719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 64.347:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 fugtskade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten af 18/11 2002 fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk			
	2.6 Ventilation	K3	2	Det skønnes, at den naturlige ventilation af krybekælder er utilstrækkelig I krybekælder er der lettere fugtophobning i træværk i etageadskillelse - målt 20 % ved stikprøve. Enkelte ventilationsriste til krybekælder er placeret så tæt ved terrænoverflade, at der kan være risiko for indtrængning af overfladevand.

...

Sælgers oplysninger

	Ja	Nej	?
…			
6. Gulve			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor? ***Stue hjørne fugtskade efter akvarium***	☒	☐	☐
6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? ***Ja. Gulv er limet på igen***"	☒	☐	☐

Af Sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"**5. Særligt teknisk tillæg: (sælgers oplysninger)**

…	**Ja**	**Nej**	**?**	**Bemærk.**
Indeklima- og miljøforhold				
…				
13. Kan der i perioder konstateres synlige indvendige fugtaftegninger på ydervægge? hvis ja, hvor? ***I bryggers***"	☒	☐	☐	☐

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1965.

Forholdet består i, at der er konstateret fugt i ydervægge i henholdsvis stue og bryggers med deraf risiko for forekomst af mug/skimmel.

Selskabets taksator har i stuen konstateret fugt i et niveau på 20 til 30 cm over overkant gulv og tilsvarende i bryggers, men hovedsageligt koncentreret omkring de vægge, hvor terrænet ligger højere end overkant af gulv.

I første omgang havde selskabets taksator på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten vurderet, at fugten skulle relateres til den utilstrækkelige ventilation af krybekælderen samt den omstændighed, at enkelte ventilationsriste var placeret så tæt ved terræn, at overfladevand kunne trænge ind.

Klageren kontaktede efterfølgende murermester G.N.P., som ved skrivelse af 29/1 2004 nærmere har redegjort for, hvad han - ved sin besigtigelse – havde observeret.

Selskabets taksator foretog den 17/3 2004 en genbesigtigelse af ejendommen, men hverken genbesigtigelsen eller murermesterens observationer gav et entydigt svar på,

hvorfor de pågældende vægge var opfugtet. Taksatoren ønskede derfor at få svar på følgende:

- Hvor er fugtspærren placeret?
- Trænger der vand ind i krybekælderen ved regnvejr?

Taksatoren foretog endnu en besigtigelse af ejendommen umiddelbart efter et kraftigt regnvejr. Ved denne lejlighed blev der ikke registreret tegn på fugt eller indtrængende vand ved krybekældergulv, sokkel eller bjælkelag. Selskabet erkendte, at det anmeldte forhold ikke kunne henføres til det i tilstandsrapporten registrerede forhold.

I forbindelse med besigtigelsen havde taksatoren endvidere konstateret, at soklen var opført i fundamentblokke, der var fyldt op med beton, således at de ville fremstå som massive. Mellem disse og selve facadestenene var der udlagt en fugtspærre af pap, som skulle forhindre, at fugt fra fundamentet forplantede sig op i murværket. Han havde ligeledes noteret sig, at fundamentet var lagt i to niveauer. Dette var kun synligt udefra, idet det indvendige gulvniveau var ens i hele bygningen. Denne metode var sandsynligvis anvendt, fordi huset var opført på en let skrånende grund, og det omgivende terræn ville komme til at ligge op på selve facaden, hvis fundamentet havde samme niveau, som den lavest liggende del. At gulvniveauet ikke følger fundamentet er ensbetydende med, at gulvet både ligger over og under fugtspærren og terræn.

Selskabets taksator har i skrivelse af 3/5 2004 til klageren bl.a. anført:

"Besigtigelsen blev foretaget efter et kraftigt regnvejr.

Besigtigelse af krybekælderen viste ingen tegn på fugt, hverken på gulv eller gennem sokkel eller i bjælkelag.
Det kunne konstateres at sokkel der bestod af Funda blokke, var ført helt op til gulv.
Da Funda blokke ikke har nogen kapilarvirkning kan fugten i bunden af væggene ikke skyldes fugtspærre.

Årsagen til at der er fugt i bunden af vægge skyldes formentlig en kombination af ydervæggens relative lave isoleringsevne på dette sted og en forholdsvis høj rumfugtighed. Denne kombination betyder, at der i perioder med lave udetemperaturer

vil være en høj fugtighed i væggen. Der er ingen bygningsmæssige fejl eller mangler ved ydervæggen og der er således ingen skade i henhold til ejerskifteforsikringens skadedefination.
Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Så vidt selskabet har kunnet vurdere, kan konstruktionen - hvor gulvet ligger under fugtspærren og terræn - afhængig af omstændighederne komme til at virke som en kuldebro. Denne virkning vil blive forstærket, dersom det omgivende terræn har fald ind mod fundamentet, som i nogen grad er fugtsugende. Ligeledes vil utilstrækkelig udluftning have en negativ indvirkning på forholdets omfang.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at selskabet skal dække omkostningerne i forbindelse med reparationer af indtrængende vand/fugt gennem sokkel.

I selskabets skrivelse af 3/9 2004 til nævnet hedder det bl.a.:
"Som forholdet ligger dokumenteret af forsikringstageren, er forholdet ikke udtryk for en skade, der afviger fra normalsituationen i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Henset til at sælger også har registreret fugtaftegninger dog begrænset til bryggerset, samt at forholdet efter vores bedste overbevisning kan elimineres ved dels at etablere den fornødne ventilation enten i form af mekanisk eller naturlig ventilation, dels ved at etablere fald på det omgivende terræn i forholdet 1:50 skal vi sammenfattende konkludere, at forholdet ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Med henvisning til ovenstående samt sagens bilag i øvrigt skal vi meddele, at forsikringstagerens klage til Ankenævnet for Forsikring ikke giver anledning til at ændre ved vores vurdering af det anmeldte forhold.

Skulle nævnet komme til den konklusion, at forholdet er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring, skal vi allerede nu påstå, at forsikringstageren selv

skal afholde udgifterne til henholdsvis forbedring af ventilationen i krybekælderen herunder ventilationsåbningernes placering i forhold til det omgivende terræn samt til gennemførelse af de foranstaltninger, som måtte anses for nødvendige til fuldstændig eliminering af kuldebroen, f.eks. udvendig isolering af fundamentet."

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.

…

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 finder efter sin gennemgang af sagen og under henvisning til det af selskabet anførte, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann