759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 67.836:

xxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxx

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 i anledning af en anmeldt skade på den forsikrede ejendom i form af fugt og vandindtrængning.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold er anmærket i tilstandsrapporten, ligesom selskabet finder, at forholdene er beskrevet med den korrekte karakterangivelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1950, og carport/redskabsrum er opført i 1999. Der er udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen den 25/4 2004. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige vedrørende fugtproblemerne anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2	1	Flere revner i pudslag ved gammel del af beboelsen især i gavle. Der er også gennemgående revne i gavlvæg. Der er sætningsrevne mellem gammel del af beboelsen og tilbygget TV-stue.

	3.6 Indv. vægge	K1	2	I værelser uden indv. forsatsvægge er der målt 20 % fugt. Der er tynd revne i væggen.
	3.7 Vægbeklædninger	K1		Lidt løstsiddende tapet i soveværelse.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
1	A	3.1 Facader/gavle	Sælger oplyser, at ydervægge er behandlet med en form for imprægnering før de er pudset og malerbehandlet i 1999. Væggenes opbygning med træbetonblokke gør imidlertid at der er en del bevægelse i konstruktionen og der må påregnes løbende ved ligeholdelse. Ved sammenbygning mellem ny og gammel del af beboelsen bør etableres gummifuge.
2	A	3.6 Indv. vægge	Fugtprocenter begrundes i at væggen er uisoleret. Der bør ikke placeres store møbler direkte op af væggen."

Ifølge rapportens karakterskala beskriver karakteren K1 mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. Karakteren K3 beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Klageren overtog ejendommen den 1/12 2004, og ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse pr. samme dato.

Klageren konstaterede fugtskader ved indflytningen og indbragte klage til Ankenævnet for Huseftersyn den 4/2 2005. I anmeldelsen til Ankenævnet for Huseftersyn har klageren anført:

"Der [er] fugt ved loft, vinduer og gulv i 'mellemkælderen' samt vandindtrængning ved gulv.

3. 67.836

Der var fugtskjolder ved indflytningen."

På baggrund heraf foretoges besigtigelse af ejendommen den 20/4 2005. Det fremgår af skønserklæringen af 27/4 2005:

"

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Der er fugt ved loft, vinduer og gulv i kælder i højt niveau, samt vandindtrængning ved gulv.	...
Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige under besigtigelsen ikke har kunnet konstatere de nævnte forhold og som vurderes til at være opstået efter besigtigelse af ejendommen.
Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Der er fugt ved gulv i værelse i forskudt etage.	…
Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige under besigtigelsen ikke har kunnet konstatere de nævnte forhold og som vurderes til at være opstået efter besigtigelse af ejendommen.
…	…
Der var fugtskjolder ved indflytning i vestvendt væg ved etageadskillelser og væg	…
Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige under besigtigelsen ikke har kunnet konstatere de nævnte forhold og som vurderes til at være opstået efter besigtigelse af ejendommen.
Fejl og forsømmelser:	Ingen.

…

Supplerende bemærkninger

Gavlen mod vest skønnes som den udførte konstruktion at kunne optage en del fugt, konstruktionsformen skønnes i ekstreme vejrperioder at kunne give fugtskader.

Fugtindtrængning i denne konstruktionsudformning bestående af facade med puds, træbeton og træbeklædning har åbenbart tidligere været et problem ifølge køber."

Ved skrivelse af 27/6 2005 har Ankenævnet for Huseftersyn meddelt nævnets afgørelse. Det fremgår heraf:

> "Indklagede findes ikke at være erstatningsansvarlige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten nr. 920… af 25. april 2004.
>
> …
>
> Nævnet lægger til grund, at de nu tydelige fugtproblemer ikke kunne konstateres ved indklagedes udarbejdelse af tilstandsrapporten i april 2004. Der henvises i øvrigt til den '*100 % renovering'* sælger omtaler i tilstandsrapporten.
>
> På baggrund heraf finder nævnet ikke, at indklagede kan pålægges et erstatningsansvar vedrørende de fremførte klagepunkter."

Klageren har over for selskabet anmeldt skaden den 3/5 2005. Det fremgår heraf bl.a.:

> "Beskrivelse:
> Synlige fugtskader ved gulv og loft samt vandindtrængning ved gulve.
>
> Hvori består skaden (hvad er skaderamt)
> Gavl/mur lofter og gulve."

Selskabet foranledigede ejendommen besigtiget den 20/6 2005. Af taksatorrapporten af 2/8 2005 fremgår bl.a.:

> "**Konklusion**
> Det kan ikke konkluderes, at BS anmærker de anmeldte skader præcist og fuldstændigt sådan som de fremstår i dag. Der konkluderes ligeledes i skønsmandens erklæring, at fugtproblemer har udviklet sig yderligere efter BS gennemgangen.
>
> Det er min konklusion at fugtproblemerne også har udviklet sig yderligere efter overtagelsen af ejendommen. Årsagen til de konstaterede fugtproblemer er revnedannelserne i facadepudsen på vestgavlen, der er konstrueret i træbetonblokke. De medfører at vand/fugt kan trænge ind, især i forbindelse med hård vind fra vest.

Såfremt årsagen skulle være manglende isolering, vil problemerne være mere generelle.

I tilstandsrapporten er skaderne på facaden anmærket med K2, men de er endnu ikke blevet udbedret. Endvidere er det anmærket med K1, at der ved BS gennemgangen kunne måles forhøjet fugtindhold i bagmure. Skadesudvikling har medført de konstaterede problemer.

Det kan derfor konkluderes, at køber har været oplyst omkring både revnedannelserne i vestgavlen og de fugtproblemer som disse medfører."

Ved skrivelse af 11/5 2005 har selskabet afvist at dække den anmeldte skade med henvisning til, at klageren i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at der skulle forventes afholdt udgifter til reparation og vedligeholdelse.

Klageren har over for nævnet ved klageskema af 3/10 2005 nedlagt påstand om, at selskabet tilpligtes at udbedre skaderne.

Klageren har til støtte for sin påstand anført:

"Skaden er iflg. tilstandsrapp. en K2, der ikke medfører skade på andre bygningsdele. Dette er ikke tilfældet her, det burde være en K3, der kan medføre skade på andre bygningsdele, hvilket også er tilfældet i denne sag."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 26/10 2005 fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Klager er på baggrund af oplysningerne i Tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på de skader, der er på gavle/yderfacader samt forhøjet fugtmålinger indvendigt på ejendommen. Klager har dermed måttet forvente at skulle afholde udgifter til vedligeholdelse / reparation for at undgå udviklings- og følgeskader. Klager har ingenting foretaget sig for at reparere / udbedre de i Tilstandsrapporten anmærkede skader.

Sådanne skader er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

…

Det afvises, som anført af klager i klageskemaet, at karakteranmærkningen i Tilstandsrapporten er forkert. Der henvises til vores besigtigelseskonsulents vurderinger, om at årsagen til de konstaterede skader er revnedannelse i facadepudsen, der medfører vandindtrængen, særligt ved hård vind fra vest, og at de i Tilstandsrapporten konstaterede skader blot har udviklet sig yderligere på mere end 1 år, der er gået, siden Tilstandsrapporten blev udfærdiget. Dette er støttet af skønsmanden fra Ankenævnet for Huseftersyn."

Nævnet har fået forevist billeder af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

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."

Nævnet udtaler:
Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten. Af tilstandsrapporten side 7 fremgår, at der er en gennemgående revne i gavlvæg, og at der er en sætningsrevne mellem gammel del af beboelsen og tilbygget tv-stue. Forholdet har fået karakteren K2. Efter det oplyste i tilstandsrapporten finder nævnet, at de foreliggende skader ikke går ud over, hvad klageren havde grund til at forvente, selv om der er tale om sætningsskade.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, var fugt og vandindtrængning der går ud over det, som hun måtte forvente ud fra ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på baggrund heraf ikke at kunne pålægge selskabet at yde erstatning for udbedring af forholdene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen