755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.993:

xxxxxxx xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Nord Forsikring A/S
Himmerlandsgade 110
Box 130
9600 Aars

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 Nord Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugt- og mugskade i og bag den forsikrede ejendoms køkkenskabe.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der henset til den forsikrede ejendoms alder og konstruktion ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/6 2005 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 14/3 2005. Den 27/8 2005 anmeldte klageren, at der var konstateret fugtindtrængen i køkken og kælder, sandsynligvis gennem sokkel.

Af tilstandsrapporten dateret 14/3 2005 fremgår bl.a.:

"**Huseftersyn**

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Salpeterudtræk og mindre pudsafskalninger bl.a. i depotrum i kælder.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte mindre hårfine revnedannelser i pudsede/malede facader. Endvidere tegn på hult vægpuds enkelte steder, bl.a. mod nord. Afskallet vægmaling i øst og vest. Note: Jvf. sælger er facader løbende behandlet med murmaling. Der er endvidere udført mindre pudsreparationer af revner og afskalninger."

En taksator besigtigede ejendommen den 1/9 2005. Selskabet afviste ved skrivelse af 16/9 2005 forholdet som dækningsberettigende. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Huset er opført i 23 cm mur med puds (foto 1 til og med 19).

Der er anmeldt skade på huset, som tyder på at der trækker fugt ind i køkken og kælder. Evt. på grund af en afblændet udvendig kældertrappe og mangelfuld bearbejdning af fundamenter og sokkel.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der ikke er en tildækket/afblændet udvendig kældertrappe (foto 3-4-5-6-7) (kælder er ikke ført helt hen til gavlvæggen, hvor man mente, at udvendig trappe havde været).

…

Vedr. fugt i køkken: Opvaskemaskine blev trukket ud og der kunne konstateres fugt og mug på væg, bag opvaskemaskine (foto 11-12-14-15). Der er også konstateret fugt bag køkkenbordselementer (foto 11-12-13-14). Der må regnes med, at der er fugt og mug bag alle køkkenbordselementerne.

…

3. 67.993

Fugt bag skabselementerne skyldes, at der er kuldebro, idet der er tale om en 23 cm massiv mur, uden isolering (foto 18-19). Denne konstruktion vil give kondens (fugt) på indvendige uventilerede vægge."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgifter til udbedring af mugskader, herunder udskiftning af køkkenskabe. Klageren har i skrivelse af 20/10 2005 anført:

"Vi mener, at revner og afskalninger er sagen uvedkommende, da vi er af den opfattelse at skaden udelukkende skyldes kondens fra kuldebroer.

På trods af at byggeriet var lovligt i 1962, mener vi ikke at der i tilstandsrapporten står nævnt noget om køkkenets tilstand og at husets tidligere ejer i øvrigt har svaret: 'Nej' alle de steder hvor der i tilstandsrapporten er omtalt fugt eller reparationer pga. fugt."

Klageren har i skrivelse af 4/12 2005 til nævnet endvidere anført:

"I februar 2005 søger vi efter et hus inden for en bestemt prisklasse og i en stand, hvor der ikke skal gøres meget andet end at vedligeholde det, de første par år. Her mener vi et hus, hvor vi ikke skal lave nyt køkken eller bad. Dette gør vi, da vi ved, at vi i juni 2005 skal være forældre for første gang, og ønsker at lægge vores kræfter der.

Vi finder efter at have set flere huse, huset på D...vej, som ved fremvisningerne og som nævnt i salgsopstillingen, fremstår både pænt, funktionelt og indflytningsklart. Vi beder derfor om at der udarbejdes en ny tilstandsrapport, da den daværende er forældet. Vi gennemlæser rapporten nøje og spørger ved 2. fremvisning ind til de anmærkninger der er i rapporten, og vurderer herefter, som almindelige mennesker, der ikke arbejder inden for byggebranchen, at der ikke er noget alarmerende i rapporten og for at sikre os yderligere vælger vi at tegne en ejerskifteforsikring, med udvidet dækning og med den i hånden føler vi os trygge ved hushandlen.

Så længe det er sommer og varmt i vejret oplever vi ikke de store problemer med huset, bortset fra enkelte skabe i køkkenet, som efter utallige omgang rengøring i forskellige skrappe rengøringsmidler, stadig lugter grimt af jord og mug. Samtidig undrer det os at vores madvarer, på trods af at de er pakket ind i plast osv. bliver bløde og optager smag fra den dårlige lugt. Til sidst beslutter vi os for at tage et af skabene ud og opdager at der er mug og fugtigt bag skabet. - En ting som vi ikke på noget tidspunkt hverken under fremvisningen, ved samtaler med sælger og ejendomsmægler eller i tilstandsrapporten, er blevet gjort opmærksomme på.

Vi melder derfor straks skaden til NORD Forsikring, hvor vi har tegnet vores ejerskifteforsikring, da den jo gerne skulle dække skjulte fejl og mangler og får til vores store undren nej til dækning af skaden, til trods for at vi står med et køkken som er ubrugeligt og hvor muggen spreder mere og mere for hver dag der går.

Vi finder det absolut uacceptabelt at en sag som denne skal trækkes sådan i lang drag, da det for os har den konsekvens, at vi stadig 1/2 år efter overtagelsen af huset, står med et ubrugeligt køkken, hvor man hverken kan opbevare mad, service, klude og viskestykker i skabe og skuffer.

Ydermere stiller vi os meget undrende over for NORDs vedholdende påstand om at revner og sprækker i pudset, er en af årsagerne til at skaden er opstået, da disse for det første ikke har fået en eneste anmærkning i tilstandsrapporten, som fortæller at de kan fører til yderligere skader på huset. For det andet har vi efterfølgende talt med en tidligere murer samt bygningsingeniør V.A.S fra C.B., som begge hævder, at der ikke kan trænge vand ind gennem legablokke. I øvrigt udtaler V.A.S., efter en nærmere gennemgang af huset, at skaderne i køkkenet blot er et sygdomstegn på hvad der yderligere er galt med huset."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/11 2005 til nævnet anført:

"Efter gennemgang af skaden, det ved besigtigelsen konstaterede og det på opførelsestidspunktet gældende Bygningsreglement for Købstæderne og Landet, udfær-

diget af Boligministeriet den 1. marts 1961, skønnes det, at huset er lovlig opført efter de på opførelsestidspunktet gældende regler, hvor en K-værdi på udvendige mure er sat til 0,85 og denne K-værdi skønnes, at være opfyldt ud fra den anvendte konstruktion.

Alene af den grund, at fugtproblemerne skyldes den oprindelige konstruktion og da denne konstruktion er lovlig på opførelsestidspunktet har vi afvist, at yde erstatning for skaden. Ligeledes er der i tilstandsrapporten anført, at der er mindre revner og afskalninger i pudsede vægge samt løstsiddende puds."

Selskabet har i skrivelse af 14/12 2005 til nævnet endvidere anført:

"Det er vor vurdering, som angivet til Dem i vor skrivelse af 16. november då., at fugten bag skabselementerne skyldes, at der er en kuldebro, idet der er tale om en 23 cm massiv mur, uden isolering. Denne konstruktion giver kondens på indvendige uventilerede vægge. Der er tale om en på opførelsestidspunktet lovlig konstruktion.

Forsikringstagers skrivelse ændrer ikke vor tidligere afgørelse i sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

…

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:
Nævnet må lægge til grund, at huset er opført efter gængse byggemetoder i 1962, og at kuldebroerne skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Nævnet finder under denne forudsætning ikke grundlag for at fastslå, at der i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en skade, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann