853/10

Den 18. oktober 2010 blev i sag nr. 77.413:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom i Privatsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt angreb af skimmelsvamp og fugtskade i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1931. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 15/1 2009, hvor klageren overtog ejendommen. Forsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/9 2008.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2 Vægge	K1	I kælderen, som er nyistandsat og nymalet ses der lidt sorte fugtpletter og salpeter/salt udblomstringer. Note: Kælderen er opvarmet.
…		
Sælgers oplysninger om ejendommen		
…		

		Ja	Nej	Ved ikke
0	**Generelle oplysninger**			
…				
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
…				
	2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/	☐	☒	☐
	ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? '**Saltaflejringer' på ydervægge (saltaflejringer)**"			

Klageren anmeldte telefonisk den 26/5 2009, at der var konstateret for meget fugt i kældere

n.

En taksator fra selskabet besigtigede den 11/6 2009 ejendommen og har i intern skaderapport af 15/6 2009 bl.a. noteret:

"**Konklusion:**
Ad
1) Ejendommen er opført i 1931. Byggemetoden i 1931 var anderledes, man sikrede ikke kældervægge mod fugt dengang. Brugen af kældre var ligeledes anderledes, idet man levede med fugt i kældre.
I øvrigt er det anmeldte forhold nævnt i TR med karakter K1, som er korrekt karakter."

Selskabet meddelte klageren i skrivelse af 15/7 2009, at det ikke anså forholdet for at være en dækningsberettigende skade, der var omfattet af forsikringen.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har efter indsigelse mod selskabet ved sin advokat ved skrivelse af 7/12 2009 indbragt sagen for nævnet. Advokaten har til nævnet anført:

"I forbindelse med købet fik klager udleveret tilstandsrapport **(bilag …),** og klager tegnede udvidet ejerskifteforsikring hos indklagede. Forsikringspolicen fremlægges som **bilag …**

Den byggesagkyndige oplyste om beboelsesdelen (bilag …),
at der ikke var nævneværdige registreringer vedrørende fundament,
at der i kælderen alene kunne konstateres lidt sorte fugtpletter og salpeter/salt udblomstringer (K1), og
at der ikke var bemærkninger til gulvkonstruktion og gulve.

Sælger oplyste om ejendommen (bilag …),
at der ikke havde været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet,
at der ikke havde været konstateret fugtproblemer i kælderen,
at der ikke havde været foretaget reparationer efter fugt, råd, svampe- eller insektskader, og
at der var dræn langs husets fundamenter.

Umiddelbart efter overtagelsesdagen den 15. januar 2009 (bilag …) begyndte forholdene at udvikle sig i kælderen.

Væggene i kælderen er nu angrebet af voldsom fugt med store skjolder til følge, ligesom er begyndt at trænge vand op gennem gulvet.
…
Indklagede konstaterede endvidere, at der var vandpytter 2 steder på kældergulvene, men afviste også dette forhold som dækningsberettiget under henvisning til, at dette muligvis kunne skyldes manglende omfangsdræn eller uafproppet gulvafløb.

Indklagedes begrundelse stemmer ikke overens med de faktiske oplysninger i sagen, da sælger udtrykkeligt har oplyst, at der er dræn langs husets fundament (bilag …).

Oplysningen om dræn var en vigtig forudsætning for at købe ejendommen.

Efterfølgende har klager fået konstateret skimmelsvamp i kælderen (bilag …).
…
ANBRINGENDER:
Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,
at beskrivelsen på tilstandsrapportens (bilag 2) side 8. pkt. 2.2, var misvisende således forstået, at klager ikke havde mulighed for at tage forholdets (skimmelsvamp m.m.) reelle karakter og omfang i betragtning,
at vandgennemtrængning i kældergulvet er et forhold, der ikke var beskrevet i tilstandsrapporten,
at forholdende nævneværdigt både nedsætter bygningernes værdi og brugbarhed,
at der er dækningspligt jævnfør den tegnede forsikring (bilag …), og
at indklagede derfor med urette har afvist at dække forholdende under ejerskifteforsikringen."

Herudover har advokaten fremsendt kopi af Mycometer-test dateret den 12/11 2009. I testen er angivet:

"

Prøve		Prøvested		Målelig forekomst af skimmel			
Nr.	Sign.	Rum	Bygningsdel/Materiale	Værdi	Ingen	Moderat	Massiv
					<25	26-450	>450
01	NB	fyrrum	Væg/puds, maling	0	X		
02	NB	skabsrum	Væg/puds, maling	420		X	

"

Selskabet har i svarskrivelse modtaget den af 13/1 2010 til nævnet anført:

"Vi henviser til vilkårenes punkt 5, … hvorefter der ved skade 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'.*

Den konkrete bygning er fra 1931, og er dermed opført på et tidspunkt, hvor det ikke var sædvanligt at fugtisolere ejendomme mod hverken fugtindtrængning gennem kældervægge eller mod opstigende grundfugt.

Vi finder derfor ikke, at der er tale om en skade i vilkårenes forstand, se dertil afgørelserne i AK 58.504 (hus fra 1928), AK 67.305 (hus fra 1933) og AK72.811 (hus fra 1936).

Det er ligeledes praksis, at der ikke er dækning for opstigende grundfugt i ejendomme af den konkrete alder, se AK 69.724 og ikke mindst AK73.090 om opstigende grundfugt ('blankt vand') i en krybekælder fra 1911.

Vi henviser også til notat på Ankenævnets hjemmeside, som kan ses under 'Typiske årsager til klager', under ejerskifteforsikring om 'Fugtige kældre', hvoraf ses, at der ikke er dækning for fugtige kældre i ældre huse, uanset at der er malet lige inden overtagelsen.

Det fremgår derudover som nævnt af tilstandsrapporten, dels at sælger oplyser om salpeteraflejringerne, dels at den bygningssagkyndige med en K1 har noteret, at der - endda i den nymalede kælder - allerede er konstaterede fugtpletter og fugtudblomstringer.
Vi henviser derfor til forsikringsbetingelsernes punkt 6, …

Da forholdet er korrekt beskrevet, eller i hvert fald ikke klart forkert beskrevet, finder vi ligeledes af denne årsag ikke godtgjort, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, og dette gælder også, selvom der ikke udtrykkeligt er nævnt skimmel, se derom AK 71.913.

Den fremlagte skimmelundersøgelse er ikke tilgået Codan før vi modtager klageskemaet, men vi kan se, at den er lavet på baggrund af to prøver - hvoraf den ene viser ingen skimmel - og hvoraf den anden alene viser en enkelt moderat forekomst af en uspecificeret skimmel i et 'skabsrum'.

Da vi ikke har set undersøgelsen før, har vi d.d. - da advokaten ikke var at træffe- rettet telefonisk henvendelse til forsikringstager, der uddyber, at 'skabsrummet' er et lokale i kælderen, hvor der står en del skabe, og at prøven er taget på væggen i dette lokale.

Da der imidlertid med den konstaterede skimmel alene er tale om en moderat forekomst et helt år efter overtagelsen, finder vi hverken godtgjort, at der er tale om en forekomst, der overstiger det forventelige for en kælder fra 1931, eller at forekomsten var til stede ved overtagelsen, se om skimmel og forsikringstiden AK 55.243, AK 71.157 og AK 72.740.

Forsikringstager har gjort indsigelse, og vi har på denne baggrund foretaget genbesigtigelse, der imidlertid ikke har ført til et andet resultat.

Vi fastholder derfor afgørelsen, og skal opfordre advokaten til at fremlægge købsaftalen."

Selskabets skrivelse har givet klagerens advokat anledning til at fremkomme med følgende bemærkninger i skrivelse af 21/1 2010:

"Den bevisbedømmelse Ankenævnet, efter klagers opfattelse, skal foretage er:
1. Hvordan så de indvendige kældervægge ud, dengang tilstandsrapporten blev udarbejdet,
2. hvordan ser kældervæggene ud i dag / på anmeldelsestidspunktet, og
3. såfremt kældervæggene ser anderledes ud i dag; er der så tale om en skade.

Ad 1.
Til belysning af hvordan de indvendige kældervægge så ud, dengang tilstandsrapporten blev udarbejdet, henvises til rapportens (bilag …)

Heraf fremgår, at kælderen var *nyistandsat,* at kælderen var *nymalet,* at der var *lidt* sorte fugtpletter og salpeter/saltudblomstringer, og at forholdet var karakteriseret som en K1 - altså et forhold der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Ad. 2.
Med rapporten af november 2009 (bilag …) er der konstateret skimmelsvamp.

Indklagede oplyser i sin skrivelse af 6. januar 2010, at skimmelsvampen er konstateret 'et helt år efter overtagelsen'.

Dette er ikke korrekt.

Klager overtog ejendommen den 15. januar 2009.

Hertil bemærkes, at datoen for rapporten - selvsagt - ikke fastlægger, hvornår skimmelsvampen er opstået, men blot hvornår skimmelsvampen konstateres.

At der kun blev foretaget 2 prøver skyldes den omstændighed, at klager kun ønskede en indikation af indeklimaet i kælderen.

Det er derfor med urette, når indklagede slutter modsætningsvist på baggrund af rapporten.
Til belysning af forholdene i kælderen fremlægges som **bilag …** en række billeder taget fra kælderen. Billede 1, 2, 3, 4, 5 viser tydeligt, hvor massivt væggene er angrebet af fugt.

Billede 6, 7 og 8 illustrerer, hvordan vandet trænger op gennem kældergulvet. På billede 8 er det en hulahopring, og ikke en vandslange der er afbilledet, selvom mængden af vand på gulvet giver det modsatrettede indtryk.

Ad. 3.
Sammenholdes beskrivelsen af kælderen i tilstandsrapporten med de pågældende billeder, bør det være åbenbart, at forholdene i kælderen er en skade og at forholdene i øvrigt ikke var beskrevet i tilstandsrapporten.

Afsluttende bemærkes, at når Ankenævnet skal vurdere betydningen af ejendommens alder, skal Ankenævnet tage hensyn ikke blot til årstallet 1931 men også til, at ejendommen ifølge tilstandsrapporten (bilag …) både havde dræn langs fundament, nyt naturgasfyr og vandvarmer, nyt køkken, 3 stk. nye bad (2) og toilet, nye forsatsvinduer og nye skabe.

Klager burde derfor ikke forvente det skadesbillede, der har vist sig efter overtagelsen."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen omtalte og vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
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, 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.

6 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.

…

- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.

…

Udvidet dækning

…

1 Dækningen omfatter:

…

- yderligere dækkes forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks. et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at de anmeldte fugtproblemer og angreb af skimmelsvamp i kælderen går ud over, hvad klageren på baggrund af ejendommens alder sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand