915/13

Den 6. maj 2013 blev i sag nr. 83.544:

xxxx xxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. Hun klager over, at selskabet har afvist at dække 3 forhold ved den forsikrede ejendom.

Selskabet har henvist til det anførte i tilstandsrapporten, ligesom de anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Endelig har selskabet henvist til, at skadedefinitionen ikke er opfyldt.

Ejendommen, der er opført i 1955, blev overtaget af klageren den 1/10 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/12 2010. Om de anmeldte forhold fremgår af tilstandsrapporten:

"**Bygningsbeskrivelse:**
Boligtype: Enfamilieshus **Typehus:**

Ejendommen:

Bygnr.	**Bygn.**	**Anvendelse**
1	**A**	Beboelse
2	**B**	Carport/udhus
3	**C**	Udhus/skur
4	**D**	Havestue/udestue

...
Bemærkninger

… **Ja Nej Bygning**

2. Er der bygningsdele, der normalt *er* tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ ABCD

Ad bygning A:
Tagfladerne er ikke besigtiget, idet der ligger sne på taget.
Skunken mod nord er ikke tilgængelig, idet der står en reol foran skunklemmen.
Skumrummet under tagfladen mod syd er ikke tilgængelig, idet skunkrummet er opfyldt med bohave.
Ad bygning B:
Tagfladerne er ikke besigtiget, idet der ligger sne på taget.
Ad bygning C:
Tagfladerne er ikke besigtiget, idet der ligger sne på taget.
Ad bygning D:
Tagfladerne er ikke besigtiget, idet der ligger sne på taget.

...

Registrering af bygningens tilstand

…

9. Bad/toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning

…

	K1	I badeværelset i kælderen er der i gulvet flere gulvklinker, der ikke har den fulde vedhæftning til underlaget. Med dette er der en forøget risiko for, at der opstår revner i de pågældende gulvklinker, hvis der tabes en tung genstand ned på gulvklinkerne.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	I badeværelset i kælderen er der i brusenichen flere vægfliser uden den fulde vedhæftning til det bagvedliggende materiale. Note: Dette kan afgøres ved, at når der bankes på de pågældende vægfliser, er bankelyden hultlydende.

...

D Havestue/udestue

…

3. Yder- og indervægge

3.6 Indvendige vægge	K2	I de profilerede brædder i havestuen er der opfugtning. Jeg har med min fugtighedsmåler registreret fugt.
…	…	…

8. Tagkonstruktion

8.8 Spær og lægter	K2	I bjælkespærene er der mørke pletter, hvilket er tegn på tidligere opfugtning.

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐	☐"

Alle bygninger.

3. 83.544

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

…

04. Tilstandsrapport/Ejendommens fysiske tilstand:

…

Køberne er iøvrigt gjort bekendte med og accepterer, at der er mindre afvigelser i de jfr. tilstandsrapporten opmålte arealer, og de jfr. BBR-ejermeddelelsen registrerede arealer, ligesom en del af brændeskur/udhus er opført uden tilladelse fra/godkendelse af offentlig myndighed.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse. Der er ikke direkte indlagt vand og el i udestue/havehus. Forholdene er herefter såvel sælger som medvirkende ejendomsmægler uvedkommende."

Klageren har i skadeanmeldelse af 17/4 2012 bl.a. anmeldt:

1. at der i havestuen løber vand ind under taget og ned i havestuen,
2. at vægpuds falder af m.v., ligesom der er sorte pletter på væggen (vaskerum i kælder), og
3. at vægpuds falder af væggen i trappeopgang i kælder.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen og har i besigtigelsesrapport af 1/5 2012 bl.a. vedrørende havestuen anført:

"Ved besigtigelsen kan der konstateres misfarvning/fugtophobning i vægge i havestue. Årsagen hertil er at tagbelægningen ikke har det fornødne udhæng, hvorfor vandet trænger ind mellem tagbelægningen og vægbeklædningen, dette medfører skade på vægge i havestuen.

Af tilstandsrapporten fremgå følgende:
Pkt. 3.6:
K2: I de profilerede brædder i havestuen er der opfugtning. Jeg har med min fugtighedsmåler registreret fugt.
Pkt. 8.8:
K2: I bjælkespærene er der mørke pletter, hvilket er tegn på tidligere opfugtning. Side 8, Bemærkninger:
Ad bygning D:
Tagpladerne er ikke besigtiget, idet der ligger sne på taget.

Jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4 omfatter forsikringen ikke forhold der er beskrevet i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Forholdet afvises derfor."

4. 83.544

Vedrørende badeværelset i kælderen har skadekonsulenten bl.a. anført:

> "Ved besigtigelsen kan der konstateres hule/løse fliser samt salpeterudslag i fugerne på ydervæggen i badeværelse i kælderen.
> Ejendommen er opført i 1954 efter datidens byggeskik og gængse materialer på opførelsestidspunktet. Dog er væg og gulvbelægningen senere ændret.
> …
> Ud fra de observationer jeg har gjort ved besigtigelsen og jf. tilstandsrapporten, er der ikke konstateret forhold som er ualmindeligt forekommende I bygninger af samme alder og konstruktion, hvorfor de konstaterede forhold ikke kan anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes er således ikke opfyldt.
>
> Forholdet afvises derfor."

Endelig har konsulenten vedrørende vaskerum og trappeopgang i kælderen bl.a. anført:

> "Ved besigtigelsen kan der konstateres løst puds og pudsafskalninger på vægge i vaskerum og trapperum. I vaskerummet er pudsafskalningerne konstateret efter at skabe er demonteret.
>
> Det må antages at kældervæggene er opført efter gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet og at fugtproblemerne skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen.
> Omfangsdræn falder udenfor såvel bygningseftersynet som ejerskifteforsikringens dækningsområde og er altså ikke dækket af forsikringen.
>
> Ud fra de observationer jeg har gjort ved besigtigelsen og jf. tilstandsrapporten, er der ikke konstateret forhold som er ualmindeligt forekommende i bygninger af samme alder og konstruktion, hvorfor de konstaterede forhold ikke kan anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes er således ikke opfyldt."

Klageren var utilfreds med afgørelsen og har over for nævnet i klage af 5/11 2012 krævet, at selskabet anerkender skaderne som dækningsberettigende over den tegnede forsikring og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Ifølge bygnings- og boligregisteret er ejendommen opført i 1955, men senere moderniseret, idet der bl.a. er indrettet to nyere badeværelser.
> …
> **Ad der løber vand ind under taget og ned i havestuen:**
> På ejendommen er der i 1999 opført en havestue/udestue. Bygningen har en størrelse på 34 m^2. På det tidspunkt, hvor vi besigtigede ejendommen, var der bag ved havestuen en hæk, der medførte, at vi ikke havde mulighed for at besigtige bagsiden af havestuen. Efter at vi overtog ejendommen, konstaterede vi desværre, at der løb vand ind i havestuen. Årsagen hertil er, at tagbelægningen ikke har det fornødne udhæng, hvorfor vandet trænger ind imellem tagbelægningen og vægbeklædningen. Se billeder af havestuen, som den se ud nu på vedlagte bilag.
> Det tyder på, at noget af træværket er udskiftet inden huset er sat til salg - for at skjule konstruktionsfejlen - for træværket er helt skjoldet nu og det var det ikke ved besigtigelsen. Hvis det havde set sådan ud ved besigtigelsen, havde vi ikke købt huset.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at de profilerede brædder i havestuen er opfugtet, samt at der er mørke pletter på bjælkespærene. Men det var ikke graverende og som nævnt i tilstandsrapporten anført som tidligere opfugtning.

Problemet med, at der trænger vand ind i havestuen, har derfor intet med de profilerede brædder eller de mørke pletter på bjælkespærene at gøre. Der er således tale om en anden fejl ved havestuen, som medfører, at vi er af den opfattelse, at manglen bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

Ad fliser og fuger på væggene i bad i kælder er hule og løse:
Som anført er der i kælderen opført et badeværelse - formentlig inden for de sidste 10 år. Der er således ikke tale om et badeværelse, der er indrettet i forbindelse med ejendommens opførelse i 1955.

Det problem, vi har konstateret i badeværelset, er, at fliserne på ydervæggen er ved at falde ned, idet der trænger fugt ind igennem ydervæggen.

I tilstandsrapporten er anført, at der i gulvet er flere klinker, der ikke har den fulde vedhæftning, samt at der i brusenichen ligeledes er vægfliser uden den fulde vedhæftning.

De mangler, der påberåbes, er et andet sted i badeværelset, nemlig i ydervæggen, og har derfor intet at gøre med de forhold, der er anført af den byggesagkyndige.

Som det fremgår af de vedhæftede billeder, er det kun et spørgsmål om tid, inden hele flisevæggen falder ned. Det er vores opfattelse, at da forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten, er det dækket af ejerskifteforsikringen, og skal derfor dækkes af Concordia.

Det forhold, at ejendommen er opført i 1955, har efter vores opfattelse ingen betydning, idet det må forventes, at den person, der har etableret badeværelset, har sikret sig, at der kan opsættes fliser på ydervæggen.

Vi står derfor uforstående over for Concordias bemærkning om, at man i forbindelse med køb af en ejendom fra 1955 må forvente, at fliserne på ydervæggen løbende falder ned. Dette kan næppe være korrekt. I øvrigt skal anføres, at badeværelsets funktionsdygtighed vil blive væsentlig nedsat, hvis fliserne falder ned.

Ad vægge i vaskerum (kælder og trappeopgang).
På det tidspunkt, vi besigtigede ejendommen, var der i vaskerummet opsat fliser på væggen. Det har efterfølgende vist sig, at fliserne falder ned. I forbindelse med at vi besigtigede ejendommen, havde vi en klar forventning om, at fliserne på væggen ville blive siddende, specielt når der ikke i tilstandsrapporten er anført, at der er mangler ved disse. Det er i øvrigt ikke korrekt, at man ikke kan forvente, at der kan sidde fliser på en væg i en ejendom opført i 1955, idet det må formodes, at man i forbindelse med opsætningen af fliserne havde sikret sig, at disse kunne sidde fast på væggen i vaskerummet.

Vi mener derfor, at Concordia med urette har afvist at dække de ovenanførte skader, og vi ser frem til, at Ankenævnet herefter vil behandle sagen."

En tømrer har på foranledning af klageren beskrevet skaden i udestuen, idet det bl.a. af besigtigelsesrapport af 5/3 2012 fremgår:

6. 83.544

"Tagplader er ikke ført langt nok ud ved tagfod og ved top af pladerne, hvilket gør at vandet løber inden til 'i beklædningen, og flere steder er pladerne blevet nedbrudt.
Isolering i væggen er konstateret våd, og bør udskiftes til ny tør isolering
Pladerne på den indvendig side har flere steder tildens til skimmel pga. den våde isolering."

Klageren har foranlediget en murermester til at beskrive skaderne i kælderen, og denne har bl.a. anført:

"Beskrivelse til bad i kælder.
Fuger og fliser på væggene er hule og løse. Fordi meget af pudset på kældervæggene er løst. p.g.a for dårligt isolering og dræn omkring huset.
Der er også det samme problem omkring en kasse i det bad.
…
Beskrivelse af vaskerum og trapperum
Pudset på væggene er løst, p.g.a. for dårlig isolering og dræn omkring huset."

Selskabet har over for nævnet i brev af 22/11 2012 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Forhold 1 - Havestuen:**
…
Ved besigtigelsen kan det konstateres misfarvninger/fugtophobning i vægge i havestuen. Årsagen er, at tagbelægningen ikke har det fornødne udhæng, hvorfor der kan trænge vand ind mellem vægbeklædningen og tagbelægningen. Dette giver skade på vægge i havestuen.
…
Ud fra forholdene i tilstandsrapporten mener vi, at vores kunde har været oplyst om problemerne med fugtindtrægning i havestuen. Forholdet fremgår af tilstandsrapporten, hvorfor vi må fastholde, at skaden ikke er dækket af forsikringen, da forsikringen ikke dækker forhold er anført i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne.

Forhold 2 - Badeværelset i kælderen:
…
Vi har flere steder målt fugt i kældervæggen som ligger under terræn. Der er sandsynligvis ikke lavet omfangsdræn og vandtætning af kældervægge fra udvendig side, hvilket ikke var et krav på opførelsestidspunktet. Efter opsætning af klinker, kan fugten ikke længere trænge igennem til indvendig side og herved opstår problemet med saltpeterudtrækninger i fuger og løsning af pudslaget.

Kælderen er opført i 1955, og er ikke er godkendt til beboelse. Ud fra vores observationer mener vi ikke, at der er konstateret forhold som er ualmindeligt forekommende i bygninger af samme alder og konstruktion, hvorfor vi ikke mener at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Vi må derfor fastholde vores afvisning af skaden.

Forhold 3 - Vægge i vaskerummet og trappeopgange
…
Vi har flere steder målt fugt i kældervæggen som ligger under terræn. Der er sandsynligvis ikke lavet omfangsdræn og vandtætning af kældervægge fra udvendig side, hvilket ikke var et krav på opførelsestidspunktet. Efter opsætning af klinker, kan fugten ikke længere trænge igennem til indvendig side og herved opstår problemet med saltpeterudtrækninger i fuger og løsning af pudslaget.

7. 83.544

Kælderen er opført i 1955, og er ikke er godkendt til beboelse. Ud fra vores observationer mener vi ikke, at der er konstateret forhold som er ualmindeligt forekommende i bygninger af samme alder og konstruktion, hvorfor vi ikke mener at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Vi må derfor fastholde vores afvisning af skaden."

Som dokumentation har klageren indsendt billedmateriale, som er forevist nævnet.

Nævnet har fået forevist det indsendte billedmateriale.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning
- 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 udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at tilstandsrapporten burde have indeholdt en opfordring til at få undersøgt, hvorfor der sker opfugtning af profilbrædderne i havestuen. Da nævnet finder at kunne lægge til grund, at udhænget er for kort, hvilket må anses for en fejl, finder nævnet, at der ikke er givet klageren tilstrækkelig advarsel om problemerne med fugtindtrængning i havestuen. Nævnet finder derfor, at forholdet

er erstatningsberettigende. Det bemærkes, at selskabet ikke skal erstatte de bygningsdele, der i tilstandsrapporten er nævnt som opfugtede.

Kælderen er opført i 1955 og ifølge sagens oplysninger ikke godkendt til beboelse. Nævnet finder, at forholdene i badeværelset, vaskerummet og trappeopgang ikke adskiller sig væsentligt fra, hvad der er almindeligt forekommende i kældre af samme alder og konstruktion, ligesom klageren også er blevet advaret tilstrækkeligt om manglende vedhæftning i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for disse forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Concordia Forsikring as, skal anerkende, at forholdet med det utilstrækkelige udhæng udgør en dækningsberettigende skade.

Klageren får ikke medhold i resten af klagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson