774/07

Den 11. juni 2007 blev i sag nr. 70.113:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
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 udvidet dækning i Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for ulovligt forhold ved isolering samt fugtskader i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning dels med henvisning til, at brug af tryk-imprægnerede lægter i forbindelse med isolering ikke er ulovligt, dels til at fugtproblemerne ikke går ud over, hvad der er sædvanligt for ejendomme fra samme byggeperiode. Endelig er fugtspørgsmålet omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke kan ydes dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1933, og at klageren overtog ejendommen pr. 17/4 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/1 2006.

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Karakterer:**

Ingen bemærkninger **IB**
Der er ikke fundet skader ved den pågældende bygningsdel.

Kosmetiske skader **K0**
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere **UN**
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
...		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Lidt misfarvning ses på væghjørne i vaskerum ind mod gl. skorsten (der ikke længere er i funktion). Nogle få steder nederst i murede skillevægge kan registreres ubetydelig opfugtning fra grundfugt bl.a. i samme væghjørne ved skorsten. Note: Der blev foretaget stikprøvevis fugtmåling nederst i kældervægge bl.a. i vaskerum og værksted og kun nogle få steder måltes opfugtning fra gennemtrængende grundfugt i mindre omfang, hvilket er normalt for hustypen/alderen. Samlet vurderes kælderen som en god og tør kælder som fortsat vil kunne fungere godt til kælderformål, hvis man sørger for god regelmæssig udluftning og hensigtsmæssig møblering/deponering/brug. Man må dog forvente at der kan være behov for mindre løbende vedligeholdelse af dele af kældervægge.
2.4 Indvendig beklædning	K1	Isolering og let trækonstruktion opsat på ældre kældervægge indebærer altid en vis risiko

		for opfugtning af bagvedliggende konstruktion. Der er dog ingen som helst tegn på fugtproblemer ved de opsatte bræddevægge i kælderens 2 vestlige rum.

...

3. Yder- og indervægge

3.6 Indvendige vægge	K1	... Lidt ujævnheder på dels oprindelige cellutexpladebeklædninger og ved senere monterede gipspladebeklædninger på 1. sal. Note: Cellutexplader er på grund af brandfarlighed ikke godkendt som brandkl. 2 beklædning iht. nugældende regler. Var dog lovlige at opsætte for år tilbage."

En taksator fra selskabet besigtigede de anmeldte skader den 10/7 2006 og har i besigtigelsesrapport bl.a. anført:

"**Konstatering**:
Der er anvendt trykimp. lægter disse er gemt i konstruktionen bag dampspærre.
...
Konklusion:
Der er ikke tale om et ulovligt forhold - og anvendelsen af lægterne er almindeligt og meget fornuftig. Forholdet bør afvises.
...
Konstatering:
Kunden har aftaget indv. beklædning på efter isolerede kælderydervægge - han oplyser at der var tale om træpaneler.
Jeg kan derfor ikke konstatere om disse var skadet eller opfugtet.
Konstruktionen er opbygget som følger:
Kælderydervæg af mursten
Lægteskellet med ca. 50-75 mm mineraluld
Dampspærre af plast.

Der kan konstateres meget fugt i træskelet, og der driver af fugt på bagsiden af dampspærre (ud mod væg).

Tilstandsrapporten/købsaftalen:
I Tilstandsrapporten pkt. 2.2 er med K1 nævnt: Lidt misfarvning ses på væghjørner i vaskerum ind mod gl. skorsten (der ikke længere fungerer).
Nogle få steder nederst i murede skillevægge kan registreres ubetydelig opfugtning fra grundfugt bl.a. i samme væghjørne ved skorsten.
Note: Der blev foretaget stikprøvevis fugtmåling nederst i kældervægge bl.a. i vaskerum og værksted og kun nogle få steder måltes opfugtning fra gennemtrængende grundfugt i mindre omfang, hvilket er normalt for hustypen og alderen. Samlet vurderes kælderen som en god og tør kælder som forsat vil kunne fungere godt til kælderformål, hvis man sørger for god regelmæssig udluftning og regelmæssig udluftning og hensigtsmæssig møblering/deponering/brug.

> Man må dog forvente ar der kan være behov for mindre løbende vedligeholdelse af dele af kældervæggene.
>
> I pkt. 2.4 er med K1 nævnt: Isolering og let trækonstruktion opsat på ældre kældervægge indebærer altid en vis risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktion. Der er dog ingen tegn på fugtproblemer ved de opsatte bræddevægge i kælderens 2 vestlige rum
> ...
> **Konklusion**:
> Der er tale om kondensproblemer - dette skyldes sandsynligvis at kælderen pt. - og sandsynligvis over en længere periode - ikke har været opvarmet - den anvendte konstruktion indebærer at der skal være varme på kælderen for at dugpunktet flyttes ud i kælderydervæg.
> Der er tale om en normal konstruktion for huse af denne type og alder, og der også redegjort for i rapporten at man skal tage hensyn til dette ved brugen af denne. Jeg mener derfor forholdet bør afvises - da det er beskrevet og skyldes brug."

På baggrund af rapporten har selskabet i skrivelse af 17/7 2006 afvist klagepunkterne med henvisning til, at anvendelsen at trykimprægnerede lægter i forbindelse med isolering ikke er et ulovligt forhold, ligesom fugtproblemerne har sin årsag i den anvendte byggeskik på opførelsestidspunktet, og at fugtproblemerne ikke overstiger, hvad der er sædvanligt for ejendomme fra tilsvarende byggeperiode.

Over for nævnet har klageren i klage af 29/8 2006 nedlagt påstand om erstatning til udbedring af fugtproblemet og istandsættelse af de vægge, der er beskadigede heraf.

Til støtte for sin påstand har klageren anført:

> "Der var ikke tegn på fugtproblemer da huset blev gennemgået ved salget. Men da vi fjernede en del af den indvendige beklædning i kælderen var det tydeligt at der var fugtproblemer mellem ydermuren og plastforhænget."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 2/10 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Det er ikke ulovligt at anvende trykimprægneret træ - dette er tværtimod et gængs og fornuftigt materialevalg. Vi har derfor afvist kravet, idet det ikke udgør en skade ...
> ...
> Som anført var beklædningen nedtaget og bortskaffet, hvorfor vores bygningskonsulent ikke kunne observere, hvorvidt der var skader herpå. Dampspærre og isolering var derimod ikke nedtaget, hvorfor det heller ikke var muligt at konstatere, om der var sket skade på kældervæggen. Det er dog bygningskonsulentens vurdering, at

væggen formentlig er misfarvet, og evt. har enkelte mindre afskalninger, men ingen egentlige skader.

Det skal tilføjes, at evt. misfarvning og afskalninger ikke kan anses for at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet den aktuelle kælderkonstruktion ikke afviger fra konstruktionen i andre ejendomme fra 1933. Hertil kommer, at der som anført er gjort bemærkninger i tilstandsrapporten om enkelte misfarvninger, om at konstruktionen svarer til ejendommens type og alder, samt om at der skal tages et vist hensyn hertil, bl.a. i relation til udluftning og brug.

Vi må således fastholde, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade, og kan til støtte herfor henvise til bl.a. AK 65.908, AK 66.149, AK 67.305 samt AK 67.588."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

Forsikring dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forholde ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forslås 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.

...

2 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

Udvidet dækning

...

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:
Nævnet finder at måtte lægge til grund, at ejendommens kælder på et ikke nærmere fastlagt tidspunkt er isoleret og påført træbeklædning på trykimprægnerede lægter, ligesom der er monteret plast som dampspærre under træbeklædningen.

Nævnet finder ikke at kunne karakterisere dette som en fejl eller skade, forudsat at der har været varme i kælderen. Det må formodes, at fugtproblemet er opstået ved sløjfning af skorstenen. Omfanget af fugt tyder efter nævnets opfattelse også på at være opstået før overtagelsen af ejendommen. På tidspunktet for overtagelsen af ejendommen foreligger der efter nævnets opfattelse en fejl ved ejendommen, idet konstruktionen indebærer fugtskader i en uopvarmet kælder. Nævnet finder derfor, at selskabet skal bekoste en fjernelse af lægter og isolering samt maling af væggene.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Privatsikring, skal anerkende, at udgifterne til fjernelse af lægter og isolering udgør en dækningsberettigende skade tillige med udgifterne til maling af de træbeklædte kældervægge.

Marianne Højgaard Pedersen