784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 70.909:

xxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af en anmeldt skade vedrørende gulvkonstruktionen i den forsikrede ejendoms kælder. Gulvkonstruktionen er opfugtet og til dels nedbrudt.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at opfugtningen af gulvet ikke udgør et dækningsberettigende forhold i ejerskifteforsikringens forstand, og at nedbrydningen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og derfor er undtaget dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1940, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/2 2006 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 9/7 2005. Forsikringen trådte dog allerede i kraft den 19/12 2005.

Kort efter overtagelsen anmeldte klageren forholdet til selskabet og anførte i anmeldelsen:

> "Vi har konstateret fugt på et af værelserne i kælderen, på nordsiden af huset. Vi mener også at skaden er forsøgt skjult, da der [er] skåret i gulvet ved det hjørne der [er] værst angrebet, og dækket igen af et stykke spånplade og igen dækket af tæpper, der [er] også forsøgt at skjule mugpletter med hvid maling op ad væggen."

Om forholdet er i tilstandsrapporten af 9/7 2005 anført:

"**Bemærkninger**

…	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Der er væg til væg tæppe + fuld møblering på trægulve i kælder, gulvenes materiale, overflade og udførelse derfor ikke mulig at besigtige*	☒	☐	A
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? *Termoruder er ikke pudset og der er ikke foretaget dug-punktsprøve i forbindelse med kontrol af ruder, der kan ved andre vejrforhold vise sig dugruder som ikke er angivet i tilstandsrapporten.*	☒	☐	A

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K2	Gulv gynger/fjedrer ved belastning i værelset mod nord i kælder. Note: Årsag skønnes skadet underlag for gulv, lægter, strøer og/eller opklodsning.
6.2 Belægninger	K1	Enkelte gulvbrædder langs vestfacade i stue ligger ikke fast mod underlag.

…

Karakterer:

…

K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulve (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybe-kælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Inden anmeldelsen havde klageren anmodet den byggesagkyndige, som havde udarbejdet tilstandsrapporten, om at besigtige forholdet, og han har om forholdet anført:

"Efter køber F.A. er indflyttet ejendommen bemærker han efter at have beboet huset ca. 1 måned, at der er en dårlig lugt i det lille værelse i kælderen, og at der er foretaget overmalinger partiel omkring skillevæge tilstødende kælderydervæggen og på kælderydervæggen og ved nærmere undersøgelse, og fjernelse af tæppe, at der har været opskåret hulåbning i gulvet som efterfølgende er blevet lukket med spånplade, fastskruet til underlaget.
På grundlag af dette kontaktes undertegnede med henblik på en afklaring af årsag og hvorfor forholdet ikke fremgår af tilstandsrapporten.
F.A. får af undertegnede oplyst at skaden ikke er visuel mulig at konstatere - da denne er skjult under fast tæppe, og at der ikke ved besigtigelsen var synlige indikatorer på problemet.

Der aftaltes ovennævnte besigtigelse.
Det kunne konstateres at der var udført partielle overmalinger, årsagen hertil vurderes sælgers forsøg på at skjule misfarvning/skjolder.
Ligeledes kunne konstateres, at der har været åbnet i gulvet og åbning efterfølgende er lukket med spånplade.
Ved besigtigelsen blev spånpladen demonteret og der blev foretaget fugtmåling som viste fuld udslag på fugtmåler og for høj fugtindhold i træværk, bjælke + brædder + underside spånplade, samt for høj fugtindhold op kælderydervæg og skillevæg, særlig udtalt under gulvniveau.
Det kunne ligeledes konstateres at der var nedbrudt træ i gulvbjælke/underlag for gulvbrædder/spånplade.
Kælderværelset ud mod S.K…vej blev ligeledes foretaget en undersøgelse for fugt.
Kælderydervæggen i værelset er pladebeklædt, dog kunne der måles for høj fugtindhold partielt i fodliste.
De her nævnte forhold er bevidst undladt i sælgeroplysninger, udfyldt af sælger B.S.E., i forbindelse med udførelsen af tilstandsrapporten.
Forholdene er forsøgt skjult i forbindelse med handlen af ovennævnte ejendom, ved overmalinger, og partiel udskiftning af gulv + vægbeklædninger."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 8/3 2006 og afviste i skrivelse af 27/3 2006 skaden som dækningsberettigende.

Klageren gjorde ved mail af 25/7 2006 indsigelse mod selskabets afgørelse og fremsendte billeder af indgrebet under gulvtæppet. Billederne er forelagt nævnet, og i mailen er anført:

"Her er billederne af indgrebet under gulvtæppet, og der kan det tydeligt ses, at der har været åbnet ned til fugten før og det er blevet lukket med spånplade der tydelig bærer præg af fugtangrebet.
Ud fra en betragtning af spånplade ikke holder længe under disse omstændigheder og at spånpladen var skruet i med Torx skruer, så er min vurdering at skaden ikke er ældre end de 9 år som sælger har boet i huset, og da Torx skruen ikke var opfundet for 9 år siden. Så må indgrebet være begået i sælgers tid.

I øvrigt kan det tydeligt ses at sælger har forsøgt at skjule fugtskjolder ved at male lokalt i hjørnet."

Selskabet har fastholdt sin afgørelse, hvorefter klageren ved sin advokat i skrivelse af 21/12 2006 har indbragt sagen for nævnet.

Selskabet har i svarskrivelse af 25/1 2007 anført:

"**Årsag til opfugtning**
Bygningen er i henhold til tilstandsrapporten for ejendommen … opført i 1940, *se side 4 af 14 Bygningsbeskrivelse.*

Kældre i bygninger fra den opførelsesperiode er opført ved brug af metoder og materialer, som ikke kan hindre en vis fugtindtrængning fra det omgivende terræn. Det vil med andre

ord sige, at variationer i grundvandsstanden og nedsivende vand fra terræn vil afstedkomme opfugtning af kælderen i varierende omfang.

De pågældende metoder og materialer var almindelig gængs og anerkendt på opførelsestidspunktet. Derfor skal vi konkludere, at fugttilstanden i den aktuelle kælder ikke adskiller sig væsentligt fra andre tilsvarende kældre af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.
…
I og med fugttilstanden i kælderen er sammenlignelig med den tilstand, som kan forventes i tilsvarende intakte kældre af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, skal vi konstatere, at fugttilstanden ikke er udtryk for et dækningsberettigende forhold i ejerskifteforsikringens forstand.

Nedbrydning
Som sagen ligger beskrevet for os, er der konstateret nedbrydning i dele at gulvkonstruktionen i kælderværelse mod nord.

En nedbrydning i gulvstrøer eller underlag herfor vil almindeligvis være udtryk for et forhold, som opfylder den tidligere citerede skadedefinition.

Aktuelt er der ikke nærmere redegjort for omfanget af nedbrydningen, men en udbedring vil sandsynligvis gribe ind i store dele af gulvkonstruktionen måske den hele.

Situationen er imidlertid den, at den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, har registreret forholdet på side 6 af 14, …

Karakteren K2 er betegnelsen for en alvorlig skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Vi skal derfor gøre gældende, at den bygningssagkyndige har registreret uregelmæssigheder ved gulvet i form af eftergivenhed ved belastning. Årsagen har han utvetydigt angivet som værende **skader** på underlag for gulv, lægter, strøer og/eller opklodsning. Den usagkyndige køber er således gjort opmærksom på, at der er **skader** på de konstruktionsdele, som gulvet ligger på, og at **skaden** på disse vil medføre, at gulvets funktion vil svigte inden for overskuelig tid.

Efter vores opfattelse er der klar overensstemmelse mellem det af den bygningssagkyndige registrerede forhold og det af forsikringstageren anmeldte forhold. Vi skal derfor fastholde, at forholdet er korrekt anført i tilstandsrapporten, og at den usagkyndige køber med baggrund i registreringen har haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang, betydning og karakter i betragtning forud for sit køb af ejendommen.

I Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er der i øvrigt givet eksempler på skader, som den bygningssagkyndige bør give karakteren K2 - Alvorlige skader. Som eksempel nævnes bl.a. nedbrudte trækonstruktioner uden risiko for skader på andre bygningsdele.

Idet forholdet er korrekt anført i tilstandsrapporten, skal vi konkludere, at det anmeldte forhold er undtaget fra forsikringen i henhold til *bilag …, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 1. pind.*

Redegørelse fra den bygningssagkyndige
Redegørelsen giver ikke anledning til særlige kommentarer.

Derimod skal vi påpege, at en bygningsgennemgang skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige. Hvorvidt dette har været tilfældet, skal vi ikke kunne sige, men vi mener, at han med sin indsigt og erfaring samt ikke mindst de uregelmæssigheder ved gulvkonstruktionen burde have omtalt det uhensigtsmæssige i at have gulvkonstruktioner af træ i kældre fra den opførelsesperiode, med mindre der med sikkerhed findes et funktionsdueligt dræn, og der er udført fugtstandsende foranstaltninger.
…
Konklusion
Sammenfattende skal vi fastholde, at forholdet ved kælderen - fugttilstanden og gulvkonstruktionen - ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring."

Klagerens advokat har i indlæg af 16/3 2007 anført:

"I nærværende sag, skal jeg på klagerens vegne vende tilbage, idet jeg er blevet informeret om, at beskrivelsen af nedbrydningen og skaderne i kælderen, således som dette fremgår af redegørelsen af 25. januar 2007 fra Alm. Brand på side 2, ikke svarer til de faktuelle forhold på stedet.

Klageren har således bedt mig præcisere, at der ikke er årsagsforbindelse imellem de af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten anførte forhold med gyngende gulv og det sted, hvor sælgeren af ejendommen har foretaget reparationsforsøg.

Det er således ikke korrekt, når forsikringsselskabet konkluderer, at der er 'klar overensstemmelse mellem det af den bygningssagkyndige registrerede forhold og det af forsikringstageren anmeldte forhold'."

Selskabet har hertil i skrivelse af 15/6 2007 anført:

"Vi har kontaktet Teknisk Forvaltning i K. Kommune, og de har sendt os en skannet plantegning fra 1990 (bilag …). Kvaliteten er ikke god, men det kan udledes af plantegningen, at kælderen består af flere rum henholdsvis:

- En fordelingsgang
- To værelser på venstre side af fordelingsgang (mod nord)
- To disponible rum - oprindelig brændsels- og vaskerum - på højre side af fordelingsgang (mod syd)
- En garage for enden af fordelingsgang (mod øst).

Idet ejendommens kælderplan består af flere rum, må den bygningssagkyndige nødvendigvis konkretisere, hvilket rum registreringen knytter sig til. Ved udarbejdelsen af den aktuelle tilstandsrapport har den bygningssagkyndige blot noteret sig, at registreringen knytter sig til **værelset mod nord**, hvilket i princippet betyder, at registreringen lige så godt kan gælde det ene som det andet værelse - og under alle omstændigheder et af værelserne.

Som sagen ligger oplyst for os, er det imidlertid ikke dokumenteret, at gulvene i begge værelser gynger/fjedrer ved belastning. Derfor skal vi påstå, at registreringen knytter sig til det værelse mod nord, hvori det anmeldte forhold ved gulvet forekommer.

…
Tilstandsrapporten er som bekendt tænkt som et redskab for den usagkyndige køber, hvormed denne kan danne sig et indtryk af de undersøgte bygningers fysiske tilstand, inden ejendommen købes. Det er således ikke meningen, at en interesseret køber skal sætte sig i forbindelse med den bygningssagkyndige for at få forklaret rækkevidden af en registrering.

Henset til, at den samme skade ikke forekommer i andre værelser mod nord - ikke forevist for vores skadekonsulent ved dennes besigtigelse og dermed ikke dokumenteret - skal vi fastholde, at den bygningssagkyndiges registrering i tilstandsrapporten er korrekt og retvisende for det anmeldte forhold ved gulv i kælderværelse mod nord."

Advokaten har på vegne af sin klient forsat bestridt, at det konstaterede forhold er det samme forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten og fremsendt skitse af bygningens kælder.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos og den af selskabet indhentet plantegning fra klagerens kommune, teknisk forvaltning.

Den øvrige korrespondance er forelagt nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet være enigt med selskabet i, at årsagen til opfugtningen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere finder

nævnet, at K2 karakteren i tilstandsrapporten og de øvrige oplysninger samlet set burde have givet klageren tilstrækkelig advarsel om gulvets tilstand i den nordvendte del af kælderen, at klageren derfor er udelukket fra at kunne gøre krav gældende over for selskabet som følge af nedbrydningen i dele af konstruktionen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen