737/05

Den 5. december 2005 blev i sag nr. 66.149:

xxx xxxxxxxx
xxxxxx xxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende hulmursisolering og fugt i kælderen.

Ejendommen er opført i 1962.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at dække omkostninger til hulmursisolering og gør til støtte herfor gældende, at tilstandsrapporten er misvisende, idet oplysningerne om beskadigelserne i vægpudsen er angivet ved karakteren K1 og ikke har givet køber mulighed for at vurdere forholdet.

Selskabet fastholder sin afgørelse og har i skrivelse af 30/3 2005 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Ejendommens kælder er, efter anmodning fra klager, blevet besigtiget af S. Boligsyn ApS den 10. januar 2005, der konstaterer, at der er fugt i flere kælderrum samt i gulv i kælderværelse. Desuden konstaterer S. Boligsyn, at der er udfældninger samt løs og afskallet puds. …

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Ad 1. Manglende hulmursisolering

Det er selskabets opfattelse, at manglende hulmursisolering ikke er at betragte som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

…

Ad 2. Fugt i kældervæg/skab

Det er i den på ejendommen udarbejdede tilstandsrapport nævnt, at forvitring af vægpuds skyldes fugtpåvirkning, og at vægpuds i kælder er partielt beskadiget. Forholdet er derfor nævnt i tilstandsrapporten, og er derfor ikke dækningsberettiget.

…

3. Begrundelse:

Ad 1. Manglende hulmursisolering

I forsikringsbetingelserne punkt 3 beskrives hvilke forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

…

Det er selskabets vurdering, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen.

Der er således ikke tale om en konstaterbar skade, der afviger fra tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Der er i tilstandsrapporten på side 18 givet en positiv oplysning om, at beboelsesbygningen har hulmur.

Bygningen afviger ikke fra tilsvarende bygninger, og den ikke-eksisterende hulmursisolering betragtes derfor ikke som en manglende bygningsdel.

Herudover må det bemærkes, at der ikke kan konstateres en håndgribelig skade, ligesom det ikke er godtgjort, at den ikke-eksisterende hulmursisolering giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Der henvises til Ankenævnets kendelse 62.361/2004, hvorved det udtales:

'Manglende hulmursisolering er ikke i sig selv en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed henset til opførelsestidspunktet.'

Ad 2. Fugt i kældervæg/skab

I tilstandsrapporten er følgende anført på s. 7:

2.0 Kælder

2.2 Vægge K1 Note 1 Vægpuds i kælder er partielt beskadiget

Note 1:
Forvitring af vægpuds skyldes fugtpåvirkning.

Klager er således blevet gjort opmærksom på fugtproblemer i ejendommens kælder allerede inden overtagelsen.

…

Ejendommen er opført i år 1962. Der var ikke på opførelsestidspunktet krav til udførsel af hverken omfangsdræn eller kapillardrænende isolering af kældervægge, hvorfor fugt i kældervægge ikke rækker ud over, hvad man som køber kan forvente i en ejendom af denne alder.

4. Konklusion:

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at selskabet ikke er forpligtet til at udbetale erstatning til klager, da indklagede forhold ikke er omfattet af klagers ejerskifteforsikring."

I rapport af 10/1 2005 fra S.B. ApS indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Ydervægge er kraftigt opfugtet, med udfældninger og afskalninger. Der er målt fugtophobning til ca. 30 cm over skabene. Pga. bagbeklædninger i skabene kunne fugt i væggen ikke måles, men ejer oplyser, at der har været målt op til 95 % relativ luftfugtighed i skabet. Skabet er opfugtet, der er begyndende nedbrydning ved gulvet.

Foto 7) Ydervæg under trappen.

Ingen væsentlig opfugtning, men normalt forekommende afskalninger af puds og maling.

…

Ydervægge er opfugtet i hjørnet fra ca. 0,6 m højde, faldende skråt ned til begge sider. Opfugtningen vurderes at være højere, end hvad der forekommer normalt i kældre af den alder. Årsagen vurderes at stamme fra indtrængen gennem murværk mod øst, hvor terrænet er udformet, så der ligger jord over sokkelhøjde.

…

Årsag til skaderne vurderes at være udefra kommende fugt, der trænger gennem betonydervæggene, der ikke er udført i vandtæt støbning. Pga. fugtgennemsivningen forekommer udfældninger af metalsalte, og fugten medfører endvidere afskalninger i puds og maling, og der må påregnes en del løbende vedligeholdelse i puds og maling, ligesom der kræves hensyntagen til, hvad man bruger kælderrummene til, og at der ikke må forekomme oplag tæt på væggene, idet det vil være nødvendigt med løbende udtørring af disse.

I tilstandsrapport nr. H917813 af 31-03-2004 er beskrevet, at vægpuds ved trappe er løs/beskadiget, og vægpuds i kælder er partielt beskadiget. Skaden er givet karakteren K1, og er derved bedømt som en 'Mindre alvorlig skade'.

Jf. 'Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige', hvor der gives retningslinier for udarbejdelse af tilstandsrapporter, er bl.a. anført under forklaring for K1-skader, at de ikke vil udvikle sig yderligere og ikke vil forværres med tiden.

Skader betegnet K2 er 'Alvorlig skade', der vil give svigt i konstruktionen eller bygningsdelen inden for overskuelig tid, uden at det vil påvirke andre bygningsdele.

Som eksempel på skader betegnet K2 er nævnt 'Fugtproblemer i forbindelse med beklædninger på kældervægge'.

Som konklusion på foranstående vurderer jeg skaderne i kælderen således:

I gang og især i vaskerum er opfugtning og afskalninger så omfattende, at forholdet klart vurderes til at skulle gives karakteren K2. Fugtmåler giver fuldt udslag i en stor del af væggenes højde, og puds og maling er løs og skaller af, og der er udfældninger pga. fugtgennemsivning. Ejer oplyser, at der har været tilsluttet en affugter, der har kørt en uge. Affugteren var opstillet i vaskerummet, og der kom stadig vand ud af afløbsslangen ved besigtigelsen. For afhjælpning af problemer med fugtgennemsivning vurderes det, at det er nødvendigt med opgravning og dræning på nord- og østsiden samt mod vest indtil trappeskakten. Vægge vandtætnes udvendig, og der anbefales samtidig opsat udv. isolering. Derved stiger temperaturen i ydervæggene, og skader på væggene reduceres."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

…

Bygn.	**Anvendelse**
A	Beboelse
B	Garage

…

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
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 Kælder/Krybekældre/ Terrændæk			
	2.2 Vægge	K1	1	Vægpuds ved trappe er løs/ beskadiget. Vægpuds i kælder er partielt beskadiget.

…

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
1	A	2.2 Vægge	Forvitring af vægpuds skyldes fugtpåvirkning.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...
Bygn.:
…
Hulmur AB"

Nævnet har fået forevist billeder.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1

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 bygningens 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.

…

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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."

7. 66.149

Nævnet udtaler:
Manglende hulmurisolering er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed, og nævnet finder det ikke godtgjort, at ejendommens brugbarhed eller værdi er væsentligt nedsat, når der henses til ejendommens alder.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at antage, at forholdet med fugt i væggene går ud over, hvad der efter husets alder mv. og oplysningerne i tilstandsrapporten har kunnet forventes. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klageren forsikringsdækning for dette forhold. Det bemærkes i øvrigt, at etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann