734/05

Den 24. oktober 2005 blev i sag nr. 65.801:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt fugtskade i ejendommens gulve og vægkonstruktion.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at yde dækning til ændring af gulvkonstruktion og udbedring af de fugtskadede vægge.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet anført:

"Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen påbegyndes klargøringen til forstående opfriskning af ejendommen.

Planlagt er nye parketgulve i stuen og de 2 værelser, gulvvarme i bryggers, samt at male alle husets vægge.

Da det eksisterende gulvtæppe fjernes i stuen, viser det sig, at under gulvtæppet er der lagt et lag linoleum, et lag filt samt et lag tagpap ud. Dette skulle fungere som fugtspærre. Denne installation har medvirket at fugt har sat sig op til ca. 1 m fra gulvet og op i ydervæggene. Alle ydervægge var beklædt med bløde celotexplader.

Det viser sig at cementgulvet er støbt direkte over på muldjord (og ikke oven på lerjord som angivet i Bilag …). Denne konstruktion har gjort at fugt er trængt gennem gulv og videre op i vægge.

Stuegulvet som er støbt samtidig med at der er etableret gulvvarme i køkken og bad en gang i midten af 70erne må siges at være en ulovlig konstruktion jf. betingelserne på ejerskifteforsikringen.

Topdanmark afviser skaden (bilag …) med henblik på at skaden er af kosmetisk art, samt vedrører forhold der er nævnt i tilstandsrapporten. Dette er absolut ikke tilfældet. For at gøre huset beboeligt også rent sundhedsmæssigt, var det nødvendigt at fjerne alt mulden under gulvene og erstatte det med sand, ellers ville fugten fortsat trænge op i gulve og vægge, ikke kun de indervægge der er nævnt i tilstandsrapporten. Den fugtskade der er nævnt i tilstandsrapporten er en udbedret skade der stammede fra badeværelset.

Vi regnede med at have købt en bolig hvor nogle af gulvene var moderniseret med gulvvarme i midten af 70erne, naturligvis efter gældende regler."

Selskabet fastholder sin afgørelse og har i skrivelse af 2/3 2005 til nævnet anført:

"Det fremgår af skadekonsulentens rapporter, samt mine telefonreferater med ham, at der er tale om et hus fra 1917, hvor væg-og gulvkonstruktion er opbygget efter gængs byggemetode og gulvet udlagt som betongulv. Oven på gulvet var der lagt flere slags belægning med gulvtæppe til sidst. På nogle af væggene havde der været pladebeklædning.

Såvel gulv- som vægbeklædning var pillet af ved skadekonsulentens besigtigelse, da kunden var i gang med en total indvendig renovering, hvorved der kunne konstateres fugt i betonen som følge af konstruktionens opbygning.

3. 65.801

Ved vores skadekonsulents besigtigelse blev det samtidig oplyst, at det var kundens hensigt, at få lagt nye parketgulve i stuerne, 2 værelser og gulvvarme i bryggers.

Både fugten i væg som gulv vil forsvinde ved almindelig udtørring, og der kunne ikke konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på hverken væg eller gulv.

Gulvkonstruktionen er ikke usædvanlig for et hus fra 1917, og det kan kun tilrådes, nu da vægbeklædning var pillet ned og gulvbelægning fjernet, at få ændret konstruktionen med ilægning af isolering og fugtspærre efter nugældende forskrifter.

Tilstandsrapportens oplysninger

I tilstandsrapporten har den byggesagkyndige noteret: 'at boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsesstanden er middel.
Ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, delvist udført som selvbyg. Ikke alle konstruktionerne kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt '.

Der tages forbehold for vægge, som ikke er visuelt tilgængelige grundet fast inventar og møbler, gulve under fast belægning/væg- til vægtæpper i stuer, køkken og værelser, 1. sal samt gulve, som ikke er visuelt tilgængelige grundet møbler og tæpper.

Der er samtidig registreret pudsafskalninger og fugtskjolder i såvel yder- som indervægge, og at huset er købt som et dødsbo.

Forbehold i policen

I policen for ejerskifteforsikringen er der noteret, at forsikringen ikke dækker kosmetiske forhold på de gulve, der har været skjult under tæppebelægning.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

Ejerskifteforsikringen dækker ikke kosmetiske forhold på de gulve, der har været skjult under tæppebelægning, samt forhold der er noteret i tilstandsrapporten.

På baggrund heraf har vi afvist at yde dækning til kundens renovering af vægge og gulve, idet der ikke har været konstateret skader på disse, som går ud over, hvad man måtte forvente i et hus fra 1917, der er opført i gængse byggematerialer og efter gængs byggemetode.

Nævnets afgørelse

Det er fortsat vores opfattelse, at der ikke har været konstateret fugtskader på hverken vægge eller gulve, som ikke vil være forsvundet ved almindelig udtørring, ligesom der ikke har været konstateret skader på betongulvene, så disse ikke har kunnet benyttes som undergulv med tæppebelægning, som det var inden renoveringen."

Selskabet har henvist til følgende kendelser: 55.937, 58.206, 56.883, 57.377.

Klageren finder, at de kendelser, hvortil selskabet har henvist, ikke er sammenlignelige med nærværende sag, og har nærmere redegjort herfor i relation til de enkelte kendelser i skrivelse af 28/3 2005. Klageren afviser endvidere at have påbegyndt en totalrenovering. Klageren har desuden vedlagt billeder som viser, at fugten stadig er at se i de dele af huset, som endnu ikke er renoveret, men etableret som selskabet beskriver som en løsning på problemet. Dette viser, at der aldrig vil ske en forbedring, hvad angår fugten i huset.

Selskabet har over for nævnet anført, at der ikke foreligger dokumentation for, at nogle af husets konstruktioner skulle være ulovligt opført, ligesom der ikke findes dokumentation for, at en udtørring af vægge og gulve ikke ville kunne have fundet sted, således at betongulvene kunne have været benyttet som undergulv med tæppebelægning på, som det var, inden renoveringen var foretaget.

Nævnet har fået forevist billeder.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

5. 65.801

"**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."

Nævnet udtaler:
Efter de oplysninger, der er forelagt nævnet om fugtproblemerne i ejendommens gulve og vægge, finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at bygningens anvendelighed herved er nedsat til under, hvad der - henset til ejendommens konstruktion i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet sædvanlige - måtte forventes. Nævnet finder således ikke grundlag for at fastslå, at forholdene udgør en erstatningsberettigende skade, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann