753/06

Den 14. august 2006 blev i sag nr. 67.689:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Forsikringen trådte i kraft den 1/6 2002. Forsikringen blev indtegnet på baggrund af tilstandsrapport af 25/4 2002, hvoraf det bl.a. fremgår, at ejendommen er opført i 1907.

Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger	K1: Mindre alvorlige skader
K0: Kosmetiske skader	K2: Alvorlige skader
	K3: Kritiske skader

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk			
	2.6 Ventilation	K2		Ventilationsrist mod S er i højde med, eller under terræn, med risiko for indtrængen af overfladevand.

A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte mindre revner og partiel 'hul' puds.
		K2	Fugt forneden enkelte steder. 16-18% målt.
	3.6 Indv. vægge	K1	Partiel 'hul' vægpuds. Fugt ved tørre-tumbleraftræk.
		K2	Fugt forneden enkelte steder."

Medio december 2004 lod klageren ejendommen besigtige af et fugtfirma. Af en på baggrund af besigtigelsen udfærdiget rapport fremgår:

"Hul imellem beton/mursten, kan ikke konstatere noget pap.

Der burde være pap i facademur mod beton, når der er pap i bagmur og skillerum.

Vedr. andre facadevægge er der ikke foretaget undersøgelser, kun gavlvæg da den er mest opfugtet.

…

Besigtigelse/fugtmåling af gulv/vægge.

Vægge generelt opfugtet i en højde af 40 cm.

Vægge RF 65-100.

Trægulve langs vægge 16-21 %.

I skillevægge er murpap utilstrækkelig - brudt flere steder, dækket af puds så fugt kan trække op i vægge.

…

Bagvæg facademur mod vest meget opfugtet, Kraftig skimmelvækst bag fodpaneler og tapet.

Bagmur er som skillevægge.

…

Opfugtet facadevæg mod vest, dette er den mest opfugtet side.

Kan ikke konstatere murpap i denne, så kan den være lagt længere nede end på bagmur.

Den 4/1 2005 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at der var konstateret fugt flere steder på ejendommen.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 7/1 2005. Ifølge selskabet observerede konsulenten, at væggene i huset er opfugtede forneden, og at fugtigheden

generelt aftager længere oppe på væggene. Problemerne er især koncentreret omkring de vægge, der også fungerer som ydervægge. I stuen blev der bag en sofa konstateret mug/skimmel på vestgavl, og i badeværelset blev der ligeledes konstateret mug/skimmel i skabe, som er monteret på østgavl. Ifølge selskabet vurderede konsulenten, at fugtproblemerne har sin årsag i manglende og/eller defekt fugtspærre mellem fundament og vægge.

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning. Klageren var utilfreds hermed, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen, …**

Efter vi fjernede vores brændeovn i stuen, begyndte der at komme mug/svamp i bunden af væggen, hvor brændeovnen havde stået. Vores eget forsikringsselskab dækker ikke den slags skader, så vi mente at det var naturligt at ejerskifteforsikringen dækkede udbedrelsen af skaden. Vi anmeldte skaden ultimo januar/primo februar og blev lovet svar inden for 14 dage. Svaret kommer først i juni efter vi havde rykket Privatsikring utallige gange. Vi får et afslag, da Privatsikring mener at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Dette er ikke vores opfattelse, og vi har heller ikke haft problemer med fugt på den væg tidligere. Vi har fugtproblemer med en anden væg i stuen og dette forhold er nævnt i tilstandsrapporten - der har vi ikke problemer med mug og svamp, som er tilfældet med væggen, hvor brændeovnen stod.

…

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Vi ønsker at Privatsikring skal dække vores udgifter i forbindelse med udbedring af fugtskaden."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 14/10 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommen er opført i 1907, og på opførelsestidspunktet var det ikke sædvanligt at indlægge fugtspærre mellem fundament og vægge, hvorfor det ikke er usædvanligt at disse ejendomme har et forøget fugtindhold i inder- og ydervægge som følge af op-

stigende grundfugt. Da ejendommen ikke afviger væsentligt fra andre ejendomme fra det pågældende byggeår foreligger der ikke en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4, jf. eksempelvis ak 60.179 og 59.015.

Det forhold at den konkrete ejendom tilsyneladende rent faktisk har fugtspærre under nogle af væggene, er ikke relevant for dækningen, og fugtspærre må i øvrigt antages at have udlevet sin normale levetid, jf. ak 60.179.

Vi finder derfor ikke at der foreligger en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt. 4.

Det er endvidere vores opfattelse at tilstandsrapporten klart beskriver, at der er fugtproblemer i ejendommen.

Der er ikke holdepunkter i tilstandsrapporten for at fugtproblemerne alene relaterer sig til sydvæggen. Bemærkningerne i såvel punkt 3.1 som 3.6 relaterer sig til samtlige vægge generelt.

Da forsikringen ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, er det vores opfattelse, at de anmeldte forhold ligeledes af denne grund er undtaget fra dækning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. 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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsestilstand.

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.

…

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnet 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 t en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, …"

Nævnet udtaler:

På det foreliggende grundlag må nævnet - af de af selskabet anførte grunde - give selskabet medhold i, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen