705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.492:

xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet køberforsikring med ulovlighedsdækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i kælderen, samt at selskabet har afvist manglende funktionsdygtighed ved et varmeanlæg.

Det fremgår af sagens akter, at klageren – der overtog ejendommen, der er opført i 1974, pr. 1/7 2002 - har anmeldt, at fugt i kældervæg giver dårligt indeklima og lugtgener i højt kælderværelse, samt at ejendommens varmeanlæg ikke er dimensioneret til at opvarme et af ejendommens rum (stuen), hvor loftet er ført op til kip.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte fugtskade under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere henviser selskabet til, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet eller forhold, som sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog ejendommen. I den forbindelse henviser selskabet bl.a. til, at klageren har opnået et afslag i købsprisen som følge af fugt i kælderen.

Efter klagesagens indbringelse for nævnet har selskabet med henvisning til kendelse nr. 60.631 anerkendt at dække det anmeldte forhold vedrørende varmeanlægget, men afviser fortsat at dække de strafafgifter, klageren er blevet pålagt.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"13.

Køber er specielt gjort bekendt med og accepterer, at kælder ikke er godkendt til beboelse, at der kan forekomme fugt i kældre i ældre huse.

14.

Sælger har afgivet et kontant afslag på kr. 70.000,00 i forbindelse med handelen/ejendommens stand, hvilket er fratrukket aftalte købesum."

Af tilstandsrapport af 30/8 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Partiel fugtophobning/pudsafskalning på kælderydervæg mod nord (østligste rum)
A	3.0 Yder- og infdervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Flere frostsprængte sten på vestgavl og østgavl samt ved hoveddør."

Af selskabets skadekonsulents rapport af 9/9 2002 fremgår bl.a.:

"**Skadebeskrivelse**

Fugtaftegninger og salpeterudtræk på malet kældervæg mod vest.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse og anvendes til disponible formål.

Skadeårsag

Fugtindtrængningen kan skyldes utætheder/revner i kælderydervæggen, hvor grundvandet kan presses ind. Men der er større sandsynlighed for, at overfladevandet på terrænet siver ind i teglstensfacaden, idet teglstenene er ført under terrænet.

Arkitekten har tilsidesat det fagtekniske. Det er elementært byggeteknisk viden, at sokkel/kælderydervæg skal føres min. 15 cm. over terrænet, som en vandtæt konstruktion, og skal adskilles fra teglstensfacaden med asfaltpap.

På nordfacaden og vestgavlen er der på et tidligere tidspunkt udført omfugning af facadestenene til ca. 1 meter over terræn, hvilket kan indikere, at fugtproblemet har været der på et tidligere tidspunkt.

Skadeomfang

Teglstensfacaden skal frigraves for belægning og jord i terræn-niveau for udbedring/tætning af teglstensfacaden til min. 15 cm. over det fremtidige terræn-niveau.

Udbedringen bør foretages hele vejen rundt om huset, idet opfugtningen tiltager, og ligeledes er der frostsprængninger i teglstenen af samme årsag.

Skaden estimeres til 50-60.000,-"

Teknologisk Institut har på selskabets anmodning målt fugtindholdet i kælderens ydervægge og teglstensvægge og kunne på baggrund af undersøgelsen konstatere, at fugtindholdet i teglvæggen var som tørt murværk i boliger, og i betonvæggene som for tørre kælderydervægge. Selskabet henviser til, at ingeniør M.P. efterfølgende telefonisk har oplyst, at den målte fugt i ydervæggene på ejendommen er udtryk for en permanent tilstand, og at nedbør ikke påvirker mængden af fugt i ydervæggene.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Vinteren 2002/2003 var meget kold og tør, og det er kun i våde perioder, at fugten forekommer, hvilket er oplyst forsikringsselskabet.

…

Mine synspunkter er følgende:

A. Der er fugt i kælder - konstateret af skadeskonsulenten. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten
B. Skadeskonsulenten har identificeret mulige skadesårsager. Herunder en elementær byggeteknisk fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Uanset fugt eller ej er det min holdning at ikke omtalte bygningstekniske fejl skal dækkes, idet de nedsætter husets værdi. Skaden er ansat til 50-60.000 kr.

C. Jeg har ikke haft nogen mulighed for på købstidspunktet, at vide noget om potentielle større fugtophobninger i pågældende værelse."

Hertil har selskabet i skrivelse af 14/11 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i vilkårenes forstand fordi der ikke er konstateret et fysisk forhold ved bygningerne. Der er ikke målt fugt i kælderydervæggene, men alene tale om afskallet maling, forkert forbehandling af væg før maling med videre.

Herudover nedsætter det konstaterede forhold hverken bygningernes værdi og brugbarhed, idet vi bemærker, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, jf. købsaftalens punkt 13, side 1b.

Desuden skal vi bemærke, at de konstaterede forhold ved vores kundes ejendom ikke adskiller sig fra tilsvarende huse af samme alder og i samme vedligeholdelsesstand. Også af denne årsag kan vi ikke give vores kunde erstatning."

I klagerens skrivelse af 29/12 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Mine primære påstande er sammenfattet i følgende punkter:

1. Taksator har konstateret mere end normal fugt i væg ved besøg
2. Vi har på forespørgsel om fugt andre steder i huset fået afkræftet at der skulle være fugt, ligeledes har vi ved gennemgang af købsaftale netop fået bekræftet, at hvis der var fugt andre steder ville det have været nævnt i tilstandsrapport
3. Topdanmark accepterer, at der kan være revner i fundament, dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapport og bør derfor udbedres

Min sekundære påstand er følgende

1. Uanset fugt eller ej er der konstateret en bygningsteknisk fejl som tidligere omtalt, denne kan give fugt og andre problemer. Denne fejl vil forringe husets værdi i en

salgssituation. Dette er vurderet af 2 ejendomsmæglere. Derfor bør denne fejl under alle omstændigheder udbedres."

Selskabet fastholder sin afgørelse vedrørende fugtskaden og opfordrer klageren til at indsende skadeanmeldelse, hvis han har konstateret fugt andre steder i huset end i kælderen og i ydervæggene. Endvidere afviser selskabet at have givet klageren dækningstilsagn vedrørende de omhandlede fugtproblemer.

Klagerens ejendomsmægler H.C. fra HOME har i skrivelse af 15/12 2003 bekræftet, at købsaftalens side 1B punkt 14 er en standard frase, og at det på intet tidspunkt blev diskuteret, at afslaget skulle dække fugt i kælderen. Endvidere henviser hun til, at købsaftalens side 1B punkt 13 ligeledes er en standard frase, som blev indskrevet, hvor der var kælder på ejendommen, og som var opført tidligere end ca. 1980.

Klageren har i skrivelse af 25/2 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Strafafgiften er ikke omtalt i energimærkningen, og har i øvrigt ikke noget med energiforbruget at gøre. Den manglende afkøling er en direkte konsekvens af varmeanlæggets manglende funktionsdygtighed og forkerte/ulovlige installationer. Da der er tale om betydelige strafafgifter, som en konsekvens af en dækningsberettiget skade, anser jeg derfor at dette beløb også er erstatningsberettiget."

I skrivelse af 15/3 2004 til nævnet gør selskabet gældende, at klageren ikke har sandsynliggjort en årsagssammenhæng mellem skaden og strafafgiften. Selskabet henviser til, at forsikringen dækker skaden jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6B, og at forsikringen ikke dækker indirekte tab jf. punkt 10.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

C Forsikringen dækker også, når der er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

…

10 Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

…

D Øvrige indirekte tab er ikke dækker."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning til reparation af murværk, idet undersøgelsen foretaget af Teknologisk Institut viste, at der var normal fugt i væggene.

Selskabet har anerkendt at dække det anmeldte forhold vedrørende varmeanlægget, men afviser at dække de strafafgifter, klageren er blevet pålagt. Det er nævnets opfat-

telse, at der ikke i forsikringsbetingelserne er hjemmel for at yde erstatning for strafafgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann