842/10

Den 19. april 2010 blev i sag nr. 76.649:

xxxxx xx xxxx xxxx
xxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at anerkende en anmeldt fugtskade i ejendommens vægge.

Selskabet har afvist at dække forholdet dels med henvisning til, at det konkret anmeldte forhold er omfattet af undtagelsen i policen, dels til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet ejendommen er bygget i overensstemmelse med dagældende byggemetoder.

Ejendommen, der er opført i 1905 med fundament i syldsten, blev overtaget af klagerne den 1/11 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/4 2008 med udløb den 2/10 2008.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Om ejerskifteforsikring**

…

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Mindre del af ydervæg i stue nær entre, skillevæg mellem entré og stue samt værelse/stue i sydøstlige hjørne har løs tapet og puds i nederste del og der måles forhøjet fugtindhold. Note: Årsagen vurderes at være manglende fugtisolering mellem sokkel og mur, og forholdet er almindeligt for huse af denne alder og type.
		K2	Gavl mod vest, mindre del ved det nord/vestlige hjørne samt i nord/vestlige hjørne ved sammenbygning med bygning B har revner i murværk og afskalninger af sten og puds.
		K1	Gavl mod øst har smårevner og mindre afskalninger og enkelte huller fra tidligere monteringer.
		K1	Facade mod syd har afskalninger af maling. Note: Sælger oplyser at de mener at der er brugt forkert maling.
	3.6 Indvendig vægge	K1	Flisebeklædning omkring brændeovn har manglende vedhæftning til underlag (er hultlydende).
		K1	Afslutning af indervægge op mod loft i bryggers har manglende afslutning med liste eller lignende.
		K1	Indervæg over vindue i frontkvist har revner i stuen. Note: Revnerne vurderes at være i pladesamlinger og vurderes at være af underordnet betydning.
		K1	Skillevæg under køkkenarrangement mod vest har afskalninger af puds og tapet.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

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

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke

3. Yder og indervægge/skillevægge

3. 76.649

3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2 Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.3 Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	☐	☒	☐"

Klagerne anmeldte den 14/2 2009 følgende til selskabet:

"Da vi flyttede ind opdagede vi, at tapetet sad løst og var fugtigt flere steder i underetagen. Huset er så fugtigt, at vinduesrammerne mugner selvom vi lufter ud dagligt.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Skaden består i af fugt trænger op nedefra, så indermurene bliver fugtige 60-100 cm op på væggene. Der er få anmærkninger på fugt i tilstandsrapporten, men vi er langt fra blevet oplyst om skadens reelle omfang. Dette omfang burde en fagmand have anmærket og fugtproblemet vurderer vi at værre større end man kan forvente af et 102 år gammelt hus. Desuden står der i 'Kvalitetstillæg' side 3, pkt. 3, at yder- og indervægge er vurderet i kategorien 'god', hvilket er uddybet med at skader, fejl el. mangler er af kosmetisk art. Vi mener, det kan være sundhedsskadeligt med så fugtigt et hus og desuden er der overhængende fare for udvikling af svamp."

Klagerne anmeldte tillige forholdet over for Ankenævnet for Huseftersyn, da det var deres opfattelse, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har i skrivelse af 20/2 2009 afvist at yde forsikringsdækning, idet det bl.a. er anført:

"Fugt/kondens skyldes ejendommens oprindelige konstruktion. Ejendommen er opført med syldstensfundament. Dette bevirker, at ejendommens fundament er koldt i forhold til fundamenter i nyere ejendomme. Der er således ikke en membran, der kan stoppe den opstigende grundfugt og derfor giver syldsten forhøjet risiko herfor. På den baggrund er der i Deres police taget følgende forbehold:
Forsikringen dækker ikke fugtskader og sætningsskader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens fundament, som følge af at der er anvendt kampestens-/syldstensfundament."

Selskabet henviste endvidere til tilstandsrapportens punkt 3, hvor klagerne var blevet advaret om, at der i flere vægge måltes fugt, og at årsagen vurderedes at være manglende fugtisolering, der var helt sædvanligt på tidspunktet for ejendommens opførelse.

I Ankenævnet for Huseftersyns regi blev der udarbejdet syns- og skønserklæring den 22/4 2009, og det fremgik bl.a. heraf:

"Der er konstateret opfugtning af alle skillevægge samt bagmure.

Opfugtningen er i områder ud over det normale.

Der er kraftigt angreb af borebiller i enkelte fodlister.

Indklagede har med karakter K2 anført løst tapet samt der kan måles forhøjet fugtindhold i hjørne i den østlige lejlighed samt skillevæg/ydervæg i sydøstlige hjørne af stue.

Øvrige fugtproblemer er ikke anført, bl.a. i køkken på ydervæg samt skillevæg, vægge i hall samt under trappe til 1. sal, fugt i skillevægge i stue mod bad/værelse/køkken.

Det vurderes, at fugtproblemet skyldes manglende sokkelpap.

Det var ikke normalt på opførelsestidspunktet at indlægge fugtstandsende membran.

De konstaterede fugtproblemer har med overvejende sandsynlighed været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.
…
Indklagede har nøje præciseret områder med løst tapet samt forhøjet fugtighed i vægge, men overset områder med porøst og afskallet puds, bl.a. i køkken, under indvendig trappe samt ydervæg mod nord samt skillevæg i køkken under bordplader i den østlige lejlighed.
…
Samlet udgift vurderes til kr. 598.000.
…
Det vurderes, at udgift til merisolering af gulve, malerarbejde samt gulvtæpper er en forbedring og udgør kr. 174.000.

Indpresning af stålplader er under normale omstændigheder en forbedring, idet ejendommen ikke er bygget med fugtmembran.

I og med at fugen [fugten] ikke kan stoppes på anden måde end den foreslåede, vurderes udgiften at være en nødvendig foranstaltning for at afhjælpe fugtproblemet."

Den bygningssagkyndige blev dømt til at betale klagerne 15.000 til puds- og malerreparation.

På baggrund heraf anmodede klagerne selskabet om genoptagelse af sagen med henvisning til, at en udbedring med en fugtmembran ikke efter deres opfattelse var en forbedring af huset, men derimod en nødvendig foranstaltning, som også anført i syns- og skønserklæringen.

Selskabet har som svar herpå i skrivelse af 6/7 2009 på ny afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne via Ankenævnet for Huseftersyn har fået erstatning for de forhold, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten, og det var derfor selskabets op-

fattelse, at klagerne ikke havde lidt noget tab, ligesom selskabet henviste til, at etablering af en fugtstandsende membran i en ejendom fra 1905 var en forbedring på 100 % i forhold til den oprindelige konstruktion. Endelig henviste selskabet til forbeholdet i policen for fugtforholdene i ejendommen.

Over for nævnet har klagerne indgivet klage den 1/8 2009 med påstand om, at selskabet dækker de omkostninger, der er forbundet med at komme fugten til livs, og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vi har indberettet sagen for 'Dansk Boligforsikring' for anden gang, da vi mener, at vi har en sag. Den bliver afvist igen med begrundelsen om, at der er tale om en 100 % forbedring i forhold til ejendommens oprindelige konstruktion. De tager ikke stilling til, at væggene er forholdsvis nyistandsatte og at der er betydelige fejl på tilstandsrapporten. Forsikringsselskabet tager heller ikke stilling til, at der i deres forsikringspolice pkt. 4.1 er nævnt, at forholdet der er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende dækket."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 18/8 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Klager har købt en ejendom fra 1905 med fundamenter i syldsten. I tilstandsrapporten der blev udarbejdet i forbindelse med salget fremgår det, at der er forhøjet fugtindhold i vægge og at dette vurderes at skyldes manglende fugtisolering mellem sokkel og mur (jfr. tilstandsrapportens punkt 3.1). På baggrund af disse oplysninger tager selskabet forbehold for fugtskader som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens fundament.
>
> Det fremgår tydeligt af skønsmandens rapport (ad 1. Konklusion afsnit 6-7), at fugtproblemet skyldes manglende sokkelpap og at det ikke på opførelsestidspunktet var normalt at indlægge fugtstandsende membran. Da problemet derfor netop skyldes, at gamle syldstensfundamenter er uden fugtstandsende membran er det anmeldte forhold omfattet af undtagelsen.
>
> Det er derfor selskabets opfattelse, at klagen bør afvises idet forholdet falder uden for policens dækningsområde.
>
> Det er ydermere selskabets opfattelse, at det manglende sokkelpap under alle omstændigheder falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet det i 1905 var helt sædvanligt at opføre ejendomme uden sokkelpap. Dette fremgår klart af tilstandsrapporten og skønsmandens udtalelse. Der er således ikke tale om en skade der kunne være omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, idet byggemetoden ikke afviger fra hvad der var sædvanligt på opførelsestidspunktet.
> …
> Klagerne har fået erstatning for de skader som der på tidspunktet for huseftersynet var opstået på ejendommen pga. opstigende grundfugt, men som ikke var korrekt anmærket i tilstandsrapporten. Klagerne er blevet kompenseret herfor af den bygningssagkyndige og de har derfor ikke lidt noget tab."

6. 76.649

Klagerne har i skrivelse af 23/8 2009 givet udtryk for stor utilfredshed med selskabets afgørelse, idet de er uforstående over for selskabets bemærkning om, at de ikke har lidt noget tab, og har i den forbindelse henvist til syns- og skønsrapporten, ligesom de henviser til, at huset blev renoveret for ca. 15 år siden.

Selskabet har som svar herpå i skrivelse af 15/9 2009 henvist til tilstandsrapportens side 3, hvorefter køberne af en ejendom skal være opmærksomme på et forhold, som er typiske for huse af denne alder og type, ligesom selskabet på ny henviser til forbeholdet i policen.

Nævnet har fået forevist de i sagen fremlagte fotos.

Af policen fremgår bl.a.:

> "Særlig undtagelse:
> Forsikringen dækker ikke fugtskader og sætningsskader, som konstateres i eller udbeder sig fra ejendommens fundament, som følge af at der er anvendt kampestens-/syldstensfundament.
>
> Særlig undtagelse:
> Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens facader/gavle samt tag/tagkonstruktions, som følge af fugt.
>
> Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd.mægler."

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Huseftersyn har i sin kendelse af 29/5 2009 meddelt klagerne, at den bygningssagkyndige i sin beskrivelse har overset områder med porøst og afskallet puds, bl.a. i køkken, under indvendig trappe samt ydervæg mod nord samt skillevæg i køkken under bordplader i den østlige lejlighed, og er blevet pålagt at erstatte klagerne 15.000 kr. til udbedring heraf.

Ankenævnet for Forsikring må for sit vedkommende henholde sig til denne afgørelse, der er truffet efter besigtigelse med deltagelse af skønsmand og parterne mv.

På grund af fundamentet af syldsten har selskabet i policen taget et forbehold for fugt, der konstateres eller udbreder sig fra ejendommens fundament. Nævnet finder allerede af denne grund ikke at kunne pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann