908/13

Den 4. februar 2013 blev i sag nr. 82.825:

xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med en anmeldt fugtskade i kælderen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, dels at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, dels, at der i policen er taget forbehold for skader, der opstår som følge af opsætning af pladebeklædning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1931, og at klagerne overtog ejendommen den 1/3 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/6 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
2.4 Indvendig beklædning	K3	Der er plade-/træbeklædning på kælderydervægge. Der er målt lokal opfugtning på ydervæg mod øst og nordøst. Note: Plade-/træbeklædning på vægge i kælder og lokaler med gulv under omgivende terræn er uhensigtsmæssigt, idet der er risiko for

fugtskade i konstruktionen.
Fugt kan desuden give risiko for skimmeldannelse mellem plader og sokkelvæg. Der ses ikke tegn på nedbrud eller skimmel på vægoverfladerne.

…
Allonge 1
En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. …

Bemærkninger til tilstandsrapport:
Ved besigtigelse den 30. nov. 2011 er der registreret følgende rettelser til nærværende tilstandsrapport:
…
Side 8 af 15
2. Kælder/krybekældre/terrændæk
2.4 Indvendig beklædning

A2.4 K3 Skadetekst udgår, og erstattes med:
'Der er pladebeklædning på kælderydervægge. Der er ikke målt forhøjet fugt. Det er oplyst at pladevæggene er opført efter datablad fra Danogips 'Varmvæg 9-62 af Feb. 1997'.

Karakter ændret fra K3 til K1
Note uændret."

Klagerne anmeldte den 13/4 2012, at en elektriker i forbindelse med arbejde i kælderen havde konstateret, at der var vådt i en indervæg. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 1/5 2012 og udarbejdede en besigtigelsesrapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Besigtigelsen:	**Konklusion:**
Kælder: Kælderydervægge er efterisoleret med produkt fra Danogips - Danogips Varmvæg. System består af 13 mm gipsplade med 30 mm celleplast på bagsiden. Gips og celleplast er sammenklæbet med en lim der har en dampspærrende effekt. Se vedlagte Datablad 9-62 februar 1997 (der er henvist til datablad - se i Allonge) FT har skåret et antal huller i forsatsvæggen. Se billeder 1 - 3 Fugtmåling: Gann-måling, målt hvor FT har etableret hul - på oprindelige kælderydervæg, indikerer at ydervæg er kraftigt opfugtet (tælletal 140).	Der er tale om en kælder, der er typisk/helt almindelig for opførelsestidspunkt. Kælderydervæggen er støbt i beton - støbt mod jord på ydersiden, forskallet på indersiden. Er formentligt støbt i forholdsvis grove materialer - formentligt i svingende kvalitet. Formentligt er kældergulvet uden kapillarbrydende lag - typisk er gulvet blot støbt oven på brokker eller direkte på jorden. Det er derfor forventeligt for en ejendom af denne alder at der konstateres fugt i kældervægge (Tidligere accepterede man at kælderen i perioder, kunne være mere eller mindre fugtig - sekundære rum). Problematik er beskrevet i TR. Se side 8 punkt 2.4 - forholdet er anmærket med K3. … Jeg kan ikke måle fugt i gipsvæggen - kun i ydervæggen. Det er nok derfor, … har ændret karakteren fra K3 til K1 - ingen fugt og in-

3. 82.825

	gen nærliggende risiko for skade på gipsvæggen (hul i forsatsvæg er skåret senere) . Han fastholder dog noten - da han er bekendt med problematik ang. ældre kældre og beklædning.

"

Klagerne har indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 29/6 2012.

Heraf fremgår bl.a.:

"**2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...**
Dansk Boligforsikring bedes bekræfte dækning under ejerskifteforsikringen.

Af dette følger naturligvis efterfølgende hjælp til vurdering af skaden, hjælp til udbedring, valg af håndværkere, og hvad der reelt er hensigtsmæssigt at gøre."

I et bilag til klageskemaet har klagerne redegjort for sagen således:

"Ad. 2. Supplerende redegørelse
Henvisning til vores klage til selskabet af 01.06.2012.

Sagens kerne, efter at skade (fysisk forandring af negativ karakter) er konstateret også af selskabets taksator er, hvorvidt denne skade er dækningsberettiget under vores tegnede ejerskifteforsikring, policenr. …

Det er vores opfattelse at denne skade er dækningsberettiget, da denne skade er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens allonge er i denne forbindelse essentiel. Herefter angives kældre som en K1. K1 er en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Efter vores opfattelse er der ikke tale om en K1 skade, som man bør tage let på. Det begrundes som følger:
Efter snak med selskabets taksator ved besigtigelse 01.05.2012, så er vi bestemt bekymret da selskabets taksator har konstateret at 'ydervæggen er kraftigt opfugtet'. Taksator har oplyst om risikoen for skimmelsvamp, at dette kan vandre i huskonstruktion, samt lunge-gener. Jeg har astma og er derfor bekymret over dette, foruden naturligvis bekymret for, at de gipsvægge som tidligere ejer har påsat kældervæggene kan skabe skimmelsvamp i konstruktionen.

Taksator har selv oplyst os ved besigtigelsen da jeg spurgte denne 'hvad han ville gøre hvis det var hans hus', at der kun var et at gøre, nemlig at få pillet gipsvæggene ned, fjernet pudslag, tørret ud, pudset op osv. En fagmand må vurdere hvad man skal gøre.

Forsikringen dækker i øvrigt også nærliggende risiko for skade, jf. betingelsernes pkt. 3.

U2010.3165H fastslår det princip, at ejerskifteforsikringen skal betale når der er tale om en klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er naturligvis endvidere essentielt at vurdere tilstandsrapportens note under pkt. A2.4. Efter vores opfattelse bør dette ikke anses som en objektiv risikoafgrænsning i sig selv, som kan ses isoleret fra karakteren K1 i dette tilfælde.

Vi får helt eksplicit oplyst i tilstandsrapportens allonge 'Der er ikke målt forhøjet fugt' - samtidig med at karakteren ændres fra en K3 til en K1. Vi har i denne situation som fuldstændig almindelige forbrugere (vi er begge kontoransatte uden nogen form for håndværksmæssig baggrund) naturligvis lagt vægt på at karakteren blev ændret fra en K3 til en K1 samtidig med at der eksplicit står at der ikke er målt forhøjet fugt.

Det er vores opfattelse, at vi ikke kunne have gjort andet end lagt til grund, at der således ikke var fugtproblemer i vores kælder. Det var jo alene angivet som en K1.

Havde man ment at noten var væsentlig, så er det vores opfattelse at den bygningssagkyndige burde have benyttet karakteren UN.

Selskabets klageansvarlige er af den opfattelse, at hvis fugt og skimmel bag gipsplader havde haft betydning for handlen, burde vi have haft forholdet undersøgt nærmere. Hvis dette var tilfældet, burde vi altså i forbindelse med handlen have krævet af sælger, at der blev foretaget destruktive indgreb i gipspladerne i kælderen. Det gjorde vi ikke. Vi tillod os i stedet for at lægge vægt på den bygningssagkyndiges rapport i form af tilstandsrapporten, herunder naturligvis særligt karakteren K1."

I brev af 11/7 2012 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Den forsikrede ejendom er fra 1931. Der er anmeldt skimmelsvamp i kælderen. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Vi har ikke fundet nogen fejl ved kælderen, der er bygget i henhold til almindelig byggeskik. Der er opsat beklædning på kælderydervæggene. Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, fordi de bygningssagkyndige erfaringsmæssigt ved, at pladebeklædning på fugtige kælderydervægge, kan give skader (fugt, nedbrud). Den bygningssagkyndige har her givet en meget detaljeret og præcis beskrivelse af de problemer, der kan opstå ved konstruktionen i den tilhørende note.

Den bygningssagkyndige har anmærket forholdet med en K3, men har senere ændret karakteren til en K1 - se allonge. Det skyldes, at den bygningssagkyndige ikke har kunne måle fugt i gipsvæggen, og ikke har vurderet, at der er nærliggende risiko for nedbrud af gipsvæggen (danogips). Han har dog udtrykkeligt fastholdt noten.

I noten skriver den bygningssagkyndige:

'Plade-/træbeklædning på vægge i kælder og lokaler med gulv under omgivende terræn er uhensigtsmæssigt, idet der er risiko for fugtskade i konstruktionen. Fugt kan desuden give risiko for skimmeldannelse mellem plader og sokkelvæg. Der er ikke tegn på nedbrud eller skimmel på vægoverfladerne'.

Vi er enige i den bygningssagkyndiges vurdering af forholdet. Der er ingen ændringer faktuelt og byggeteknisk i forhold til det, den bygningssagkyndige skrev i noten.

5. 82.825

Ved vores besigtigelse har konsulenten ikke kunne måle fugt eller se skader på vægbeklædningen. Klager har dog skåret hul i beklædningen (se billeder) og gennem det kan der måles fugt på ydervæggen. Da fugten, der trænger ind gennem ydervæggen, ikke kan trænge væk bag de opsatte gipsplader, opstår der skimmel. Det vurderes ikke, at der er nærliggende risiko for fugt og nedbrud af selve gipsvæggen (danogips), hvorfor K1 anmærkningen er korrekt.

Det er svært at se, hvordan vores kunder kunne have været advaret bedre, end de blev ved modtagelse af den udfærdigede tilstandsrapport. Den bygningssagkyndige har ret præcist advaret dem mod, at der kan opstå fugt i konstruktionen, fordi der er opsat plader på en gammel kælderydervæg. Han oplyser til og med, at der kan dannes skimmel og fugt bag pladerne. Det er præcist det, der er, og det, der anmeldes til ejerskifteforsikringen.

Der synes da også ejendommeligt, at vores kunde, som selv skriver, at hun er astma patient, der skal være bekymret for skimmelsvamperisiko, ikke bekymrede sig, da hun fik tilstandsrapporten, der præcist beskriver, at der er risiko for skimmel i kælderen. Med tilstandsrapporten i hånden kunne alle relevante overvejelser - herunder om man ønskede at købe, og i så fald at nedtage pladebeklædningen - være undersøgt, inden ejendommen blev købt.

Det bemærkes, at der på eet af billederne synes at være en seng opstillet i kælderen. Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og man kan ikke forvente, at benytte en kælder, der ikke er bygget og godkendt til beboelse, til beboelse.

Klagen synes at gå på, at klager ville have reageret anderledes, hvis anmærkningen havde været en K3 eller en UN. Forskellen i karaktersystemet er alene baseret på en graduering af, hvor alvorlig skaden er i forhold til hvor hurtigt en bygningsdel nedbrydes/ødelægges (K1 og K2) og om der er risiko for nedbrud af andre bygningsdele (K3). Det oplyses specifikt i tilstandsrapporten, at en K1 anmærkning ikke nødvendigvis er billigere at udbedre end en K3 eller UN. I dette tilfælde ville klager have fået samme indsigt i forholdet, havde de læst tilstandsrapporten og evt. undersøgt forholdet *før købet* - uanset om det var anmærket med K3 eller K1. Klager ville have fået overblik over, at der var fugt og skimmel bag pladebeklædningen, præcist som den bygningssagkyndige oplyser, der er risiko for.

Afslutningsvist skal jeg henvise til det forbehold, der er taget i policen. Ejerskifteforsikringen har undtaget skader, der opstår som følge af opsætning af pladebeklædning i kælderen og forbeholdet er taget pga. den bygningssagkyndiges anmærkning. Også af den grund, ville der have været rig anledning til - inden købet af ejendommen - at foretage fornødne undersøgelser af, om fugt og skimmelsvamp bag beklædningspladerne i kælderen, ville være et problem for de potentielle købere *før* de valgte at købe ejendommen."

Hertil bemærker klagerne i brev af 2/8 2012 til nævnet bl.a.:

"Selskabet henviser til et forbehold i policen, hvilket selskabet også gjorde initielt i sagen.

Vi har læst dette forbehold, som fortolkes mod selskabet, og som en undtagelse - særligt i forbrugerforhold - skal fortolkes indskrænkende.

Selskabets undtagelse omhandler råd- og svampeskader, som følge af at der er anvendt træ i kælderens gulv og/eller vægbeklædning.

Kælderens gulv er klinkegulv/rå beton/cement. Kælderens vægge er rå mur, og i visse rum gipsplader.

Der er således ikke tale om træbeklædning, hvorfor denne undtagelse ikke kan finde anvendelse."

Af policen fremgår:

"Særlig undtagelse:
Forsikringen dækker ikke råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra gulv- eller vægbeklædninger i kælderen, som følge af at der er anvendt træ til kælderens gulv og/eller vægbeklædning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikos er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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 at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos.

Nævnet udtaler:

På baggrund af oplysningerne om ejendommens alder og tilstandsrapportens oplysning

om risiko for fugtskade og skimmeldannelse i forbindelse med den indvendige beklædning af kældervægge finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klagerne måtte forvente. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket. Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson