716/05

Den 19. januar 2005 blev i sag nr. 63.387:

xx

xxxxx xxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx xxxx

xxxx
xxx xxxxx xxx xx xxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til 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 anmeldt skade ved den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af tilstandsrapport udarbejdet 10/7 2001 fremgår, at den forsikrede ejendom er opført i 1959. I tilstandsrapporten er bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	1.0 Fundamenter/Sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Enkelte mindre revner og få pletter med saltudtræk udvendig på kældervægge.
…			
A	2.0 Kældre/Krybekældre Terrændæk		
	2.2 Vægge	K2	Saltudtræk og fugtskjolder enkelte steder på vægge i kælder.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger? Hvis ja, hvilke? ***1) 1973 – større ombygning*** ***2) 1985 – udestue*** ***3) 1991 – nyt køkken***	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
…		
0.6	Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?	Ja ☐ Nej ☒ ? ☐
…		
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)	Ja ☐ Nej ☒ ? ☐
…		
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? ***I 1 pulterrum i kælderen.***	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
…		
3.	**Yder- og indervægge**	
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? ***I 1 pulterrum i kælderen."***	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐

I Sundhedsattest udarbejdet som et tillæg til tilstandsrapporten er kælderens tilstand vurderet som "middel". Det fremgår endvidere**:**

"13.	Kan der i perioder konstateres synlige indvendige fugtafteg-ninger på ydervægge? Hvis ja, hvor? ***I kælder – pulterrum***"	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐

I allonge til tilstandsrapporten dateret 28/9 2001 er anført:

"Pkt. 2.2.: På grund af defekt nedløbsrør udvendig på facade var der opstået fugtskade i kælderen. Både fugtskade og nedløbsrør – incl. tagbrønd er blevet lavet. (Forsikringsskade). Hele værkstedet er blevet renoveret indvendigt. Der er dog stadig 'gamle' tørre fugtpletter på tapet i værelser mod nord. Karakter ændres til K1."

Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttræden 19/10 2001.

I 2002 konstaterede klageren fugtudslag i kælderen. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 1/5 2002. Skaden blev afvist som dækningsberettigende ved skrivelse af 10/5 2002 til klageren.

I sommeren 2003 rettede klageren ved sin advokat på ny henvendelse til selskabet med anmodning om revurdering af skaden. Advokaten henledte i den forbindelse ved skrivelse af 31/7 2003 selskabets opmærksomhed på, at karakteren i tilstandsrapporten vedrørende fugtskader ved den udarbejdede allonge var ændret fra K2 til K1. Selskabet fastholdt ved skrivelse af 4/11 2003, at forholdet ikke var dækningsberettigende og tilkendegav, at allongen ikke var indeholdt i ejerskifteforsikringens indtegningsgrundlag.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende fugtskaden som dækningsberettigende. Advokaten har oplyst, at der er mug og skimmelsvamp i 1 meters højde i det kælderrum, hvor der er udført reparation, jf. allongen til tilstandsrapporten. Advokaten har herom i skrivelse af 24/5 2004 anført:

> "Det fremgår også, at hele værkstedet er blevet renoveret.
>
> I henhold til dette har der altså været tale om en skade.
>
> Efterfølgende udbedringen af denne skade sker der tilsyneladende stadig det, at der opstår skimmelsvamp på kældervæggen, hvilket efter min klients opfattelse hidrører fra, at der kommer fugt på en eller anden måde."

Vedrørende allongen har advokaten i skrivelse af 24/5 2004 anført:

> "Det kan endvidere oplyses, at min klient underskrev købsaftale den 11. oktober 2001 jf. kopi af oplysning om fortrydelsesret, tilstandsrapport og forsikringsoplysning samt købsaftale, der fremlægges som bilag 11.
>
> På det tidspunkt er tillæg til tilstandsrapport udarbejdet.
>
> Den anførte allonge er udarbejdet den 28. september 2001.
>
> Min klient får således også denne allonge forevist i forbindelse med, at hun får tilstandsrapporten jf. bilag 11, erklæring om tilstandsrapport.
>
> Efter min klients erindring begærer min klient ejerskifteforsikring samtidig med, at hun underskrev købsaftalen den 11. oktober 2001

…

Allongen er dateret den 28.9.2001, altså før min klient begærer tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand.

…

Det vides ikke om dette er korrekt, men under alle omstændigheder har min klient tegnet ejerskifteforsikring på baggrund af, at den pågældende allonge foreligger og med kendskab til denne, herunder at værkstedet er blevet renoveret, men at der dog stadig er gamle tørre fugtpletter på tapet i værelser mod nord og at karakteren er K1.

Allongen er derfor omhandlet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2.

Det bestrides således, at køber kun har skrevet under på, at sælger har fået udarbejdet og har udleveret tilstandsrapport dateret den 10. juli 2001. Allongen er som anført en bekræftelse på, at der ingen skader er på ejendommen af den art, der i dag konstateres og som det gøres gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 12/3 2004 anført:

"I forlængelse heraf skal vi meddele, at sagens indbringelse for nævnet ikke ændrer ved vores vurdering af forholdet, hvorfor vi skal fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning, hverken hvad angår kælderens tæthed eller skader på vægge.

Kælderen er som nævnt opført i 1959, hvor der ikke var tradition for at udføre kældre som vandtætte konstruktioner over for den fugtpåvirkning, som kældre uvægerligt udsættes for. Derfor er det helt sædvanligt, at der på det pågældende opførelsestidspunkt blev anvendt materialer, metoder og konstruktioner, som ikke er i stand til at modstå vandpåvirkning udefra, hvorfor der kan forekomme opfugtning og vandindtrængning i kældre fra den byggeperiode.

Som sagen ligger oplyst for os, er kælderen udført ved anvendelse af de på opførelsestidspunktet gængse metoder, materialer og konstruktioner og afviger således ikke fra det forventelige i en kælder fra 1959).

…

Idet forholdet ved kælderen ikke afviger fra tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet opfylder den citerede skadedefinition.

Denne opfattelse er i overensstemmelse med nævnets praksis, hvilket følgende kendelser dokumenterer:
AK 49.209, AK 50.720, AK 58.987, AK 59.595 og AK 61.244.

…

Vores skadekonsulent er orienteret om, at køberne har lagt et gulv af mærket Pergo i stedet for tæppe, som der lå ved deres overtagelse af ejendommen. Den pågældende type gulv er karakteriseret ved, at den ligner et traditionelt parketgulv, men overfladen er en garanteret slidstærk PVC- eller anden plastbelægning. Gulvet lægges på en kunstfilt for at imødegå, at gulvet klapper.

Konstruktionen har den ulempe i forhold til et traditionelt trægulv eller tæppe med filtbagside, at fugten under gulvet ikke kan diffundere op gennem gulvet, men ledes i stedet ud til siden, hvor den støder på væggene. Fugtkoncentrationen langs væggene vil have et helt andet niveau, end hvis fugten kunne diffundere op gennem hele gulvfladen.

En ændret anvendelse kan også forandre fugtkoncentrationen i et rum. Så vidt vi er orienteret, er rummet i kælderen indrettet som soveværelse, og det vil som udgangspunkt påvirke fugtniveauet negativt i forhold til det fugtniveau, som kan forventes fra den anvendelse, som kældre normalt er kendetegnet ved.

…

For så vidt angår den udarbejdede allonge (bilag C), skal vi konkludere, at den ikke er sendt til Alm. Brand. Tilbuddet, som ligger til grund for den tegnede ejerskifteforsikring, bygger altså på indholdet af den egentlige tilstandsrapport (bilag B), hvorfor

der ikke er taget højde for allongens indhold ved vores udarbejdelse af tilbud på tegning af ejerskifteforsikringen. Hvorvidt det havde fået indflydelse på ejerskifteforsikringens dækningsomfang, har vi vanskeligt ved at afgøre, men det er næppe sandsynligt.

Den bygningssagkyndige har også givet en fornuftig forklaring på, hvorfor han finder det forsvarligt at ændre bemærkningen i den oprindelige tilstandsrapport. Alt i alt skal vi konkludere, at ændringerne i tilstandsrapporten i medfør af allongen næppe ville have afstedkommet forbehold eller andre indskrænkninger, som ikke allerede forekom i det oprindelige tilbud."

Selskabet har genbesigtiget ejendommen i forbindelse med behandlingen i Ankenævnet for Forsikring, og har på den baggrund heraf i skrivelse af 29/11 2004 anført:

"På baggrund af tegningen konkluderer vores skadekonsulent, at den daværende ejer har søgt om tilladelse til udvidelse af eksisterende hall (22) samt udgravning af krybekælder under konsultationsværelset med henblik på indretning af pulterrum. Dette harmonerer også med tegningens oplysning, om at projektet betyder en udvidelse af det bebyggede areal med 9,82 M². Den tidligere krybekælder under konsultationsværelset må derfor anses for at være fra bygningens opførelse i 1959.

Ved besigtigelsen har vores skadekonsulent og cheftaksator registreret fugt i udstrakt grad på samtlige pudsede/berappede vægoverflader. Fugten viser sig bl.a. som salpeterudtræk på både indvendige som udvendige vægge/fundamenter.

Derfor er det oplagt, at opfugtningen hidrører fra det omgivende terræn til trods for, at der skulle være lagt dræn under gulvene. Det må dog anses for usandsynligt, at der ved opførelsen er lagt dræn under krybekælderen.

Ifølge forsikringstageren er drænet lokaliseret og udskyllet af kloakmester.

Vores skadekonsulent oplyser i samme moment, at kældervæg (gavl mod øst) 'sveder' kraftigt på den del, som befinder sig over terræn. Forklaringen er den, at væggen er opført som en traditionel kældervæg, dvs. massiv mur. Afhængig af udetemperatu-

ren vil den massive mur bevirke, at der opstå en kuldebro, hvor den varme indeluft kondensere på den kolde vægoverflade. Forsikringstageren har forsøgt at afhjælpe problemet ved at etablere mekanisk udluftning, men med ringe succes.

Sammenfattende konkluderer vores skadekonsulent og cheftaksator, at den seneste besigtigelse ikke ændrer ved vores vurdering af det anmeldte forhold ved kælderen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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 må lægge til grund, at ejendommen i 1959 blev udført med delvis kælder og delvis krybekælder, og at krybekælderen i 1973 blev udgravet. Selv om skaden er opstået i den del af kælderen, der blev udgravet i 1973, finder nævnet, at forholdet må bedømmes ud fra de krav og normer, der var gældende for opførelse af kældre i 1959. Da det er nævnets opfattelse, at det omhandlede fugtproblem i kælderen skyldes den måde, kælderen blev konstrueret på på dette tidspunkt, afviger kælderens konstruktion ikke fra andre tilsvarende konstruktioner for samme tid. Forholdet kan derfor ikke anses for dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Henset hertil samt til, at det af tilstandsrapporten, Sundhedsattesten og allongen fremgår, at der er fugtpletter på væggene,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson