855/10

Den 15. november 2010 blev i sag nr. 77.656:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække udgifter til bekæmpelse af fugt i den forsikrede ejendoms kælder.

Forud for sagens indbringelse for nævnet har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt, at træskelet/gipsplader, som efter bygningens opførelse er monteret direkte på kælderens ydervægge, udgør en nærliggende risiko for råd og skimmelsvamp. Selskabet har på den baggrund givet tilsagn om at dække udgiften til fjernelse af træskelet og gipsplader, således at kælderen føres tilbage til den oprindelige byggemåde med rå ydervægge. I forbindelse hermed har selskabet desuden givet tilsagn om at dække skimmelafrensning af ydervæggene, hvis dette måtte være nødvendigt. Selskabet har imidlertid fastholdt, at selve fugtproblemet ikke opfylder forsikringens skadedefinition.

Klageren købte ejendommen i august 2008. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft den 22/8 2008, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 24/7 2008. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et enfamilieshus opført i 1947. Ejendommen består

af tre bygninger: Bygning A (beboelse), bygning B (garage/udhus) og bygning C (havestue/udestue). Beboelsesbygningen har ifølge tilstandsrapporten en kælder på 30 m^2. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"**Bemærkninger**

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Ydervægge i kælder er beklædt med gipsplader, så underliggende vægge kan ikke besigtiges.	☒	☐	AB____

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Nedløbsrør på facade mod vest er ikke tilsluttet kloakrør ved jord. Note: Der er risiko for opfugtning af murværk.

…

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).

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **1**			
…			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
2.1 Er der kælder?	☒	☐	☐
…			
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐

Hvis ja, hvor?

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
…		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Terrændæk	A	
Kælder	A	
Støbt i beton	A	
Andet:	A	Pladebeklædning på ydervægge i kælder."

Ifølge BBR-ejermeddelelse, der er udskrevet den 18/9 2008, udgør kælderens samlede areal 101 m^2, heraf er 30 m^2 godkendt til beboelse.

Den 17/11 2008 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at der var konstateret fugt på væg i kælder.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 19/2 2009. Af taksatorens skrivelse af 20/2 2009 til klageren fremgår bl.a.:

"Følgende anmeldte forhold er behandlet:

1. Fugt på kælderydervæg.
Der er en selvrisiko på 30.000 kr. på enhver dækningsberettiget skade, som bliver modregnet i erstatningen. Den maksimale selvrisiko kan dog ikke overstige 30.000 kr. i hele forsikringsperioden.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres
1.
Fugtindtrængning af ydervæg til kælder mod nord, kældervæggen er beklædt med isolering og gipsplader.
Fugten trænger ind fra oprindelig kældervæg til opsat gipsvæg.
Kældre i ældre ejendomme var ikke beregnet eller bygget til beboelse, men blev på daværende tidspunkt alene bygget til opbevaring af indbo, brændsel, og ikke til ophold af mennesker eller til beboelse.
Brugbarheden af ejendommen skal ses i forhold til det oprindelige formål med ejendommens kælder.
Det er vores opfattelse, at fugtindtrængning i en kælder fra 1947 ikke er usædvanligt i forhold til andre ejendomme af samme alder. Det var ikke dengang sædvanlig byggeskik, at man på nogen måde sikrede ejendommens yder- og kældervægge mod indtrængning af fugt. Dette er efter vores opfattelse årsagen til indtrængning af fugten.

Vi skal tillige henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 3.
…

> Forholdet er ikke omfattet af forsikringen."

Efter det oplyste fjernede klageren herefter et stykke af forsatsvæggen for at besigtige husmuren. Ifølge klageren blev der herved konstateret "fugt 1,2 meter op af kælder-væggen".

Den 3/3 2009 rettede klageren henvendelse til selskabet, idet hun var utilfreds med afvisningen af at yde forsikringsdækning. Henvendelsen resulterede ikke i ændring af selskabets afgørelse.

I klagerens skrivelse af 10/6 2009 til selskabet hedder det:

> "Ifølge tidligere samtaler med A.V. fra Trygs Kvalitetsafdeling tilbage i april 2009, har vi nu haft kontakt til en tømrer, som har været ude og besigtige forholdet i kælderen. Vedlagt denne skrivelse er en skrivelse fra tømreren, … Byg Aps.
>
> Som tillæg til rapporten fra … Byg Aps, kan vi oplyse at de forsatsvægge, der er opsat i hele kælderen er, ifølge mægler og sælger, udført i sælgers tid i huset, altså i 2007/2008. Det er altså ikke udført tilbage i 1947, men på et meget senere tidspunkt. Vi mener at tidspunktet for udførelsen af forsatsvæggene er uhensigtsmæssigt rent bygningsmæssigt, da man på det tidspunkt formentlig allerede har kunnet konstatere fugt i husmurene.
>
> Vi gør endnu engang opmærksom på, at sælger i spørgeskemaet i tilstandsrapporten har været uærlig, og svaret nej til alle forhold vedrørende fugt i kælderen, til trods for en mundtlig udtalelse fra sælger ved overtagelse af nøglen, at der har været konstateret fugt i kælderen, som sælger selv har udbedret. Ligedan har sælger svaret nej til at have udført selv-byg. De gange vi har besigtiget huset inden købsaftalen er underskrevet, har sælger stadig været i gang med renoveringen af kælderen.
>
> Med denne skrivelse håber og forventer vi, at sagen vil blive genoptaget, da vi nu kan konstatere, ifølge … Byg Aps, at forholdene i kælderen ikke er udført korrekt og på et uhensigtsmæssigt tidspunkt."

Af den vedlagte udtalelse af 26/5 2009 fra tømreren fremgår:

> "Ydre vægge i kælderen er beklædt med gips hvor træ er direkte monteret på murstensvægge det gør at træstolperne rådner. Da kunden kun har lavet hul i en væg, kan vi kun med sikkerhed udtale os om den, men vi formoder at alle væggene er konstrueret ens.
> Løsning på problemet kunne f.eks. være en fortsats væg i stålskelet med luft til mursten."

Efterfølgende var der yderligere kontakt mellem selskabet og klageren.

Efter det oplyste konstaterede klageren den 21/9 2009 en "kæmpe fugtplamage i bryggerset i kælderen under trappen". Selskabet blev orienteret herom den 22/9 2009.

Ifølge selskabet fik det den 7/10 2009 oplyst, at der var foretaget destruktive indgreb i klagerens bygning, og at der herved var konstateret opfugtning af konstruktionen. Det blev i den forbindelse via datostempel på gipsplader bekræftet, at konstruktionen er udført i 2007/2008.

Selskabet lod herefter på ny ejendommen besigtige af taksator. Besigtigelsen fandt sted den 15/10 2009. Af taksatorrapporten fremgår:

"**Besigtigelse:**
…
Ved besigtigelsen blev følgende forhold besigtiget:
1. forhold, fugt i kælderen

Undersøgelse.

1. forhold fugt i kælderen
Ved besigtigelsen blev kælderetagen gennemgået, der blev foretaget fugtmålinger af vægge og kældergulv, se tegning med måleresultater.
Villa er fra 1947 hvor kælderydervæggene er betonvægge fra underkant fundamenter til etageadskillelsen, de fleste vægge i kælderen er beklædt med træskelet direkte på kældervægge/indvendige vægge, der er opsat polystyrolplader mellem skelet, afsluttet med plastfolie og gipsplader.
Kældergulvet er belagt med klinker, sandsynligvis på uisoleret betongulv uden kapillarbrydende opbygning.
Målingerne i ydervægge viste 100% relativ fugtighed ved gulvet aftagende til 80-50% 1 m oppe på væggene.
De ydervægge og indervægge mur/beton, der ikke var beklædte viste samme fugtindhold, som bag gipsplader.
Målinger i kældergulvet viste ca. 30% relativ fugt inde på gulvfladen, stigende til 100% ved ydervæggene.

Jordhøjden er ca. 1 m over kældergulvet, bortset fra 1 værelse og del af vaskehus, hvor jordniveau er samme som kældergulvet.
Kælderydervægge er af åben støbt beton mod jord uden vandafvisende foranstaltninger eller dræn, som man udførte konstruktioner i 1947.

Der er ikke oversigt over hvordan tagvand løber i kloak, stor asfaltplads der skråner ned mod kælderen, hvor asfalt er i niveau med kældergulvet afvandes til gårdrist 1 m fra kælderydervæg hvor brønd er uden bund, således vandet siver i jorden og ind mod kældervæggen.
Ved 2 tagnedløb siver vandet i jorden.

Nogle steder sker der kapillarvirkning fra kældergulvet op i gipsplader, så der kan ses fugt på pladernes yderside.

Konklusion.
Der er ikke noget usædvanligt i opstigende fugt i kælderyder-/indervægge opført efter principper fra 1947 uden nogen form for fugtisoleringer.
Fugtforholdene i denne ejendom forstærkes dels af afvanding fra asfaltplads tæt ved kældergulvet, samt 2 tagnedløb der afvander til jorden.

Der er ikke udført noget unormalt ved opsætning af lette isolerede indervægge på betonydervæggene, funktionen er at gøre kælderen i en form for brugbarhed, hvor fugtige og afskallede ydervægge ikke ses, der er lagt klinker på kældergulvet, som en brugbar løsning, da der er grundfugt også i gulvet, men der er forøget risiko for råd/skimmel i den lette skillevæg.
Skal denne risiko fjernes skal kældervægge isoleres udvendigt i jorden, drænbrønd fjernes, tagvand føres til kloak.
Hvis grundfugt under gulve skal fjernes skal gulvene hugges op og udføres nye isolerede gulve."

Ved skrivelse af 13/11 2009 til klageren fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Sagen er indbragt for nævnet den 20/1 2010.

Af klageskemaet fremgår:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Køber huset i aug. '08 med tilstandsrapport, hvor der er svaret nej til fugt i kælder + nej til selvbyg/medbyg. 2 måneder efter overtagelse konstateres fugt i samtlige rum i kælder.
Forsikring har givet 2 afslag. Se "Forløb for fugtskade" for mere info.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At Tryg afholder udgifterne til bekæmpelse af fugt i kælderen."

I et vedlagt bilag har klageren nærmere redegjort for sagsforløbet. Af bilaget fremgår afslutningsvis bl.a.:

"December 2009
Der opstår stadig flere og flere fugtskader i kælderen. Senest er der konstateret store mugpletter og blankt vand på gulvet til venstre for vinduet i det store værelse. Der er også begyndende mug i det udvendige hjørne i soveværelset, ligesom der er begyndende aftegninger af fugt ved hjørnetrinene på trappen.
…
12. januar 2010
Får besøg af … fra …, som skal vurdere huset. Vi går huset igennem og diverse papirer, og aftaler, at han vil kontakte os, når han har regnet på sagen. Han vender tilbage og meddeler, at han mener, at vi vil sætte mange penge til, hvis vi vil sælge huset nu. Vi har selv givet 1.145.000 kr og har lagt 270.000 kr i renovering af huset i form af nye vinduer og døre, nye gulve, nyt badeværelse, og totalrenovering af hele husets facade. Vi har ikke fået en præcis salgsvurdering, men han mener ikke, at huset kan sælges for 1.145.000 kr, som vi selv gav for det, og desuden vil målgruppen være meget lille, da kælderens tilstand er så ringe, at kælderen ikke kan regnes med. Så alle børnefamilier vil straks springe fra, da der kun er 100 m2 med kun et værelse. Så Tryg får simpelthen ikke ret i, at kælderens tilstand ikke er værdiforringende for husets værdi."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 24/2 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Ejendommen**
Ejendommen er opført i 1947 efter gængs byggemetode. Kælderydervægge er betonvægge fra underkant af fundament til etageadskillelsen. Kældergulv er belagt med klinker.

Argumentation
Der er tale om en ejendom opført i 1947. Ejendommen er opført i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet. På tidspunktet for ejendommens opførelse var det ikke normal byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Det er derfor normalt forekommende, at der vil være en vis mængde fugt i kældre af tilsvarende alder som følge af ejendommens oprindelige konstruktion. Der er ikke konstateret mere fugt, end hvad der er normalt for ejendomme af denne alder. Det forhold, er der findes fugt i en kælder fra 1947 udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere har den byggesagkyndige bemærket i tilstandsrapporten at kælderydervægge er beklædt med gipsplader, så underliggende vægge ikke kan besigtiges. Jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.3 dækker forsikringen ikke skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen

Efter vores nye gennemgang af sagen må vi dog anerkende, at det monterede træskelet direkte på ydervæggene udgør en nærliggende risiko for udvikling af råd og skimmelsvamp.

På den baggrund anerkender vi udgiften til at få fjernet det opsatte træskelet og gipsplader, således at kælderen føres tilbage til sit oprindelige formål og byggemåde med rå ydervægge. Hvis det er nødvendigt med en skimmelafrensning af ydervæggene, vil dette ligeledes være dækket af forsikringen.

Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 30.000 kr., som skal fratrækkes erstatningen inden udbetaling.

Vi må fastholde, at kælderens konstruktion og fugtniveau er svarende til gængs byggeskik i 1947, hvorfor selve fugtproblemet ikke opfylder forsikringens skadedefinition.

På baggrund af oplysningerne i sagen, fastholder vi, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadedefinitionen er således ikke opfyldt for så vidt angår selve fugtproblemet i kælderen."

Hertil har klageren i skrivelse af 2/3 2010 til nævnet bemærket:

"**I brevet fra Tryg af 24. februar står på side 3, linie 1:**
'Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, MED MINDRE FORHOLDET ER KLART FORKERT BESKREVET I RAPPORTEN'

I tilstandsrapporten er der svaret nej til selv- og medbyg, hvilket selvfølgelig har fået os til at tro på, at forsatsvægge og deslige i kælderen er udført korrekt - og hvis ikke, at der ville være en garanti hos den håndværker, som har udført konstruktionen.

I brevet fra Tryg af 24. februar står på side 3, linie 11:

'Forsikringen dækker ikke skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være utilgængeliggjort for den bygningssagkyndige.'

Vi undrer os over, at vi blot skal acceptere, at den bygningssagkyndige mener at husmurene i kælderen har været utilgængelige, når forsikringsselskabets taksator nogle måneder efter uden problemer kan måle fugt!?

I brevet fra Tryg af 24. februar står på side 4, linie 1:
'Det er normalt forekommende, at der vil være en VIS mængde fugt i kældre af tilsvarende alder som følge af ejendommens oprindelige konstruktion.'

Begrebet 'en vis mængde fugt' er for os et ret uheldigt begreb at bruge i forsikringsbetingelser, da det lægger utrolig meget op til diskussion, og burde være defineret meget tydeligere. For os er en VIS mængde fugt ikke ensbetydende med 100 % opfugtning, som det er konstateret i vores kælder.

I brevet fra Tryg af 24. februar står på side 4, linie 4:
'Det forhold, at der findes fugt i en kælder fra 1947 udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt...

Er Tryg kompetente til at vurdere, om det er værdiforringende for vores ejendom, at vi nu har 100 m2 kælder, der er fuldstændig opfugtet?
Er det fuldstændig uden betydning, at vi har en BBR meddelelse, der skriver, at vi har 30 m2 kælder, der er godkendt til beboelse?
De 30 m2 er et ca. 20 m2 stort værelse og ca. 10 m2 bryggers. Det er for os at se en væsentlig nedsættelse af brugbarheden af vores kælder, da det ikke er muligt for os at udnytte de 30 m2. Desuden har vi været i kontakt med en ejendomsmægler, som skulle vurdere huset. Vi gav for 1½ år siden 1.145.000 kr for huset - i dag vil en mægler slet ikke sætte en pris på huset, da de mener det er umuligt at sælge. Skulle der sættes en pris på, ville vi være et godt stykke under 1.000.000 kr.
Så spørgsmålet om det er værdiforringende for vores ejendom, mener vi, skal vurderes af en kompetent bygningssagkyndig."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 12/3 2010 til nævnet anført:

"Det fremgår af tilstandsrapportens side 2, at:
'Den byggesagkyndiges gennemgang af huset taget udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type - og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. F.eks . er det almindeligt, at der er fugt i kælderen i et ældre hus og det vil derfor kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader.'

Det vil sige, at den byggesagkyndige ikke skal nævne forhold, der er normale for ejendommens alder og type og som tidligere nævnt, er det normalt, at der forekommer fugt i en kælder fra 1947, da man på opførelsestidspunktet ikke lavede fugtsikring af kælderydervægge.

I dette tilfælde har den byggesagkyndige gjort opmærksom på, at kælderydervæggene er beklædt med gipsplader, så underliggende vægge ikke kan besigtiges. Dette er den byggesagkyndiges advarsel om, at ydervægge normalt er tilgængelige, men ikke har været det ved denne besigtigelse.

Det fremgår ligeledes af tilstandsrapportens side 2, at den byggesagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset, hvilket alene afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle skader. Henset til at gipsvægge ikke har vist synlige tegn på fugt ved besigtigelsen, og at det er normalt med fugt i kældre fra 1940'erne, har der efter vores vurdering ikke været indikationer af skader, som skulle være bemærket i tilstandsrapporten.

Vores taksator har foretaget fugtmålinger i kælderydervægge og konkluderet, at fugtforholdene ikke adskiller sig fra sædvanlige fugtforhold i kældre af samme alder med samme byggemetode.

Vi skal henlede opmærksomheden på, at vurderingen af om bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt skal ske i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Kældre i bygninger fra 1940'erne er ikke opført som tør kælder og dermed ikke opført til brug for beboelse. Først i 1972 kom der regler om dræning for huse med kældre, og før denne dato blev der ikke foretaget nogen form for fugtsikring af kældre.

Den omstændighed at der ifølge BBR-meddelelsen er godkendt 30 m2 af kælderen til beboelse ændrer ikke det forhold, at kælderen ikke afskiller sig fra gængs byggemetode på det tidspunkt hvor bygningen er opført.

I forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2 står følgende om hvad forsikringen ikke dækker: '*Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.'*

Vi må derfor fastholde, at forsikringen alene dækker udgiften til at fjerne gipsvægge og træskellet, da træskelet udgør en nærliggende risiko for skade på bygningsdele, når det er opsat direkte på kælderydervægge."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

4.3

Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

…

5.3 Forhold på grunden

Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet udtaler:

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet givet tilsagn om at dække udgiften til fjernelse af træskelet og gipsplader i kælderen samt eventuel skimmelafrensning af ydervæggene.

Henset til ejendommens alder og det i øvrigt oplyste finder nævnet det herefter ikke godtgjort, at forholdet vedrørende fugtproblemet i kælderen i sig selv udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Hertil kommer, at en del af de tiltag, der skal til for at mindske ophobningen af fugt i murværket, er tiltag, der skal udføres uden for bygningen (befæstet terræn der skråner mod bygningen, dræn og utætte brønde), og som

hverken er omfattet af ejerskifteforsikringen eller ekstraforsikringen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen