740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.475:

xxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt opfugtning af en mur. Klageren har endvidere anført, at han har haft advokatomkostninger på 6.625 kr.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet i øvrigt er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/4 2004 overtog den forsikrede ejendom. Ejendommen er i henhold til tilstandsrapport dateret 3/2 2004 opført i 1852. I tilstandsrapporten er bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Fundamenter er opfugtet, med porøst og afskallet puds. Sokler er ikke overalt pudset ned til terræn.
...				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk			
	2.1 Gulvkonstruktion	K2	1	Opfugtet gulve.

	2.2 Vægge	K2	2	Opfugtet vægge, med porøst og afskallet puds.
	2.6 Ventilation	K1	3	Kælderen er ikke ventileret.
	2.7 Andet: Træværk i kælder	K1		Træværk som skillevægge o.lign. er opfugtet og under nedbrydning.
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Let opfugtet vægge med enkelte afskallinger.
	3.6 Indv. vægge	K1	4	Lejlighedsvæg mod nr. 4, samt ydervæg mod nord i gang er let opfugtet ved gulv. I soveværelse er der revner ved vinduestilsætninger, samt vægge er opfugtet ved gulv. Opfugtet gavlvægge i tagrum i sidefløj. Enkelte revner i væg mod vest i tagrum.

…

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
1	A	2.1. Gulvkonstruktion	Opfugtning af kældergulv kan skyldes manglende omfangsdræn.
2	A	2.2 Vægge	Opfugtning af kældervægge kan skyldes manglende omfangsdræn.
3	A	2.6 Ventilation	Manglende ventilation af kælderrum kan bevirke fugtophobning, som kan bevirke porøst puds samt udtræk af salte på vægge.
4	A	3.6 Indv. vægge	Opfugtning af skillevæg fremkommer ofte i ældre huse som er opført uden pap imellem sokkel og murværk."

Under opbrydning af gulv i forbindelse med en større ombygning konstaterede klageren den 13/8 2004 fugt på mur og træværk. Skaden blev anmeldt telefonisk til selskabet, og klageren har oplyst, at selskabet i den forbindelse meddelte, at sagsbehandlingstiden var op til tre måneder. Klageren har oplyst, at han meddelte selskabet, at så længe kunne han ikke udskyde den igangværende ombygning. Selskabet meddelte herefter, at "hvis der er billeder af skaden vil det fremme sagsbehandlingen", og klageren har oplyst, at han opfattede dette som en accept af, at billederne kunne opfattes som dokumentation for skaden.

Den 7/9 2004 fremsendte klageren en skriftlig skadeanmeldelse. Anmeldelsen var bilagt en faktura dateret 24/8 2004 på 32.500 kr. for indpresning af rustfri fugtspærre. Klageren har endvidere fremlagt faktura dateret 31/10 2004 på 12.500 kr. for reparation af sokkel efter indlægning af fugtspærre.

Klageren har i udateret skrivelse oplyst, at hans husejerforsikring tegnet i Tryg Forsikring A/S efter en besigtigelse havde dækket følgeskaderne i form af råd og svamp. Tryg Forsikring A/S udbetalte 33.860 kr. til klageren den 25/8 2004.

Selskabet afviste ved skrivelse af 14/10 2004 forholdet som dækningsberettigende med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet tilkendegav efter en fornyet henvendelse fra klageren i skrivelse af 3/11 2004, at selskabets afgørelse var truffet på et lidt forkert grundlag, hvorfor selskabet ville besigtige ejendommen.

Ved skrivelse af 19/11 2004 til klageren fastholdt selskabet afvisning på dækning med henvisning til, at udbedring var foretaget, før selskabet havde meddelt samtykke. Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, og ved sin advokat rettede han den 13/12 2004 på ny henvendelse til selskabet. Advokaten havde til brug for sagen indhentet en udtalelse fra klagerens arkitekt, som i skrivelse dateret 7/12 2004 har tilkendegivet:

> "På foranledning af de nuværende ejere af ejendommen … besigtigede jeg bygningen første gang i januar måned 2004 med henblik på en vurdering af mulighederne for indretning/nyindretning af bygningen efter deres ønsker. Ved denne lejlighed konstateredes misfarvninger på den nederste del af facademuren mod gaden. Overfladebehandlingen er kalk med jernvitriol, hvilket selvsagt for den trænede afslører fugtforhold ud over det normale - eller forskelligartede fugtforhold - idet jernvitriol simpelthen er jernforbindelser der 'ruster' ved tilførsel af fugt gennem længere tid. Mørkfarvning med evt. skjolder som de forefandtes på den nederste del af facaden, gjorde for mig klart, at der kunne være specielle fugtforhold i denne del af muren, hvorfor der blev aftalt et senere besøg med henblik på måling af fugtforholdene.

4. 66.475

Jeg har senere på året - ultimo maj eller primo juni d.å. - foretaget en række målinger med GANN måleudstyr.
Målingerne bekræftede mistanken om at der op til ca. 60-70 cm over fortovsniveau var tale om en ret voldsom opfugtning af væggen. Den relative måling på GANN måleren viste værdier mellem 110 og 140, hvor normalværdien ikke må overstige ca. 80 - altså en ganske væsentlig og farlig overskridelse.
Karakteristisk så ændrede fugtforholdene sig ganske til det normale over den angivne højde.

I forbindelse med de senere indvendige arbejder besigtigede jeg ligeledes forholdene da den indvendige isolering og beklædning på den omtalte mur blev fjernet. Der var opsat gipslader med dampspærre på træskelet på indersiden af facaden, samt foretaget isolering med Rockwool.
Jeg har ved selvsyn konstateret en voldsom opfugtning af lægterne og Rockwool, ligesom lægterne på denne del af muren var voldsomt angrebet af råd- og skimmelsvamp, der havde forårsaget stærk nedbrydning af træet. På den opsatte dampspærre var der drivende vådt af kondens ('sommerkondens').

Fjernelse af alt det angrebne træ, isolering mv. var en lige så naturlig konsekvens, som det var at foretage indbankning af stålplader til værn mod den opstigende grundfugt."

Det indklagede selskab har trods yderligere henvendelser fra klagerens advokat fastholdt afgørelsen.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier. Nævnet har endvidere fået forelagt klagerens skitse over ejendommen.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække den afholdte udgift på 45.000 kr. samt godtgøre klageren for eget arbejde i forbindelse med nedgravning af Platonplade. Klageren har endvidere rejst krav om betaling af afholdte advokatomkostninger, 6.625 kr.

Klageren har til støtte for sin påstand i skrivelse af 28/6 2005 til nævnet i relation til selskabets skrivelse af 2/5 2005 anført:

"Det fremføres at forholdet må anses som beskrevet i tilstandsrapporten. Det er ikke korrekt. C. [selskabets advokat] begrunder i pkt. 3 1.2 at det er beskrevet som K1. Denne beskrivelse er korrekt, men efterfølgende tales der om kældre/krybekældre/terrændæk m.m.m. Disse ting har intet med sagen at gøre, da de vedrører et baghus og jeg har på intet tidspunkt bestridt at der er fugt i kælderen. (Jeg vedlægger skitse af huset, for at gøre det mere klart, hvad sagen drejer sig om. Dansk Boligforsikring vedkendte da også skriftligt, at den første afvisning var foretaget på et forkert grundlag.

Side 4 nederst anføres at den omhandlede ejendoms værdi eller brugbarhed ikke er eller har været nævneværdigt nedsat. Det forstår jeg slet ikke, for på grund af fugtoptrængen i mur mod gade og have blev der konstateret råd og svamp, som mit forsikringsselskab har erkendt og betalt for at få udbedret. For at hindre dette i at opstå igen var det nødvendigt med indskydning af fugtspærre.

På grund af tilstandsrapporten har jeg ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Fugtproblemet som jeg har anmeldt og har fået indskudt flugtspærre for var under ingen omstændigheder nævnt eller for den sags skyld tydeliggjort for mig. Det er heller ikke korrekt når der midt på side 5 anføres 'Det har således været åbenbart, at der for ejendommen ikke var etableret fugtspærre'. Der blev konstateret pap i murværk mod haven i forbindelse med indskydning af fugtspærre, men det har tilsyneladende ikke hindret fugt i at trænge op.

Side 5 nederst. På dette tidspunkt var der kun tale om indretning/nyindretning, så selv om arkitekten beskriver misfarvninger, så er det ikke helt den samme opfattelse jeg har af forholdet. Han beskriver skjolder på den nederste del af facaden, men som det fremgår af vedlagte billeder, var der altså også skjolder højere oppe ad muren, som forårsages af regn og får muren til at 'ruste' og give dette farvespil.

Side 6. Fugtspærre er ikke en forbedring af ejendommen, men derimod en foranstaltning (som også beskrevet af arkitekten), der var naturlig for at undgå yderligere skader på ejendommen. TRYG har da også erkendt følgeskaderne af fugt og betalt for udbedring.

…

Jeg har i forbindelse med købet haft tilstandsrapporten at forholde mig til. I den er fugt i de omtalte mure betegnet som K1. Altså ikke noget alvorligt. Det viser sig efterfølgende at skaden havde et helt andet alvorligt omfang."

Klageren har i skrivelse af 25/7 2005 til nævnet endvidere anført:

"I samme skrivelse anføres det, at den byggesagkyndige alene har til opgave at stikprøveundersøge ejendommen (hvor kan jeg i øvrigt læse dette?). Også selv om dette er korrekt, så er det anmeldte forhold klart beskrevet i tilstandsrapporten - og det var, hvad jeg havde at forholde mig til. Det står skrevet som K1. Altså har der fundet en kontrol sted af den byggesagkyndige, da han jo klart beskriver og kommenterer dette forhold.

…

Når der afslutningsvis anføres, at der i tilstandsrapporten direkte er påpeget, at fundamenterne er opfugtet og med porøst afskallet puds, så skal jeg igen understrege, at det havde karakteren K1.

Det er her jeg siger: Når jeg læser en tilstandsrapport og ser K1 - som er klart beskrevet som karakter for den identificerede og anmeldte bygningsdel - så forventer - og tror jeg da ikke den kan medføre en skade, hvor bygningsdelen svigter, og at dette svigt medfører skader på andre bygningsdele."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 2/5 2005 til nævnet anført:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at selskabet ikke skal yde erstatning til klageren, idet forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra dækning, forholdet ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand og dermed slet ikke dækket af ejerskifteforsikringen samt, at klageren havde viden om for-

holdene inden overtagelsen af ejendommen, hvorved forholdet falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Konklusionen bestyrkes yderligere af det forhold, at klager har være bistået af en professionel rådgiver, der har været i stand til at vurdere forholdene - allerede inden købet og udarbejdelse af tilstandsrapport.

Der henviser i øvrigt til Ankenævnets kendelser i blandt andet AK 48.139, AK 60.921 og AK 60.930."

Selskabets advokat har i skrivelse af 8/7 2005 med henvisning til tilstandsrapportens beskrivelse af ejendommen anført:

"Som det fremgår, er der givet bemærkninger til fugt i kælder, vægge, træværk i kælder, yder- og indervægge samt i sælgeroplysningerne. Klager er af den opfattelse, at de nævnte forhold ikke beskriver fugten det sted, hvor klager har anmeldt fugtskade.

Den beskikkede bygningssagkyndige, der forestår et huseftersyn på en ejendom har alene til opgave at foretage en stikprøve-undersøgelse af ejendommen, således at der gives et objektivt billede af de forhold, som er undersøgt. En køber af en ejendom får således et kvalitetsgrundlag at bedømme det hus ud fra, som vedkommende påtænker at købe. Såfremt en køber finder de forhold, der er bedømt utilstrækkeligt oplyst eller ikke i overensstemmelse med de forventninger, køber har til ejendommen, er der mulighed for at undlade at underskrive købsaftalen. Dette er er af formålene med huseftersynsordningen. I denne konkrete sag har klagers ejendom fået op til flere anmærkninger vedrørende fugt.

Når klager påberåber sig, at den anmeldte skade er konstateret på bygningsdele, som den bygningssagkyndige ikke har givet en anmærkning, skal der netop henses til, at det alene er en stikprøveundersøgelse, den bygningssagkyndige har foretaget ved huseftersynet. Den beskikkede bygningssagkyndige har ikke haft pligt til at undersøge hvert eneste stykke mur og væg på ejendommen, men alene at foretage en

stikprøveundersøgelse, således at husets generelle tilstand bliver belyst. Det er i flere tilfælde fastslået af Ankenævnet for Forsikring blandt andet ved kendelse nr. 55.047 …

Situationen er tilsvarende i denne konkrete sag, hvor der i tilstandsrapporten er givet anmærkninger om fugt flere steder på ejendommen. Den bygningssagkyndige har dog også direkte påpeget, at fundamenterne er opfugtet og med porøst og afskallet puds."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet efter det oplyste ikke grundlag for at antage, at fugtproblemerne i ejendommen går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med husets alder. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning om sket.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter til advokatbistand. Efter sin gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens advokatomkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann