor det påvirker gipsplader og papirlag. Japanelpalderne er også beskadiget af vandet men dog alene i den nederste del, hvor der ses afskalninger. Vandet siver ud nede i bunden af vægkonstruktionen. Japanelpladerne tørrer op mellem hver vandindtrængning, hvilket må antages at være årsagen til, at de fremstår intakte. Vandet har derimod ikke samme mulighed for at fordampe, når det optaget i papirlagene mellem gips og polystyrenplader. Af den grund er det overvejende sandsynligt, at der er svampeinfektion i vægkonstruktionens papirlag.

Ad loftkonstruktion

Det er ikke korrekt, når indklagede anfører, at der kun kan konstateres fugt et enkelt sted på loftet/skunken. Indklagedes konsulent inspicerede alene spidsloftet fra loftslemmen, og konstaterede derfor ikke de fugtskjolder, der også er på dette sted. I øvrigt fastholdes det, at den monterede plastfolie umiddelbart under tagstenene er et undertag, som skal tjene flere formål - dels afvanding til tagrende af indtrængende fygesne etc. og dels være isolerende.

Såfremt plader og undertag blot fjernes, som foreslået af indklagede, vil disse funktioner ikke længere blive udfyldt. Denne løsning er derfor ikke acceptabel og i øvrigt heller ikke tilbudt af indklagede."

Endeligt har selskabet ved skrivelse af 12/6 2003 til nævnet anført følgende:

"**Vandindtrængen i kælder**

Kælderen har været besigtiget to gange af undertegnede og ingen af gangene har N.R. [klageren] oplyst om vandindtrængen i andre rum end rummet i det sydøstlige hjørne. Ud fra N.R.'s beskrivelse er det dog klart, at indtrængningen her ikke er så kraftig som i rummet i det sydøstlige hjørne, hvor der ikke er konstateret nævneværdige skader på beklædningen.

Som tidligere nævnt er huset opført i 1951 dvs før der blev stillet krav om fugtisolering af kældervægge mv, og det må derfor fastholdes, at der er tale om en almindelig

kælder og at N.R. ikke har godtgjort at fugtindtrængningen er af sådan en karakter, at kælderen kan siges at være ringere end i tilsvarende huse af samme alder.

Vestre Landsrets dom af 19. december 2003 vedrører et hus opført i 1969 dvs, efter der i Bygningsreglement var kommet krav til fugtisolering af kældre. Køberen af dette hus har således berettiget kunne have væsentlig højere forventninger til kælderummene end N.R., hvis hus er 18 år ældre.

Det er altafgørende for dommen, at huset i sagen er beliggende således, at terrænet på den ene side falder kraftigt ind mod huset, hvilket man mener burde have været en særlig tilskyndelse for den bygningssagkyndige til at foretage en nærmere undersøgelse. Det er denne mangel ved tilstandsrapporten, som har medført at man har dømt forsikringsselskabet til at betale udgiften for etablering af omfangsdræn, der ellers normalt ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringen.
N.R.'s hus er beliggende på en grund, der stort set er plan og på dette punkt er sagerne således heller ikke sammenlignelige.

Japanelplader i kælderrum
Som tidligere nævnt vurderes beklædningen at være mindst 15 år gammel og på trods heraf kan der ikke konstateres skader på denne bortset fra en række mindre afskalninger ved gulvet.
N.R. har således ikke godtgjort at der er skimmelsvamp bag ved japanelpladerne.

Skunkrum og loft
Det må fastholdes at en gennemsigtig plastfolie ikke bliver til et 'undertag' blot fordi den sømmes fast mellem spærene på et loft. Et undertag udføres med et hertil godkendt materiale og føres ubrudt over spærene på hele tagfladen, hvorfor den aktuelle folie på ingen måde er sammenlignelig med et 'undertag'. Da huset blev opført i 1951 var et undertag endvidere et ukendt fænomen og selv i 2003 vil der ikke være krav om undertag for et hus med teglsten og så stor taghældning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad der dækkes

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.

…

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningen, herunder forhold ved grunden er ikke omfattet af forsikringen.

4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. 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 i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

…

- forhold, som efter reglerne i bekendtgørelse om huseftersynsordningen falder udenfor bygningsgennemgangen og derfor ikke skal vurderes i tilstandsrapporten så som lovligheden i.h.t. byggelovgivningen mv., æstetiske og arkitektoniske forhold, installationers funktion eller lovlighed m.m. med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for en skade på bygningen.

…

A. Særlig udvidelse til forsikringen …

Ulovlig bygningsindretninger/installationer

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nedennævnte bygningskonstruktioner og installationer:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
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 m.v. er opført efter gængse byggemetoder i 1951, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, hvorfor nævnet af den grund ikke finder grundlag til at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning

Endvidere skal det – i overensstemmelse med det af selskabet anførte – anføres, at f.eks. etablering af omfangsdræn som udgangspunkt falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, og altså ikke kan kræves erstattet under forsikringen. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejen-

dommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse med henblik på at afklare en eventuel – indirekte – mulighed for skade på bygningen.

På det således foreliggende grundlag, og idet nævnet ikke kan kritisere, at selskabet - ligeledes på dette grundlag - har afvist at yde forsikringsdækning for de to øvrige forhold, der ikke kan anses for skader i forsikringsretlig forstand,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand