767/07

Den 7. marts 2007 blev i sag nr. 69.694:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 med Sundhedsattest i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække etablering af fugtspærre mellem fundament og vægge samt eventuelle følgeskader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 15/11 2000, at den forsikrede ejendom er opført i 1924. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 24/2 2001.

Det fremgår af sagen, at klageren den 5/5 2004 anmeldte, at der var konstateret fugt og skimmeldannelse i ejendommens indvendige vægge.

I tilstandsrapporten er bl.a. anført:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
...

		Ja	**Nej**
Er du bekendt med om:			
...			
0.5	bygningen eller dele af bygningen er udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐
	Hvis ja, hvilke dele af bygningen? ***Indvendig***		

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn:	**Kommentar:**
1.0 Fundamenter/Sokler		
Teglsten	***ABC***	
...		
3.0 Yder- og indervægge		
...		
Formur - Andet; Type	***B***	***Bindingsværk.*"**

I Home Sundhedsattest er bl.a. anført:

"**5. Særlige kvaliteter ved boligen (Sælgeroplysning)**

Der er udført ombygning af: Alt indvendigt + vinder og døre.
Nyrenoveret inden for de sidste 10 år.
(med renovering menes, at alle vitale dele af bygningen er bragt op til et nutidigt niveau)
Udvendigt træværk er behandlet inden for de sidste 3 år.
Gulvbelægning er udskiftet indenfor de sidste 3 år i rum: Gulvafslibning i alle husets rum med trægulv
Trapper er fornyet inden for de sidste 5 år.
Badeværelse/toilet er fornyet inden for de sidste 5 år.
Der er foretaget isolering/efterisolering af hulmur.
Der er foretaget isolering/efterisolering af loft.
Der er foretaget isolering/efterisolering af gulv
Stikledninger til: Vandafløb er fornyet inden for de sidste 5 år.
Afløbsinstallationen er renoveret/istandsat inden for de sidste 5 år.
Brændeovn.
Radiatorer med termostatventiler.
Kedlen er udskiftet inden for de sidste 5 år.
Radiatorer er udskiftet inden for de sidste 5 år.
Brandalarm (røgalarm)."

Forholdet blev den 18/5 2004 besigtiget af selskabets bygningskonsulent. Af skaderapporten fremgår bl.a.:

"Der kan ikke konstateres skimmeldannelse på nogle af bagmurene og de indvendige skillevægge. Der er stikprøvevist foretaget fugtmålinger og der kan konstateres en moderat opfugtning i bunden af væggene mod gulv. Der kan måles opfugtning ca. 20-30 cm op af væggen. I bunden af en enkelt væg i køkken samt under trappe til 1. sal, er der mindre pudsafskalninger.
FT har konstateret en 'fugtig lugt' i huset og mener, at der må være skimmelangreb under trægulvene, primært i værelse mod sydøst. FT har også bemærket, at det lugter fugtigt bag indbygget skab i samme værelse. Han har tillige her, i forbindelse

> med udskiftning af skab, konstateret fugtig/våd kantisolering mellem gulv og sokkel. På besigtigelsestidspunktet kunne jeg ikke lugte fugt. Og der er flere steder foretaget fugtmålinger i trægulvet. Intetsteds kunne konstateres opfugtet træ.
>
> Det bemærkes, at ejendommen er opført i 1924 og er opført på sokkel af kampesten, iblandet porøs beton. Der er antageligt ikke fugtspærre mellem sokkel og mur, ligesom der antageligt heller ikke er foretaget udvendig tætning af sokkel under terræn eller etableret dræn."

Efter modtagelse af skaderapporten meddelte selskabet ved skrivelse af 28/5 2004, at forholdet ikke kunne anerkendes som en dækningsberettigende skade.

Ved skrivelse af 20/5 2005 til selskabet anmeldte klagers advokat, at klageren - i forbindelse med fjernelse af et halvfast skab - havde fundet indikationer på svamp. På baggrund heraf foretog selskabets bygningskonsulent den 25/7 2005 en genbesigtigelse af ejendommen.

Af bygningsrapporten fremgår bl.a.:

> "Hvor skabet var nedtaget i gavlværelset kunne ses, at skabet var opbygget på murstensfundament direkte på terrændækket. Terrændækket i hele huset er nyt og FT havde, i det fritlagte terrændæk, boret et hul ned til det kapillarbrydende lag. FT havde ikke fundet fejl ved konstruktionsopbygningen, ligesom der heller ikke kunne måles fugt i betonlaget. Der kunne, som i viktualierummet, konstateres lidt opfugtning i den nederste del af ydervæggen. En enkelt pudset væg bag skabet havde mørk misfarvning efter fugt. Misfarvningen smittede ikke af og der kunne ikke måles opfugtning på denne væg. Væggen er en indvendig skillevæg og misfarvningen er antageligt opstået tidligere, før udskiftning af terrændæk.
>
> Enkelte andre steder i bygningen blev der foretaget fugtmålinger og, som ved sidste besigtigelse, kunne der måles opfugtning i mindre grad i den nederste del af væggene.
>
> Opfugtningen af ydervæggene er ikke større end der sædvanligvis ses i gamle huse med den pågældende fundamenttype, måske endog mindre. Fundamenterne er kampesten, iblandet porøs beton."

Ved skrivelse af 26/9 2005 fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning.

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at den konstaterede fugt udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 26/6 2006 bl.a.:

- at fugten må antages at give nærliggende risiko for langt værre skader på gulve og vægge.
- at flere af væggene i underetagen har løst puds på de nederste 50 cm.
- at det hverken fremgår af tilstandsrapporten eller sundhedsattesten, at der skulle være fugtproblemer i ejendommen.
- at det er fremhævet i sundhedsattesten, at der ikke er synlige fugtproblemer eller luft- og/eller lugtproblemer i ejendommen.
- at det fremgår af sundhedsattesten, at huset er nyrenoveret inden for de seneste ti år, hvilket betyder, at "alle vitale dele af bygningen er bragt op til et nutidigt niveau".
- at oplysningerne i sundhedsattesten er givet i "tillæg" til tilstandsrapporten.
- at den opstigende grundfugt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der er tale om en dækningsberettigende skade.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 10/7 2006 bl.a.:

> "Vi henviser til, at det er sædvanligt for ejendomme af den konkrete alder, at der ikke er etableret fugtsikring, hverken mellem sokkel og mur eller af kælderydervægge, hvilket imidlertid ikke udgør en skade, se dertil AK 59.175, AK 60.179 og AK 60.985, hvilket tilsvarende gælder den beskedne pudsafskalning under trappen, se AK 62.653.
>
> Det er derudover taksators vurdering, at den konstaterede fugt konkret ikke overstiger hvad der er sædvanligt for en ejendom af den konkrete beskaffenhed.
>
> Det kan i denne henseende ikke føre til et andet resultat, at sælger i almindeligt holdte anprisninger til sundhedsattesten oplyser, at '**alt indvendigt + vinduer og døre er renoveret inden for de sidste 10 år**', da fugtsikring mellem sokkel og mur og på kælderydervægge ikke er noget 'indvendigt', men derimod noget der vedrører klimaskærmen/husets grunddele.
>
> Dertil kommer, at en ordlydsfortolkning af ovennævnte ikke kan give en køber en berettiget forventning om, at sælgers renovering af det nedlagte landbrug som efter det oplyste er foretaget som selvbyggerarbejde og inden for de sidste 10 år - skulle in-

debære, at sælger havde nedtaget samtlige udvendige vægge for at montere fugtspærre, og derefter genopført dem iht. nugældende byggeforskrifter.
Det er derimod vores opfattelse, at der ved renovering som oplyst af sælger forstås, at de af ejendommens sliddele som sædvanligvis undergives vedligeholdelse, bringes op til den angivne standard.

Dertil kommer naturligvis, at forsikringstager - som er ingeniør - ved overtagelsen er gjort opmærksom på, at det ikke er tale om et nutidigt fundament, se tilstandsrapportens s. 11, hvorefter fundamentet i bygning A er angivet til at være af teglsten, hvilket ikke er en nutidig byggemetode.

Vi minder for god ordens skyld om, at huset i tilstandsrapporten ikke i øvrigt bærer præg af en nyrenoveret ejendom, og vi henviser til tilstandsrapportens s. 5, hvorefter der bl.a. kan findes revner i sokkel, revner i gavlvæg, rustanløben mur ved terrassedør, en delamineret træramme til terrassedør, mangler på hæveskydedør i gavl, revner mv. i sålbænk, skjolder på loft omkring loftslem, mosbelægninger på tagflade, hullet og bulet tagrende, defekt understrygning mv.

Vi skal derfor fastholde, at vi med rette har afvist at dække etablering af fugtspærre, se AK 66.106 om sælgers oplysning til Sundhedsattesten om, at ejendommen er "renoveret indenfor de sidste 10 år."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. 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 bud, 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.

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at den i sagen omhandlede ejendom er opført i 1924. Nævnet bemærker videre, at det fremgår af sundhedsattesten, at der i et vist omfang er sket en

renovering af huset, herunder støbning af nye betondæk, men nævnet finder - også under hensyntagen til, at det af sundhedsattesten fremgår, at husets ydermure er med bindingsværk, og at huset ikke er opført på støbt fundament - at klageren ikke med rette kunne antage, at renoveringen også har omfattet montering af fugtspærre mellem sokkel og mur samt etablering af omfangsdræn.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det mest sandsynligt, at den opstigende grundfugt i væggene skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, og at forholdet derfor skal vurderes ud fra, hvordan bygninger i 1924 blev sikret mod sådan fugt. Henset hertil finder nævnet, at de fremkomne fugtproblemer ikke kan karakteriseres som skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson