763/07

Den 8. januar 2007 blev i sag nr. 69.029:

xxxxxxx xxxxx xx
xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1936, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/4 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 18/1 2005. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og Note:**
A	***Beboelse***		
…			
A	***2.0 Kældre/krybekældre/terrændæk***		
	2.2 Vægge	K1	Bryggersvæg har lille fugtskjold ved hjørnet."

Den 18/9 2005 anmeldte klagerne, at der var konstateret fugt i kælderen. Af anmeldelsen fremgår, at vægge og gulv og dermed indbo er beskadiget.

En skadekonsulent fra selskabet besigtigede ejendommen den 30/9 2005. Af skadekonsulentrapport dateret 3/10 2005 fremgår:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**

1. Fugtskjolder og afskalning på alle ydervægge og gulve i kælderen. Mindre udslag af mug og svamp.

I kælderen ses på størstedelen af væggene at være lette misfarvninger, som følge af fugt. En del af forsikringstagers indbo i skuffer, på gulve o.l. ses at fremstå med et lag mug.

Kælderen ses at være istandsat med klinker på gulvene, og pæne pudsede vægge. Overfladebehandlingen af væggene vurderes at være korrekt.

Årsagen er sandsynligvis indtrængen af fugt fra det omkringliggende terræn, samt opstigning af fugt gennem gulvkonstruktionen."

Nævnet har fået forelagt de fotografier, som skadekonsulenten tog under sin besigtigelse.

Ved skrivelse af 6/10 2005 til klageren meddelte selskabet afslag på dækning.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 12/3 2006 anført:

"Klagerne købte ejendommen W.vej ... O. af T.M.J. med overtagelse d. i. april 2005, ... P.J. - H. formidlede handlen. I det udbudsmateriale, som P.J. havde udarbejdet, var det anført, at kælderen havde en særdeles høj boligkvalitet med lækkert nyt badeværelse, klinkebelagt vaskerum samt ekstra 'værelse'/kontor, og i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen, fik klagerne oplyst af mægleren, at T.M.J.s datter havde boet i kælderen ...

I forbindelse med handlen blev der udarbejdet tilstandsrapport, ..., hvoraf det fremgår, at 'bryggersvæg har lille fugtskjold ved hjørnet' og 'lidt fugt i hjørne i vaskerum'.

...

I løbet af sommeren var klagerne på ferie i en måned, og da de kom hjem lugtede kælderen kraftigt af fugt og skimmelsvamp, der blev konstateret fugtpletter overalt i kælderen og flere af klagernes møbler og tøj havde taget skade af skimmelsvampen.

...

Topdanmark A/S skal anerkende at dække skaden i overensstemmelse med forsikringsvilkårene.

Til støtte herfor gøres det gældende,

at klagerne har tegnet en ejerskifteforsikring hos Topdanmark A/S, som i henhold til betingelsernes pkt. 4B dækker den skete skade, idet det bestrides, at skaden ikke skulle nedsætte bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,

at betingelsernes pkt. 4C også angiver, at den skete skade skal dækkes, og

at Topdanmark A/S derfor er forpligtet til at erstatte klagerne de omkostninger, som en udbedring af skaden vil komme til at koste."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 5/4 2006 til nævnet anført:

"Det er ikke usædvanligt, at der forekommer fugt- og til tider vandindtrængen i kældre på ældre ejendomme. Dette har sin helt klare årsag i de materialer, metoder og anerkendte konstruktioner man anvendte på opførelsestidspunktet, der ikke kan hindre en vis vandindtrængen og opfugtning.

At der generelt er fugt i kælderen, og der derfor kan opstå mindre misfarvninger af væggene samt fugtskader på indbogenstande, mener vi derfor ikke adskiller sig

nævneværdigt fra tilsvarende kældre i en bygning med samme alder, jf. blandt andre nævnets kendelser 46.969, 53.868, 63.401 ...

...

Indbogenstande er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, fordi forsikringen kun dækker skader på selve bygningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at fugtproblemerne i kælderen ikke går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter husets alder. Det bemærkes herved, at forsikringen ikke dækker fugtproblemer i kælderrum, som skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvis kældervægge mv. er opført efter gængse byggemetoder. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Herefter, og idet ejerskifteforsikringen ikke omfatter skade på indbogenstande,

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson