934/14

Den 3. marts 2014 blev i sag nr. 84.734:

xxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende fugt i kælderen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger og forbehold på policen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1936, og at klageren overtog ejendommen den 28/9 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/7 2012. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
…			
	4, Fundament/sokler		
	4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Det virker som om terrænet er sunket, randfundamentet under den pudsede sokkel er synlig flere steder, bl.a. langs gavl om i haven.
	4.2 Sokkel	K1	Revner i soklen omkring kælderdøren på havesiden.
…			

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er skader på trægulve i kælderen, og steder hvor enkelte brædder er taget op. Note: Skaderne er forårsaget af uhensigtsmæssig boligadfærd.
5.2 Vægge	K2	Der er huller i gipspladen på enkelte regelvægge i kælderen. Note: Hullerne er lavet af ejer for inspektion af konstruktion.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke

5. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum

…

5.4 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Ca 2/3 af kælderen grundet mislighold fra lejer side, af kondenstørretumbler**	☒	☐	☐

…

HUSTYPEBESKRIVELSE

…

OBS-PUNKTER

Fundament/gulve	Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger (hvidt, porøst, afskallende lag), som skyldes fugt, der trænger igennem væggen/betonfundamentet. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre 'kælderlugt'.
…	…
Andre punkter	Kælderen er normalt ikke godkendt til beboelse. Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer.

"

Af klageskemaet af 10/7 2013 fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling**

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

I april havde vi besøg af en specialist i fugt- og facadebehandling, som konstaterede fugt i ydermure og skillevægge i vores kælder. Da fugt i kælderen er opført forkert i tilstandsrapporten, anmeldte vi skaden til forsikringsselskabet, som afviste denne. Herefter er der blevet klaget over afgørelsen, hvorefter vi igen blev afvist af selskabet.

Korrespondance eftersendes gerne pr. mail.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af omkostninger til udbedring af skaden."

Selskabet har i brev af 26/8 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må fastholde, at der ikke er anmeldt forhold i den konkrete sag, som bør erstattes af vores kunders Ejerskifteforsikring. Vores taksators besigtigelse har ikke givet os oplysninger, der har haft indflydelse på Ejerskifteforsikringens dækning.

Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om
Vores kunder anmelder den 1. maj 2013 til os, at:
Vi har i september 2012 købt bolig og i den forbindelse tegnet ejerskifteforsikring hos jer. Vores policenr. er ... I sidste uge havde vi besøg af en specialist i fugt- og facadebehandling, som konstaterede fugt i ydermure og skillevægge i vores kælder. Denne skade vil vi gerne anmelde.

Efter at have vurderet oplysningerne i skadesagen er det vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den Ejerskifteforsikring, som vores kunder har købt hos Qudos Insurance A/S via Frida Forsikring Agentur A/S. Der er flere grunde til, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Vi mener derfor, at vi har truffet en rigtig afgørelse i forhold til Ejerskifteforsikringens dækning. Vi mener også, at vi har gjort os umage for, at hjælpe vores kunder i den situation de er kommet i ved, at vi - uden beregning - har tilbudt vores kunde bistand til en klagesag mod den bygningssagkyndige.

Her følger vores forklaring på, hvorfor det anmeldte forhold ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Her kan I se vores taksators konklusioner
Vi har vedhæftet taksatorrapporten til jer. Vores kunder har tidligere fået rapporten tilsendt. Her kan I se resultatet af vores taksators besigtigelse og konklusioner.

Huse der er opført før 1972 blev sædvanligvis ikke sikret mod grundfugt, og da huset her er opført i 1936, må fugt i kældervægge almindeligvis forventes.

Huset er opført i 1936, og kælderen er ikke sikret mod grundfugt - hvilket ikke var ualmindeligt ved opførelsen. Der er forhøjet fugt i kælderydervægge (beton) og i skillevægge (teglmur).

Fugten er højest ved gulv og aftagende opad mod terrænhøjde. Kælderydervægge er indvendigt efterisoleret ved opsætning af lægter (lodret) og isoleret mellem lægter med ca. 4 cm mineraluld. På lægterne er opsat gipsplader med tapet og maling. Skillevægge er dels lette skillevægge med gipsbeklædninger, og dels teglmurede skillevægge hvor enkelte er beklædt med gipsplader.

Udvendigt mod haven kan ses, at der på kældervæggen (under terræn) er opsat grundmursplader uden afslutning med løskant foroven. Grundmurspladerne er ikke korrekt opsat - fx kan vand fra facaden løbe ned mellem plader og kældervæggen.

4. 84.734

Der er forhøjet fugt i kælderydervægge især mod vej og mod haven, og under terrænhøjde - stigende mod gulv. Desuden er der forhøjet fugt i skillevægge - især de teglmurede og nær gulv (ikke sikret mod grundfugt).

Det fremgår af taksatorens rapport, at:

- Der er en almindelig og forventelig opstigning af grundfugt
- Der er ikke samme mulighed for, at den opstigende grundfugt kan transportere sig væk fra væggene pga. gipsbeklædningen på væggene, som der ville være uden beklædning på væggene. Det kan blandt andre årsager også bidrage til opfugtning
- Foranstaltningen opsat for, at afværge følger af terrænfald, er ikke intakt og der kan også af den årsag ske tilførsel af fugt til kælderen.

Vores kunder har ikke udbedret forhold nævnt i tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten er udarbejdet den 27. juli 2012. Vores kunder anmelder forholdet med fugt den 6. maj 2013. De overtager ejendommen den 28. september 2012. *Anmeldelsen sker derfor 9 måneder efter tilstandsrapporten er udarbejdet og 7 måneder efter vores kunders overtagelse af ejendommen.*

Vi kan forstå på vores taksators rapport, at der ikke er sket nogen udbedring af det forhold i tilstandsrapporten, som i tilstandsrapporten er beskrevet som: *4.1 Udvendigt terrænfald. K1. Det virker som om terrænet er sunket, randfundamentet under den pudsede sokkel er synlig flere steder, bl.a. langs gavl om i haven.*

Det betyder, at forholdet med det synlige randfundament (de ikke korrekt opsatte grundmursplader) har bidraget til øget fugt via muligheden for at regn- og smeltevand har kunnet sive ned af ydervæggene.

Hvis forholdet var blevet udbedret inden for relativ kort tid efter vores kunders overtagelse eller i hvert fald inden vinteren, ville fugtophobningen formentlig ikke have samme niveau, som tilfældet er 7 måneder efter indflytningen og 9 måneder efter tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Vi henviser i øvrigt til forsikringsbetingelserne El 1, punkt 5B og 5J: *Forhold nævnt i tilstandsrapporten og skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.*

Det samme gør sig gældende med de alvorlige skader (K2), som er: *5.2 Vægge. K2. Der er huller i gipspladen på enkelte regelvægge i kælderen. Note: Hullerne er lavet af ejer for inspektion af konstruktion.*

Også dette forhold henstår tilsyneladende uden udbedring gennem samme periode, som det andet forhold.

Der har været en fugtsituation bag ved pladebeklædningen, som har medført destruktive indgreb flere steder i beklædningen. Vores kunder er i tilstandsrapporten oplyst om alvorlige skader (K2) og at der er foretaget destruktive indgreb i beklædningen for at foretage undersøgelse.

Også her henviser vi til forsikringsbetingelsernes punkt 5B og 5J.

Kommentarer til oplysninger i tilstandsrapporten
Der er ikke oplysninger i tilstandsrapporten om en konstateret fugt, der måtte være ud over, hvad vores kunde med rette kan forvente i en ældre ejendom, som er bygget i år 1936.

At en fugtforekomst ikke er særskilt nævnt i tilstandsrapporten betyder ikke, at der ikke kan være almindelig forekomst af fugt i huset. Fugt er ikke nævnt, fordi det er almindeligt og sædvanligt med fugt i kældere i huse fra 1936. Dengang byggede man på andre måder end der blev krav om i senere tiders byggerier. En konstruktionsbetinget almindelig forekommende fugt er ikke i sig selv en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Derimod er der oplysning om, at der er udført destruktive undersøgelser i både kældervægge og - gulv ved, at tage hul på træbeklædningerne. Det er en advarsel til købere om, at der må være noget galt siden der har været behov for destruktive indgreb i beklædningerne i kælderen. Dette sammenholdt med hustypebeskrivelsens oplysning om manglende fugtspærre, har eller burde have fået en advarselslampe til, at lyse hos vores kunder eller deres rådgiver.

Der er i øvrigt i tilstandsrapporten gjort opmærksom på forhold/skader ved huset, som kan være problematiske i relation til opfugtning, herunder i forbindelse med terrænfald, gulvkonstruktion og kældervægge og revner (flertal) i sokkel.

I tilstandsrapporten på side 3 under 'Karaktersystemet' oplyser tilstandsrapporten som standard, at: *Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen'.*

Den bygningssagkyndige har oplyst, at der er alvorlige (K2 skader) i kælderens vægge, fordi der er udført destruktive indgreb i kældervæggenes beklædning (og i øvrigt også i gulvet).

Vores kunder kan også af den grund med rette forvente, at der er fugt i husets kælder, da det ud over at fugtindtrængning er almindeligt for ældre kældre - også fremgår af 'Hustypebeskrivelsen' ligesom der ikke kan være tvivl om, at der er pågået undersøgelser af væggene bag ved beklædningen, fordi der er lavet huller i beklædningen.

I selve beskrivelsen i tilstandsrapporten er der i øvrigt nævnt flere forhold, som - ud over datidens byggeskik - er medvirkende årsager til indtrængende fugt:
Udvendigt terrænfald og grundmursplader uden afslutning

4.1 Udvendigt terrænfald. K1. Det virker som om terrænet er sunket, randfundamentet under den pudsede sokkel er synlig flere steder, bl.a. langs gavl om i haven.

Vores taksator oplyser i den forbindelse, at udvendigt mod haven kan ses, at der på kældervæggen (under terræn) er opsat grundmursplader uden afslutning med løskant foroven. Grundmurspladerne er ikke korrekt opsat - fx kan vand fra facaden løbe ned mellem plader og kældervæggen. Der er forhøjet fugt i kælderydervægge især mod vej og mod haven, og under terrænhøjde - stigende mod gulv.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten beskrevet, at terrænet er sunket og der er synligt randfundament, blandt andet langs gavl i haven.

Vi håber, at I kan medgive os, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kunne måske nok have været beskrevet skarpere og vores taksator oplyser, at grundmursplader

(mod haven) kunne have været kommenteret lidt mere informativt - dels med betydning/funktion og dels konsekvens ved at denne er fejlmonteret.

Uanset dette er det et faktum, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Det er tydeligt, at der er blotlagt randfundament, hvor der kan ske indtrængning af fugt på grund af terrænfald. Risikoen bliver ikke mindre af, at vores kunder ikke får igangsat en udbedring af forholdet nævnt i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke:

- Almindelig og forventelig fugtindtrængning
- Forhold ved grunden (forsikringen er kun en 5 årig forsikring uden udvidet dækning)
- Forhold nævnt i tilstandsrapporten
- Forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten
- Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

Indtrængende grundfugt og overfladebeklædninger
5.2 Vægge. K2. Der er huller i gipspladen på enkelte regelvægge i kælderen. Note: Hullerne er lavet af ejer for inspektion af konstruktion.

Vores taksator oplyser i den her forbindelse, at huset er opført i 1936, og kælderen er ikke sikret mod grundfugt - hvilket ikke var ualmindeligt ved opførelsen.

Der er forhøjet fugt i kælderydervægge især mod vej og mod haven, og under terrænhøjde - stigende mod gulv. Desuden er der forhøjet fugt i skillevægge - især de teglmurede og nær gulv (ikke sikret mod grundfugt).

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten beskrevet, at der er huller i gipspladen på enkelte regelvægge i kælderen. Note: Hullerne er lavet af ejer for inspektion af konstruktion. Karakteren er K2 for alvorlige skader.

Vi håber, at I også her kan medgive os, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kunne igen være beskrevet mere uddybende og vores taksator oplyser, at det nok havde været mere informativt, fx at beskrive forholdet sådan her:
Kældervægge er stedvis beklædt med plader, og enkelte med huller for inspektion.
Note: Huse fra før 1972 blev sædvanligvis ikke sikret mod grundfugt ved opførelsen (fremgår i øvrigt af typehusbeskrivelsen og er derfor som sådan nævnt i tilstandsrapporten, FRIDA). Uventilerede hulrum kan ved fugt/kondens medføre dannelse af skimmelvækst, der kan være usundt.
1) Stikprøvevis var der ikke indikation af problematisk fugt i vægoverflader, - hvorfor karakteren K1 anvendes eller
2) Stikprøvevis var der indikation af forhøjet fugt i vægoverflader, hvilket skønnes at hidrøre fra tidligere lejers uhensigtsmæssige anvendelse af tørretumbler (jf. sælger) - hvorfor K1 anvendes. Dette er alene illustrative eksempler fra vores taksator på en mulig alternativ beskrivelse afhængig af situationen.

Uanset dette er det et faktum, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten som alvorlige skader på væggene og med oplysning om destruktive undersøgelser flere steder ligesom fugtproblematikken er oplyst i hustypebeskrivelse under 'OBS-punkter'. Det er ikke til at misforstå, at punktet kræver særlig opmærksomhed fra vores kunders side, alvorligheden og OBS-overskriften taget i betragtning.

Om end det måske kunne have været beskrevet tydeligere, så er forholdet ikke forkert beskrevet, da det er tydeligt, at der har været behov for inspektioner af væggenes tilstand, da der er udarbejdet huller i beklædningerne til brug for dette før vores kunders overtagelse af ejendommen. Derfor får forholdet også karakteren K2 for alvorlige skader ved væggene.

Herudover er følgende bemærkninger i tilstandsrapporten også relevante, fordi de kan bidrage til en situation med forhøjet fugt og oplysning om mulighed for en fugtsituation:

4.2 Sokkel K1 Revner i soklen omkring kælderdøren på havesiden.
5.1 Gulvkonstruktion K1 Der er skader på trægulve i kælderen, og steder hvor enkelte brædder er taget op.

Sælgererklæringen:
5.4 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? JA. Ca 2/3 af kælderen grundet mislighold fra lejer side, af kodenstørretumbler.

Vi har indsat forbehold og informative oplysninger i vores kunders tilbud og police
Det er helt sædvanligt med indtrængende fugt og relaterede følgeskader i ældre kældre.

Vi valgte, at indsætte forbehold i tilbuddet, som har været eller burde være med til at øge vores kunders opmærksomhed, da de modtog tilbuddet. Vi mener, at vi ret klart gør opmærksom på, at der er mulighed for udfordringer med fugt i huset blandt andet på det her punkt:

For policen gælder disse forbehold/klausuler:
Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A blandt andet punkt 4.1, 4.2 og 5.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til, at skaderne har kunnet opstå.

Vores kunder er derfor i både i tilbud og police blevet gjort opmærksom på, at der kan være problemer i dele af husets konstruktion. Måske har vores kunder valgt, ikke at tillægge oplysningerne nogen videre vægt. Det er imidlertid ikke rimeligt, at bebrejde os den vægtning eller mangel på samme, som vores kunder valgte eller fravalgte i forbindelse med købet af huset.

Almindelig forekommende grundfugt i en ældre ejendoms kælder, er ikke i sig selv en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Vores taksator har konstateret forhøjet fugt i vægoverflader, og at der er tale om grundfugt. Det er almindeligt forekommende med forhøjet grundfugt i en ældre kælder.

At der er pladebeklædninger monteret *kan* bidrage til, at fugten ikke lige så nemt kan ventilere bort. Vi mener, at det dels er almindelig grundfugt som bidrager, dels fugt/vand fra terrænfald som bidrager, og at pladebeklædningen kan være, et af flere bidrag til en ophobning af fugten. Revner i sokkel er endnu en mulig medvirkende faktor.

Det er et faktum, at vores kunder ikke har udbedret forholdene nævnt i tilstandsrapporten, og at fugten givet er blevet mere udpræget af den årsag.

Vi henviser til jeres hjemmeside og relevante kendelser

8. 84.734

Problemstillingen med indtrængende fugt i ældre kældre er en kendt problemstilling. I har en del klager over netop denne type skadesager. Vi citerer fra jeres hjemmeside:

Fugtige kældre
.... nogen fugt vil der næsten altid være i kældre i ældre huse. Fugten kan komme gennem vægge og gulve. Først i 1972 kom der regler om dræning for huse med kældre. Dræning kan eliminere den fugt, der kommer oppefra, men ikke den fugt, der kommer nedefra. Hvis der er fugt i en kælder fra et hus efter 1972, kan det altså skyldes uvirksomme dræn (ikke dækket, da dræn oftest er uden for huset); men det kan også skyldes højt grundvandsspejl.

Er huset fra før 1972, kan man velsagtens komme det meste af fugtproblemerne til livs ved at dræne. Men udgiften hertil, er ikke dækket af forsikringen - dels fordi det ikke er en fejl ved bygningen, at der ikke er dræn - dels er der tale om forhold uden for bygningen, der ikke er omfattet af bygningsgennemgangen og forsikringen. Udgifterne til at gøre kældre tørre er derfor ikke dækket af forsikringen.

Kendelser: 62.714, 76.796, 77.824 og 78.288.

Herudover henviser vi til følgende kendelse, som vi finder også er illustrativ for klagesagen: AK 74.707 (indtrængende grundfugt almindeligt i en kælder fra 1941, selskab medhold).

En udbedring ville bestå i, at fjerne vægbeklædningen og reparere
Som I kan se af taksatorens rapport, så oplyser vores taksator, at: *Dog er en fjernelse af beklædninger og en rå kælderindervæg i sig selv en løsning, når der samtidigt er tale om rum i en kælder, der ikke er godkendt til beboelse.*

En efterfølgende behandling med Vandex vil være en forbedring, som ikke ville være dækket, *hvis* der havde været tale om en skade, som burde dækkes af Ejerskifteforsikringen.

Samtidigt er det også nødvendigt, at reducere muligheden for, at der tilføres ekstra fugt/vand via terrænfaldet, som kan trænge ind gennem det synlige randfundament. Grundmursplader-ne er ikke korrekt opsat og bør opsættes korrekt/rettes. Eller sagt med andre ord, at vores kunder udbedrer forholdene nævnt i tilstandsrapporten.

Da kælderen er etableret med både varme og ventilation, er der ingen grund til at tro andet end at fugten i væggene herefter vil være på et forventeligt og almindeligt niveau, fordi den blive bortventileret i forbindelse med tilstrækkelig opvarmning og udluftning i kælderen året rundt.

Vi tilbød, at hjælpe vores kunder med en klage over den bygningssagkyndige
Selv om forholdene efter vores opfattelse ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kunne forholdene måske være beskrevet tydeligere i tilstandsrapporten end tilfældet er.

Vi mener, at der er en lille mulighed for, at den bygningssagkyndige kan gøres ansvarlig for en måske ikke helt så velbeskrevet tilstandsrapport, som i dette tilfælde. Det er en service, som vi tilbød, at hjælpe vores kunder med. Vi oplever, at selv mindre fejl i tilstandsrapporten, kan medføre ansvar for den bygningssagkyndige inden for selve Huseftersynsordningen og den klageinstans der er der. Det kræver nemlig ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet, hvilket er et krav i forhold til Ejerskifteforsikringens dækning.

Om sagen ville kunne gennemføres med et gunstigt resultat, kan vi naturligvis ikke vide på forhånd, men vi tilbød at bistå vores kunder med en klage.

Vores bistand ville have bestået i, at vi - uden betaling for vores bistand og klagesagens omkostninger - repræsenterer vores kunder i klagesagen hos Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Hvad sker der nu i klagesagen her hos os
Vi venter nu på, at I behandler klagesagen og vurderer, hvad der efter jeres bedste overbevisning er rette udfald af klagesagen."

Af taksators rapport af 23/7 2013 fremgår bl.a.:

"**4. Hvad er forholdets årsag og omfang?**
Huset er opført i 1936, og kælderen er ikke sikret mod grundfugt - hvilket ikke var ualmindeligt ved opførelsen. Der er forhøjet fugt i kælderydervægge (beton) og i skillevægge (teglmur).
Fugten er højest ved gulv og aftagende opad mod terrænhøjde. Kælderydervægge er indvendigt efterisoleret ved opsætning af lægter (lodret) og isoleret mellem lægter med ca 4 cm mineraluld. På lægterne er opsat gipsplader med tapet og maling. Skillevægge er dels lette skillevægge med gipsbeklædninger, og dels teglmurede skillevægge hvor enkelte er beklædt med gipsplader. Udvendigt mod haven kan ses, at der på kældervæggen (under terræn) er opsat grundmursplader uden afslutning med løskant foroven. Grundmurspladerne er ikke korrekt opsat - fx kan vand fra facaden løbe ned mellem plader og kældervæggen.
…
Der er forhøjet fugt i kælderydervægge især mod vej og mod haven, og under terrænhøjde - stigende mod gulv. Desuden er der forhøjet fugt i skillevægge - især de teglmurede og nær gulv (ikke sikret mod grundfugt). Tapet har løsnet sig flere steder - især nær gulv.
Den konstaterede fugt i konstruktionerne er ikke overraskende, idet der, så vidt vides, ikke findes en 100 % løsning på indvendig isolering af kældervægge.
I disponibelt rum mod SØ var der skimmelvækst på ydervæg nær gulv (tapet var fjernet)
…
Kælderen er godt ventileret dels ved vægventiler og dels med ventiler i vinduer.

Ved besigtigelsen havde kælderen en temperatur på ca. 23 °C og med ca. 55 % RF

5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?
Da der, så vidt vides, ikke findes en 100 % løsning på indvendig isolering af kældervægge, kan det kun foreslås at fjerne de lette vægge (og isoleringen).
Hvis kælderen ønskes isoleret, kunne dette ske ved en udvendig isolering og med omfangsdræn. Dog er en fjernelse af beklædninger og en rå kælderindervæg i sig selv en løsning, når der samtidigt er tale om rum i en kælder, der ikke er godkendt til beboelse."

Af policen fremgår:

"**For policen gælder disse forbehold/klausuler**
- Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten.

…
- Eventuelle supplerende ejendomsmægler-tillæg til tilstandsrapporten, er ikke en del af indtegningsgrundlaget, og har ikke indgået i tariferingen af forsikringen. Forhold nævnt eller ikke nævnt i sådanne tillæg er ikke omfattet af forsikringen, hvilket også fremgår af forsikringsbetingelserne. Dette gælder uanset om FRIDA Forsikring Agentur A/S eventuelt har et samarbejde med ejendomsmæglere.

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke skade eller følger af skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.
- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.2, 1.11, 2.1, 4.1, 4.2 og 5.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke skader dækkes ikke
…
B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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.
…
J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at kældre fra 1936 almindeligvis ikke er fugtsikrede.

Nævnet lægger til grund, at der er konstateret fugt i ydervægge og skillevægge. Ydervæggene er efterisoleret med mineraluld, som er dækket af gipsplader. Skillevæggene

er dels teglmurede vægge og lette skillevægge med gipsbeklædning. Udvendigt på kældervæggen er opsat grundmursplader uden afslutning foroven, hvilket bevirker, at vand fra facaden kan løbe ned mellem pladerne og kældervæggen.

Konstruktionen med forsatsvægge og den forkerte opsætning af grundmursplader kan bidrage til et forhøjet fugtniveau i kælderen. På det foreliggende grundlag finder nævnet dog, at det ikke er bevist, at der i kælderen er et fugtniveau, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger fra 1936 i almindelig god vedligeholdelsesstand eller indebærer en nærliggende risiko herfor. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftets rigtighed bekræftes

Carsten Sennels