762/06

Den 18. december 2006 blev i sag nr. 68.589:

xxxxxx xxxxxx xx xxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S med Udvidet Køberforsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtskader i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at den anmeldte fugt ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet skaden ikke går ud over, hvad en køber af en ejendom fra 1963 må forvente, samt henset til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klagerne har påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1963, og at klagerne overtog ejendommen den 1/9 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/5 2004.

I skadeanmeldelse dateret den 29/11 2004 anmeldte klagerne tiltagende fugtudtræden, "skægdannelse" og pudsafskalning samt stedvis skimmelsvamp i kælderen.

Af tilstandsrapporten af 5/5 2004 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.)"

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K1		Der ses stedvis revner i vægge.
			1	Der er fugtopstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds.
	2.6 Ventilation	K1		Luften i krybekælderen er tung og stillestående grundet for dårlig ventilation.
	…			

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	2.2 Vægge	Sælger oplyser at det skyldes opstuvning af kloak i 2002 under skybrud.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	Kommentar
2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk		
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	B	Ukendt
Kommentar	A	Der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge. Forholdet kræver skærpet opmærksomhed ved ændringer i temperatur- og fugtforhold (fugtmål 9 %)."

Sælger har til tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"**Sælgers oplysninger**

…

	Ja	Nej	?
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? ***Kældervægge.***	☒	☐	☐
2.9 Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen? Hvis ja, hvilke?"	☐	☐	☒

Klagerne har endvidere henvist til den tidligere tilstandsrapport underskrevet den 15/10 1996 udarbejdet til brug for sælgers køb af ejendommen. Heraf fremgår bl.a.:

"**Huseftersynsordningen**

…

	Ingen bemærkninger	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**
…					
12. Kælderkonstruktion:	☐	☐	☒	☐	☐

…

SÆLGERENS/EJERENS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

…

	Ja	**Nej**	**Ved ikke**
…			
6. Trænger der vand gennem kælder-ydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)	☐	☒	☐
…			
16. Er der foretaget reparationer efter svamp, insekt-, rør-, fugt- eller vandskade?	☐	☒	☐

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	**Pos.nr.**	**Karakter**	**Bemærkninger**
…			
A	12.1	K2	Salpeterudslag og store fugtskjolder på væggene i kælder. Revner i mur under vinduer. Træpanel sidder løst og mis-farvet flere steder."

En skadekonsulent fra selskabet har besigtiget skaden den 21/12 2004 og har i skadekonsulentrapport dateret den 24/1 2005 anført:

"**Vurdering af de anmeldte skader**

1. Fugt i kælder:

4. 68.589

Der er problemer med fugt i stort set alle kældervægge (både ydervægge og indervægge), og huset er fra 1963. Ifølge ft. som overtog huset d. 1-9-04 var kælderen nymalet, ved 1 besigtigelse den 20. juni (2004) fik de oplyst at fugt i kældervægge var en følgeskade fra 2002 (iht. tilstandsrapport stammer dette fra vandindtrængen gennem afløb i forbindelse med skybrud i 2002 oplyst af sælger).

Jeg har målt med min fugtighedsmåler, og konstateret at den største fugtophobning var ca. 50 cm over kældergulv, og mere normal under og over dette punkt.

I tilstandsrapport er nævnt følgende under pkt. 2.2 og 2.6 med en karakter K1. (kældervægge) Der ses stedvis revner i vægge. Der er fugtopstigning i kældervægge samt løst afskallet puds. Luften i krybekælder er tung og stillestående grundet for dårlig ventilation.

Under sælger oplysninger pkt. 2-6 og 2.8 har sælger oplyst om reparationer og fugtproblemer i kældervægge!"

Endvidere har teknologisk institut på selskabets anmodning uarbejdet rapport dateret den 11/7 2005. Af denne fremgår:

"**1.5 Data og informationer**

Topdanmark har oplyst følgende:

- Der er foretaget undersøgelse af tæthed af vandrør og kloakker.

Ejerne har oplyst følgende:

Der er sket en oversvømmelse fra kloakkerne i august 2002. Da den tidligere ejer kom hjem, var der vand i kælderen.

I forbindelse med ejerskiftet blev et utæt gulvafløb i badeværelse skiftet.

Der har været sørget for god ventilation siden indflytningen.

Der var ved indflytningen ingen synlige afskalninger på kældervæggene.

5. 68.589

…

2.2 Resultater

Observationer indvendigt i kælder

Indvendigt kunne der langs en stor del af skillevægge og ydervægge observeres skader i form af afskalninger samt tegn på fugt og udblomstring af mursalte på den nederste del af væggene. Nogle steder er der kun synlige skader i en vis højde (0,5 - 1 m højde), uden at der er synlige tegn på skader længere nede på væggen. Dette er især tilfældet hvor det har kunnet konstateres, at der tidligere var foretaget reparationer af pudsen …

I nogle af rummene kan der konstateres mørke aftegninger på den nederste del af væggene …

Observationer udvendigt

På vestsiden af huset falder terrænet mod huset. Bedene har ikke fald bort fra huset.

…

3. Vurdering

Ud fra de foretagne undersøgelser samt de givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Det vurderes, at årsagen til opfugtningen af kældervægge primært er grundfugt. Årsagen til vurderingen bygger på flere forhold:

- Terrænet falder mod bygningen. Dette giver erfaringsmæssigt ofte anledning til tilførsel af grundfugt.

- Efter det oplyste er der ikke utætte afløbsrør eller vandinstallationer.

- Der har tidligere været en oversvømmelse af kloakker i 2002. Dette kan have givet nogle skader på dette tidspunkt. Observationer kunne tyde på, at der i vaskerum tidligere havde været vand på gulvet. Vandskader fra dette tidspunkt kan ikke forventes at give de skader, der observeres i dag.

- Det utætte gulvafløb, der blev udskiftet i forbindelse med ejerskiftet, kan heller ikke forventes at have givet anledning til de observerede skader, men kan måske have givet en lokal påvirkning.

- En forhøjet luftfugtighed af luften i kælderen vil ikke kunne forårsage de observerede afskalninger.

- Målingerne af gulvene viser, at der er en relativt ensartet fordeling af fugt i gulvene.

Målingerne på væggene viser, at disse er fugtige nederst. Afskalningerne sker i mange tilfælde et stykke oppe på væggene. Dette skyldes, at der er foretaget reparationer med tæt puds, således at fugten kapillært suges op i væggen.

De tidligere foretagne reparationer af pudsen kan ikke forventes at give en permanent afhjælpning mod afskalninger, idet der fortsat vil være en opsugning af grundfugt og en fordampning til rummene, som medfører, at der udfældes mursalte på overfladen.

Konstruktionerne som beskrevet på tegninger svarer til den sædvane der blev anvendt på opførelsestidspunktet i 1962/1963. Fugtniveauet er som det kan forventes, når der sker en opfugtning fra terrænet.

Der var i 1962/1963 ikke krav om dræning af betonstøbte kældre, men en dræning og terrænregulering nær huset vil antagelig kunne give en nedsættelse af fugtniveauet i kælderens ydervægge.

Træpanelerne i bordtennisrum er antageligt monteret senere end 1963. Fodpanelerne af træ har et højt niveau af træfugt. Fugtteknisk er det uheldigt, at disse organiske materialer er monteret på overflader, hvor der kan ske en opfugtning."

Selskabet har ved skrivelse af 7/2 2005 meddelt klagerne afslag på forsikringsdækning af skaden, hvilket selskabet ved deres revurdering den 13/9 2005 har fastholdt.

Klagerne er ikke enige i selskabets afgørelse og har ved skrivelse af 13/1 2006 indbragt sagen for nævnet med påstand, at selskabet tilpligtes at anerkende sit dækningsansvar og betale for udbedring af skaderne. Klagerne har til støtte herfor anført:

> "Vi har, efter at have konstateret fugtskaden selv rekvireret tilstandsrapport af 15/10 1996 fra forrige handel med huset … I denne nævnes salpeterudslag og store fugtskjolder på væggene samt løst og misfarvet træpanel … Det er derfor vores klare opfattelse, at der er tale om en skjult skade (sælger havde udført reparationer med vandspærremørtel og efterfølgende malet kælderen), der var til stede da vi overtog ejendommen, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 4 A.
>
> Endvidere mener vi, at fugtproblemerne i kælderen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Dette under henvisning til forsikringsvilkårenes punkt 5.A der netop fastslår, at et forhold hvor 'beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende' vil give sig udslag i at sikrede ikke har mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning og således må anses for 'klart forkert beskrevet'. Som det fremgår af den vedlagt CD-rom med billedmateriale … er skadens omfang siden anmeldelsen blevet mere og mere tydelig og det er nu åbenbart, at der ikke er tale om resultatet af en enkeltstående hændelse, men om en pågående skade hvis reelle omfang vi ikke kunne tage i betragtning på købstidspunktet.
>
> Vedrørende påvikbenyttet vilkårenes pkt. 20 C der omtaler forhold ved grunden der påvirker husets fundering/terrændæk og medfører skade …
>
> Vi anerkender, at ejendommen er opført efter datidens byggeskik, men kan på ingen måde dele selskabets opfattelse af, at der er tale om forventelige forhold der ikke nedsætter værdi og brugbarhed i forhold til en sammenlignelig intakt bygning, jf. vilkårenes pkt. 4 B.
>
> Da der således er tale om en pågående skade der var til stede ved vores overtagelse, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og som delvist skyldes forhold ved grunden, er det vores påstand, at der klart er tale om en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i skrivelse af 8/2 2006 over for nævnet fastholdt afgørelse og anført:

8. 68.589

"Efter de oplysninger som fremgår af rapport fra Teknologisk Institut, mener vi ikke, der er grundlag for at dække det anmeldte forhold. Vi mener at rapporten understøtter vores antagelse om at oplysningerne i tilstandsrapporten er tilstrækkelige, når man sammenholder med den måde som ejendommen er opført på i 1963.
Vi har derfor sendt et brev til vores kunde den 15. juli 2005, hvor vi begrunder vores afslag med henvisning til vilkårenes punkt 4 B og 20 A. Ankenævnskendelse 59.644 er sendt med. Denne ankenævnskendelse vedrører ligeledes fugt i kælder i en ejendom fra 1963. …

Den 22. august 2005 modtager vi brev fra vores kunders advokat, som klager over vores afgørelse, idet advokat T.B. mener, at oplysningerne i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet i rapporten. Advokaten henviser til tidligere tilstandsrapport af 15. oktober 1996.

Vi har noteret os oplysningerne i tilstandsrapport som er udfærdiget i 1996. Vi er imidlertid ikke bekendt med, hvad tidligere ejer har foretaget for at afhjælpe de fugtproblemer der var med kælderen under hans ejertid. Vi kan derfor desværre ikke tage stilling til oplysningerne i denne rapport.

Vi svarer advokaten i brev af 13. september 2005, hvor vi fastholder vores afgørelse.
…
Vi mener, at de oplysninger, der er i tilstandsrapporten, sammenholdt med ejendommens alder, giver et retvisende billede af forholdene i den kælder som vores kunder har. Det mener vi at oplysningerne, som er fremkommet fra Teknologisk Institut, underbygger. Det er grunden til, at vi desværre ikke har mulighed for at ændre vores afgørelse.

Hvis vi skal erstatte for fugtsikring af huset, mener vi at vores kunder vil være stillet bedre end de var inden de købte ejendommen, da vi mener en fugtsikring er en forbedring i forhold til ejendomme af samme alder i almindelig god

vedligeholdelsesstand. Ifølge forsikringsaftalelovens § 39 har kunden ikke krav på at blive stillet bedre, end hvis forsikringsbegivenheden ikke var indtrådt.

Vi må derfor fastholde, at skaden ikke går ud over hvad man må forvente, når der er tale om en ejendom fra 1963 og med de oplysninger der er i tilstandsrapporten."

Selskabet har endvidere henvist til ankenævns kendelserne nr. 59.644 og 64.237.

Parterne har efterfølgende ført en længere korrespondance for nævnet.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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.

…

20 Forsikringen er udvidet til at dække

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 betingelser for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

…

21 Udvidelser i forhold til lovens krav

…

C Dækning for forhold på grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk."

Nævnet udtaler:

Nævnet må ved sin afgørelse lægge til grund, at kælderen er opført efter gængs byggemetode i 1963.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på baggrund af de i sagen foreliggende oplysninger, at fugtskaderne ikke kan karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, når der henses til ejendommens alder.

Oplysningerne i den tidligere tilstandsrapport kan efter nævnets opfattelse ikke begrunde en anden afgørelse.

Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at der har været tale om sådanne forhold ved grunden, at forholdet er dækket i henhold til den udvidede dækning, der gælder for den tegnede forsikring, idet fugten ikke kan antages at påvirke husets fundering eller terrændæk. Endvidere bemærker nævnet, at der ikke er konstateret

skimmelsvamp i et sådant omfang, at der herefter foreligger en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen