752/06

Den 28. juni 2006 blev i sag nr. 67.960:

xxxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 med udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i ejendommens soveværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning dels til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand henset til ejendommens alder, dels til, at klagerne har været behørigt advaret om forekomsten af fugt gennem tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klagerne ved skadeanmeldelse dateret den 3/12 2004 anmeldte en fugtskade på deres ejendom, som de havde overtaget den 1/2 2004. Ejendommen er opført i 1897.

Til grund for købet af ejendommen var der den 24/11 2003 udarbejdet tilstandsrapport. Af denne fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

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

K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.2 Vægge	*K1*	*1*	*Der er fugtopstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds og løs beklædning, hvilket er almindeligt forekommende for en ejendom af pågældende alder.*
	2.6 Ventilation	*K2*		*Antal og placering af ventilationsriste er ikke i overensstemmelse med gældende regler for ventilation af krybekældre, hvilket øger risikoen for trænedbrydning i gulvkonstruktionen over krybekælder.*
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
…				
	3.1 Facader/gavle	*K2*	*2*	*Murede stik over vinduer er revnede.*
			3	*Fuger er flere steder stærkt nedbrudte og løse med tegn på murbiangreb, hvilket øger risikoen for vandindtrængning og dermed fugtskader.*
	3.7 Vægbeklædninger	*K1*		*Der er revnedannelser på indvendig vægflader i pladesamlinger i værelse på 1. sal.*

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
1	*A*	*2.2 Vægge*	*Der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt.*
2	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Revner skal udbedres, da murværket er bærende.*
3	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Forholdet skal udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angre af murbier."*

3. 67.960

Af skadekonsulentrapporten af 4/1 2005 fremgår bl.a.:

"**1. En væg i soveværelse er sort af fugt**

l 3,8 x 6 m stue hvor 3,8 m ydervæg er husets gavlvæg mod øst og hvor 6 m ydervæg med to vinduer samt velproportionerede radiatorer under vinduer, er husets ydervæg mod syd, er der sortfarvet væg på gavlydervæggen.

Der har stået et stort klædeskab op ad gavlydervæggen som har hindret opvarmning af gavlvæggen. Den kolde ydervæg er opfugtet af kondensering fra rumluften. Den manglende opvarmning af gavlmuren har især medført kondensering på den nederste 1 m af gavlvæggen fordi denne har været særligt afspærret for opvarmning.

Kondensproblemet har bredt sig til muret skillevæg der støder op til gavlvæggen og til hjørne mellem gavlvæg og facade mod syd.

Ydervæggene er tilsyneladende 30 cm teglstenshulmure som er fra 1897.

Ydervægskonstruktionen er som man byggede i 1897.

Problemet kan afhjælpes ved at afvaske væggen med Rodalonvand (var sket) og fjerne det aktuelle skab fra gavlvæggen således at denne opvarmes.

Hvis man vil forbedre ydermurens egenskaber kan man tilføre murene hulmursisolering via Rockwool, eller man kan isolere gavlvæggen indvendigt med skeletvæg med 10 cm Rockwool, membran og gipsplade, dette bør udføres af en tømrermester."

Ved skrivelse af 7/1 2005 har selskabet meddelt klagerne afslag på forsikringsdækning.

Den 22/8 2005 har klagernes advokat anmodet selskabet om genoptagelse af sagen under henvisning til erklæring udfærdiget af bygningskonstruktør H.J. Af erklæringen fremgår bl.a.:

"Ydervæggen er opmuret på kampstenssokkel, hvilket er normalt for denne byggeperiode, ligesom det er normalt at overgangen mellem sokkel og teglsten er udført

uden grundpap. Den manglende grundpap vil imidlertid medføre at der kan forekomme opstigende fugt. Denne fugt kan ikke bortskaffes på betryggende måde når der på indersiden af ydervæggen er opsat skabe med direkte kontakt med denne.

Problemet nu er at der sket varig skade på gavlpudsen, og at problemet som vi ser det, bør afhjælpes ved at der monteres en isoleret forsatsvæg ved gavlen."

Selskabet har fastholdt afslaget, hvorefter klagerens advokat ved skrivelse af 17/10 2005 har indbragt afgørelsen for nævnet med påstand, om at selskabet tilpligtes at yde dækning for den anmeldte skade. Til støtte herfor har advokaten anført:

"Forsikringsselskabet afslår at dække, idet man er af den opfattelse, at den opstigende grundfugt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdet er imidlertid det at årsagen til, at der i særlig grad forekommer fugt i den i sagen omhandlede gavlende skyldes, at skaden har været skjult bag en skabsvæg ved gavlen. Skabsvæggen var monteret helt tæt op mod denne, jf. også skrivelse af 14. juli 2005 fra S. J. & Søn ApS.

Der er derfor efter forsikringstagerens opfattelse tale om en skade, som er aktuel, ligesom der er tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, idet soveværelset er ubeboeligt, hvorfor der også er tale om en nævneværdig nedsættelse af værdi- og brugbarhed."

Selskabet har ved skrivelse af 6/12 2005 over for nævnet fastholdt afgørelsen og til støtte herfor anført:

"**Forklaringen på hvorfor vi desværre ikke kan dække skaden følger her**

Ejendommen er opført i 1897. På dette tidspunkt var der ikke et Bygningsreglement med krav om, at der skulle laves en fugtspærre mellem sokkel og teglsten. Byggeriet af ejendommen - herunder ingen fugtspærre - er udført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik var på tidspunktet for husets opførelse, og ejendommen har været anvendt som beboelse siden 1897 selv om der ingen fugtspærre har været.

5. 67.960

At der efter vores kunder har købt ejendommen opstår fugtproblemer kan åbenbart i hvert fald i et vist omfang henføres til brugen af ejendommen, fordi både vores skadekonsulent som kundernes egen bygningskonstruktør vurderer, at fugtproblemet kan fjernes eller mindskes væsentligt allerede ved at flytte de opsatte skabe.

Såvel vores skadekonsulent som vores kunders bygningskonstruktør oplyser, at det er normalt, at der forekommer fugt i ældre ejendomme. Dette har sin årsag i de materialer, de byggemetoder og konstruktionsformer, som blev anvendt i 1897.

Ejerskifteforsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da vores kunder overtog ejendommen. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4 A.

Ejerskifteforsikringen 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 og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4 B.

I den aktuelle sag, er der ikke tale om en bygningsskade, der nedsætter bygningernes værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, fordi bygningen adskiller sig ikke på det nævnte punkt fra tilsvarende bygninger fra 1897.

Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte udgifterne til at få afklaret fugtproblemet på ejendommen, og det er vores primære afvisningsgrund.

Ejerskifteforsikringen har en udvidet dækning

Den udvidet dækning, som er tilknyttet ejerskifteforsikringen dækker blandt andet ulovlige indretninger i bygninger, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforeskrifter, hvis disse på opførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

På tidspunktet for opførelsen af dette hus fra 1897 var der ikke et Bygningsreglement med krav om, at der skulle laves en fugtspærre mellem sokkel og teglsten. Byggeriet af ejendommen - herunder ingen fugtspærre - er udført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik var på tidspunktet for husets opførelse, og ejendommen har været anvendt som beboelse siden 1897 selv om der ingen fugtspærre har været.

Derfor kan vi desværre heller ikke erstatte en afklaring af fugtproblemet over forsikringens udvidet dækning. Jeg henviser til vilkårenes punkt 20 A.

Vores kunder er i øvrigt behørigt advaret om forekomst af fugt
Jeg kan se, at tilstandsrapporten oplyser om problemer med grundfugt. Jeg henviser til side 7 i tilstandsrapporten, punkt 2.2 om vægge. Her oplyser den bygningssagkyndige vores kunder om, at 'Der er fugtopstigning i kældervægge samt løst afskallet puds og løs beklædning, hvilket er almindeligt forekommende for en ejendom af pågældende alder'.

I noten til punkt 2.2 på side 12 i tilstandsrapporten oplyser den bygningssagkyndige vores kunder om, at 'Der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt'.

På side 7 i tilstandsrapporten, punkt 3.1 om facader/gavle oplyser den bygningssagkyndige vores kunder om, at 'Fuger er flere steder stærkt nedbrudte og løse med tegn på murbiangreb, hvilket øger risikoen for vandindtrængning og dermed fugtskader'.

7. 67.960

I noten til punkt 3.1 i tilstandsrapporten oplyser den bygningssagkyndige, at 'Forholdet skal udbedres for at forhindre fugt-/frostskader'.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, Jeg henviser til vilkårenes punkt 5 A."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke skader dækker forsikringen**

...

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.

...

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der er nævnt 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 at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

Udvidet dækning

...

20 Forsikringen er udvidet til at dække

...

8. 67.960

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at klageren hus er opført efter gængse byggemetoder i 1897, og at de omhandlende fugtproblemer skyldes den oprindelige opførelsesmåde af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson