728/05

Den 25. juli 2005 blev i sag nr. 65.316:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i husets kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes forstand ikke er opfyldt, samt at det anmeldte forhold er tilstrækkeligt oplyst i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 10/11 2003 fremgår bl.a.:

" **Karakterskala:**

…

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**			

2.1 Gulvkonstruktion	K2		Klinker på kældergulv stedvist 'hule', med mange mørtelklatter.
2.2 Vægge	K1	1	Indvendige kældervægge har stedvist alkaliske udblomstringer og områder med afskallet eller løs puds. Sætrevne i kældervæg anses for ikke, eller kun lidt aktiv.
2.4 Indvendig beklædning	K1	2	I opholdsrum i høj del af kælder, er der beklædt med isoleringsplade, antageligt 'flamingo', det var lovligt da det blev udført.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	2.2 Vægge	Alkaliske udblomstringer er ikke usædvanligt i bygninger opført på denne tid. Det må antages, at det nye udvendige dræn, (2001), på sigt vil forbedre situationen.
2	A	2.4 Indvendig beklædning	Tapet direkte på isoleringsplader er sårbart for stød, vil oftest få en ujævn overflade.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	Kommentar
1.0 Fundamenter/Sokler		
…		
Beton	A	Huse som er opført på den tid, må påregnes at have fundamenter, kældervægge og kældergulve af beton med sparesten og murbrokker."

Huset er opført i 1954.

Ved afgivelse af første tilbud på ejerskifteforsikring tog selskabet forbehold for fugt i kælderen. På baggrund af en genbesigtigelse vedrørende pkt. 2.2 i tilstandsrapporten udarbejdede den bygningssagkyndige den 11/5 2004 en allonge til tilstandsrapporten, hvoraf det bl.a. fremgår:

"De alkaliske udblomstringer i kældervæggen antages at være af gammel dato. (Der er, jf. sælger udført nyt afløb, ny afløbsinstallation og dræn langs kældervægge i 2002).

Der kunne ikke konstateres kritisk opfugtning, kontrolmåling af meget kritisk punkt, (bræddebeklædning på væg ved trappe, hvor der er tegn på gammel opfugtning), viste fugtindhold <12 %, hvilket er yderst tilfredsstillende.
De gamle problemer anses for fjernet med det udførte dræn.
Kælderens rumtemperatur var 19 gr. rel. fugt var 62 %, - tilfredsstillende."

På baggrund af allongen fjernede selskabet forbeholdet, og forsikringen blev endeligt tegnet.

Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede klageren, 2-3 uger efter, at vægge var blevet malet, at der var tegn på fugt i vægge, hvilket han den 4/8 2004 anmeldte til selskabet.

Selskabets skadekonsulent foretog en besigtigelse og udarbejdede på den baggrund en skaderapport af 7/9 2004, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Vurdering af de anmeldte skader**

1. Ved min besigtigelse kan der ses misfarvninger og måles et højt fugtniveau i den nederste del [af] alle 4 vægge i kælderværelse/kontor. Værelset er placeret som 'høj kælder' (med vinduer i højde med udvendigt terræn), og husets øvrige kælder er placeret som 'normal kælder' (med loft i højde med udvendigt terræn).
   Forholdet er opdaget, da der efter overtagelsen udføres malerarbejde på væggene i kælderen. Efter ca. 2-3 uger kunne der ses tegn på fugt på de nymalede vægge.
   I fyrrum mod kælderværelse er der tegn på vandindtrængen gennem kælderydervæg. Der ses fugt på vægge og betongulv.

   Udvendigt ses ingen tegn på forholdet. Facader og terræn virker normalt.

   Årsagen til forholdet kan ikke konstateres ved min besigtigelse.
   Det anbefales dog at der udføres undersøgelse af kloakforhold. Dette kan betyde at husforsikringen skal orienteres.

Tilstandsrapport

I tilstandsrapporten er på side 7, pkt. 2.2 og side 10, note 1 beskrevet:

- '…stedvist alkaliske udblomstringer…'
- -…ikke usædvanligt…' og '…nye udvendige dræn vil på sigt forbedre situationen.' "

Efterfølgende oplyste klageren, at der havde været foretaget undersøgelse, og at der ikke var blevet konstateret fejl på rør, kloak eller dræn, som var udført i 2001.

På baggrund af skadekonsulentens skaderapport af 7/9 2004 afviste selskabet i skrivelse af 16/9 2004 til klageren at dække den anmeldte fugtskade. Selskabet henviste til, at forholdet var tilstrækkeligt oplyst i tilstandsrapporten, samt at huset var opført i 1954. Endvidere oplyste selskabet, at fundament, som består af beton med sparesten og murbrokker – efter selskabets opfattelse – har større risiko for indtrængning af vand.

I skrivelse af 5/10 2004 til selskabet anførte klageren bl.a.:

"Samlet set efterlader allongen klart indtryk af, at der ikke var fugtproblemer i kælderen.

I modsætning hertil står Topdanmarks Skadeskonsulentrapport af 7. september 2004, hvori der nævnes '…et højt fugtniveau', …tegn på vandindtrængen'.

Der er derfor væsentlig afvigelse mellem forholdene som beskrevet i tilstandsrapportens allonge, og forholdene som beskrevet i TopDanmarks Skadeskonsulentrapport af 7. december.

Vi må derfor fastholde at forholdene var klart forkert beskrevet."

I skrivelse af 14/10 2004 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse, idet selskabet henviste til, at de skader, som klageren havde anmeldt – efter selskabets opfattelse – ikke går ud over, hvad man må forvente i en ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet henviste bl.a. til ankenævnskendelse nr. 59.644.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han i klageskrivelsen har anført følgende:

"Efter overtagelse og indflytning konstateredes det, at kælderen er særdeles fugtig, og der er egentlig vandindtrængning flere steder i kælderen.

Som køber må vi konstatere, at der er betydelige afvigelser mellem forholdene som beskrevet i ovennævnte allonge, og de faktiske forhold som beskrevet i Topdanmarks skadeskonsulentrapport …

Under hensyntagen til sagens samlede omstændigheder må vi derfor henholde os til, at forholdene der er nævnt i Tilstandsrapporten var klart forkert beskrevet.

Som begrundelse for sit afslag har Topdanmark angivet at man må forvente denne type skader i ejendomme med denne alder. Vi finder denne begrundelse irrelevant, da den udarbejdede allonge konkret og klart gav indtryk af at der ikke var denne type problemer i huset. Allongen ledte i øvrigt også til at Topdanmark selv slettede sine oprindelige forsikringsforbehold.

1. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Vi vil opnå at Topdanmark anerkender at forholdene i Tilstandsrapporten var klart forkert beskrevet, og derfor i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 5A giver tilsagn om at dække den anmeldte fugtskade i kælderen i ejendommen …"

I selskabets skrivelse af 25/11 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Til vores kundes bemærkning om, at vi har slettet forbehold i vores tilbud på baggrund af allonge, skal vi bemærke, at det er rigtigt at forbehold er slettet. Allongen oplyser at på det tidspunkt hvor den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen på ny, var der ikke fugt i kælder, derfor har vi slettet forbehold.

Det som er af afgørende betydning for vores afgørelse er, om der er et forhold som går ud over hvad man kan forvente sig i en ejendom fra 1954, også sammenholdt

med oplysningerne i tilstandsrapporten. Med andre ord, om der består en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi fastholder vores afgørelse

Der er ikke kommet nye oplysninger i sagen der gør, at vi ændrer vores afgørelse.

Ejendommen er fra 1954. Efter de oplysninger der er i tilstandsrapporten sammenholdt med ejendommens alder, mener vi at oplysningerne i tilstandsrapporten er tilstrækkelige.

I ejendomme som er opført i 1954 stilles ikke krav til fugtisolering. Først i 1972 - 1977 jf. BR 7.2, stilles krav til konstruktion af fugtisolering i forbindelse med kældre.
…
Vi mener ikke, at den omstændighed at der er fugt i kælderen medfører at ejendommen adskiller sig fra ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom vi ikke mener, at forholdet medfører at bygningens værdi eller brugbarhed nedsættes nævneværdigt, heller ikke når der tages hensyn til de oplysninger som er i tilstandsrapporten.

Kældervæggene er opført efter gængs byggemetode fra 1954. De fugtproblemer som er i kælder skyldes efter vores opfattelse den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

Vi mener ikke at skadesbegrebet i denne sag er opfyldt, ligesom vi mener at det anmeldte forhold er tilstrækkeligt oplyst i tilstandsrapporten, derfor fastholder vi vores afvisning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4 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 ud fra en byggeteknisk vurdering 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.

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

I allongen af 11/5 2004 har den bygningssagkyndige anført, at de gamle fugtproblemer må anses for fjernet med de udførte dræn. Efter nævnets opfattelse har klageren - også selv om huset er fra 1954 - herefter ikke haft grund til at forvente et højt fugtniveau i

kælderen, således som selskabets taksator har beskrevet. Forholdet udgør herefter en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og selskabet skal derfor bekoste foranstaltninger, der bringer den relative luftfugtighed ved 19° i kælderen ned på max. 70 %.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at det høje fugtindhold udgør en skade, og skal bekoste foranstaltninger der bringer den relative luftfugtighed ned på max. 70 %.

Marianne Højgaard Pedersen