Ankenævnet for Forsikring

Den 2. september 2015 blev i sag nr. 87990:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldt opfugtning og skimmelsvampeangreb i kælderen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede bygning er opført i 1930. Forsikringen trådte i kraft den 25/4 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/12 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.7 Andet	K1	Rørisolering beskadiget i kælder.

…

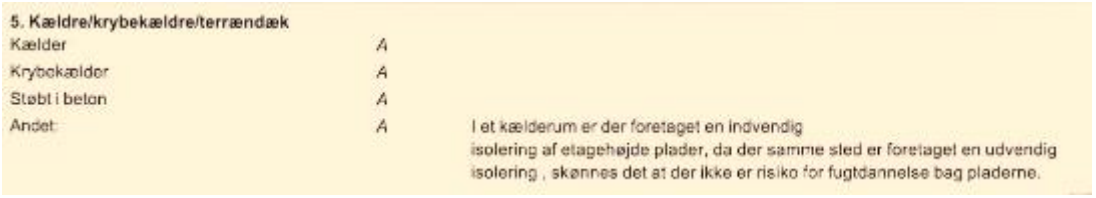
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

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. 87990



5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Kælder	A	
Krybekælder	A	
Støbt i beton	A	
Andet:	A	I et kælderum er der foretaget en indvendig isolering af etagehøjde plader, da der samme sted er foretaget en udvendig isolering , skønnes det at der ikke er risiko for fugtdannelse bag pladerne.

Klageren indbragte den bygningssagkyndige for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. I en skønserklæring om en besigtigelse den 25/6 2014, der blev udarbejdet i forbindelse med behandlingen af klagen, fremgår bl.a.:

"Ad 5. Kælder/krybekælder.	**2. Foto 26.** En tidligere kokslem er dækket med jord. I kælderen ses kraftige tegn på, at kokslemmen ikke er tæt. **19. Foto 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33.** Ved kældervæggene er der områder med afskallede vægge og med pudsafskalninger. Der kun målt let forhøjet fugt. **21.** Det er oplyst, at der er anvendt en forkert indvendig maling af kældervæggene. Malingen er efter det oplyste ikke diffusionsåben.
	4. Det fremgår af bilag 6, at der ved hushjørne mod SØ er en utæt brønd. Dette fremgår tillige af sælgeroplysningerne.
Ad 5. Konklusion.	**2.** Kokslemmen tjener intet formål. Det skønnes muligt at tætne den. **19.** Afskalningerne og let skimmel har et sådant omfang, at en istandsættelse af overfladerne er påkrævet. For sikring på sigt vil løsningen være at etablere udvendigt dræn og udvendig varmeisolering. **21.** Det kræver en nærmere analyse for at få fastslået malingstypen. Hvis der er tale om en diffusionstæt maling skal alle overflader på kælderydervægge afrenses og udtørres før ny diffusionsåben maling udføres. **4.** Den utætte brønd har givetvis medvirket til skaderne i kælderen. Brønden skal skiftes.
Ad 5. Fejl og forsømmelser.	**2.** Fugtskaderne ved den utætte kokslem skønnes at have været erkendtbare på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det er en fejl, at den ikke er medtaget. Den burde være medtaget med karakteren K3.

	19. Forhøjet fugt i kældre er normalt for bygninger af denne årgang og med dette byggesæt. På opførelsestidspunktet var der ingen krav om, at kældre skulle fugtsikres. Omfanget af afskalninger er givetvis øget siden udførelse af tilstandsrapporten, men dele skønnes at have været synlige. Det er en fejl, at skaderne ikke er medtaget. Fejlen burde være medtaget med karakter K1. **21.** Da det kræver en nærmere analyse af malingstypen for at få fastslået, om malerbehandlingen er forkert, er det ikke fejl eller forsømmelse, at dette forhold ikke er nævnt. **4.** Bygningsdele uden for fundamentet er ikke omfattet af Huseftersynsordningen. Af sælgeroplysningerne fremgår imidlertid, at der er en utæt brønd. Utæthederne kan give skade på bygningen. Det er en fejl, at denne skadesrisiko ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Den burde være medtaget med karakter K3.
Ad. 5 Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	**2.** Sikring af kokslemmens tæthed - kr. 6.000,-. **19.** Istandsættelse af kældervægge kr. 70.000,- Udførelse af udvendigt dræn og vægisolering. Kr 210.000,- **21.** Maling af kældervægge. Kr. 20.000,- **4.** Udskiftning af brønd kr. 15.000,-
Ad 5. Forbedringer.	**2.** Der skønnes ingen forbedringer ved tætning af kokslem, **19.** Der skønnes ingen forbedringer ved istandsættelse af kældervægge. Forbedring ved dræn og isolering - 100 % **21.** Forbedring ved maling af kældervægge 70 % svarende til kr. 14.000,-. **4.** Der skønnes ingen forbedringer forbundet med udskiftning af brønd."

Af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndiges afgørelse af 15/12 2014 fremgår bl.a.:

> For så vidt angår forhold 4, 5, 13. 16. 17, 20, 24, 25 er tale om forhold, der ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. For så vidt angår klager over elinstallationer, kan klage herover ske til Ankenævnet for Tekniske Installationer
>
> Vedr. forhold 1, 3, 14, 18 og 19 finder nævnet det ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at disse forhold kunne konstateres på besigtigelsestidspunktet. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig vedrørende disse forhold."

4. 87990

I klageskemaet af 27/4 2015 til Ankenævnet for Forsikring har klageren bl.a. anført:

"Anbringende
Vi er af den opfattelse, at positivt forkert beskrevne forhold i Tilstandrapporten (TR, bilag 1), i flg.Lov om forbrugeres erhvervelse af fast ejendom §1 ved tilstandsrapport samt tegning af ejerskifteforsikring, bør udløse ejerskifteforsikringsdækning.

Vi har haft prøvet diverse fejl og mangler ved matrikel [den forsikrede bygning] ved Disciplinær-og Klagenævnet for Bygningssagkyndige samt vores ejerskifteforsikring (bilag 2-5 samt police bilag 6).

Problemet for os som købere er, at bygningssagkyndig, … der har udformet vores TR henviser os til, at fejl og mangler, der er positivt forkert beskrevet i TR, skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Modsat er vores ejerskifteforsikring Dansk Boligforsikring (DB) af den opfattelse, at DB ikke dækker et forhold, der er henvendt til ejerskifteforsikringen (TR side 18), hvor indre som ydre isolering står angivet, selvom dette er forkert, der er ingen ydre isolering. …s note i TR side 18 har udløst DB's ansvarsfraskrivelse for dækning af de i øvrigt positivt forkert beskrevne kælderforhold i TR.

DB's klageansvarlige er yderligere af den mening, at forkert beskrevne forhold i TR ikke er dækningsberettigede, men at kun skader med nærliggende risiko er det, jf.bilag 4.

Den holdning synes at være modstridende med, at det i vores police under 4.1 fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er beskrevet i TR 'medmindre forholdet anses for klart forkert beskrevet'. Hvilket der efter …s, klart og tydeligt må antages, at op til flere forhold er klart forkert beskrevne.

Vi står som forbrugerkøbere med førstegangskøb fanget mellem to stole, hvor ejerskifteforsikringen ikke vil dække de forkert beskrevne forhold i TR, og den bygningssagkyndige henviser til ejerskifteforsikringsdækning heraf jf. lov om køb af fast ejendom.

Vi har haft opsat industriel affugter, bygget ekstra ventilationssystemer samt opvarmet kælderen for at modvirke yderligere udvikling af kælderforholdene udover at smide ødelagt inventar ud. Ingen af vores gæster eller familie har lyst til at anvende kældergæsteværelset til en enkelt overnatning, grundet kælderens udseende.

Se nedenstående ekstrakt af … J.nr. … ved Disciplinær-og Klagenævnet for Bygningssagkyndiges syn-og skøn ved sagkyndig … (bilag 7, indeholdende TR1-12) opgørelse af fejl/mangler i kælder, der ikke var opgjort korrekt i TR løbe nr. … angående matrikel [den forsikrede bygning].

Ad 5 punkt 19 Kælder/krybekælder
'Afskalningerne og let skimmel har et sådant omfang, at en istandsættelse af overfladerne er nødvendig..Det er en fejl at skaderne ikke er medtaget. Fejlen burde være medtaget ,med karakter K1'

Ad overslag over udbedringsomkostninger:
'Istandsættelse af kældervægge kr.70.000'
'Maling af kældervægge 20.000'
'Der skønnes ingen forbedringer ved istandsættelse af kældervægge'.

'Forbedring ved maling af kældervægge 70% svarende til 14.000'
I alt 76.000 maling og istandsættelse af kældervægge

Det er relevant, at Ad 5 punkt 4, se straks nedenfor, har udgjort en skadesrisiko i fbm. kælderforholdene, der forværrede forholdene før indflytning og efter indflytning, og dette ikke har været beskrevet i TR.

Og at dette forhold har nedsat bygningens værdi og brugbarhed samt medført behov for omfattende vedligeholdelsesarbejder (udbedring) samt forebyggende foranstaltninger (industrielle affugtere, opsat ekstra ventilation).

Ad 5 punkt 4 Vedr. utæt brønd
'Af sælgeroplysningerne fremgår..der er en utæt brønd. Utæthederne kan give skade på bygningen. Det er en fejl, at denne skadesrisiko ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Den bude være nævnt med karakter K3'.

I hht.lov om forbrugerkøb af fast ejendom, …s uvildige syn-og skøn samt Dansk Boligforsikrings afslag på dækning af forkert beskrevne forhold i TR, nedlægger vi påstand om ejerskifteforsikringsdækning på 76.000dkk til istandsættelse og maling af kældervægge.
Af tilbud på udbedring af forholdene vedlægges murertilbud (bilag 8), tilbud skimmelsanering (bilag 9), tilbud maler (bilag 10).

Venlig hilsen
[klagerne]

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Erstatning til udbedring af omfattende afskalninger
jf. ovenstående
I hht.lov om forbrugerkøb af fast ejendom, …s uvildige syn-og skøn samt Dansk Boligforsikrings afslag på dækning af forkert beskrevne forhold i TR, nedlægger vi påstand om ejerskifteforsikringsdækning på 76.000dkk til istandsættelse og maling af kældervægge.
Af tilbud på udbedring af forholdene vedlægges murertilbud (bilag 8), tilbud skimmelsanering (bilag 9), tilbud maler (bilag 10)."

Dertil har selskabet i brev af 29/5 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**

Supplerende til klagers gennemgang skal oplyses, at den forsikrede ejendom blev overtaget d. 25. april 2013.

Klager ses at have fremlagt den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen. Der er tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning, og kopi af forsikringspolicen fremlægges som bilag A.

Umiddelbart efter overtagelsen anmelder klager en række forhold til ejerskifteforsikringen. Nogen anmeldes på blanket, og andre anmeldes mundtligt til den besigtigelseskonsulent, der foretager besigtigelse (d. 29. september 2013). Jeg kan ikke finde en skadeanmeldelsesblanket på det forhold, der er indbragt for Nævnet (fugt og skimmel i kælder), og jeg går derfor ud fra, at det er anmeldt mundtligt til besigtigelseskonsulenten.
…

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagen vedrører fugt i kælderen.

Jeg forstår klager sådan, at der dels støttes ret på en forkert beskrivelse af kælderens konstruktion i tilstandsrapportens generelle oplysninger om ejendommen og dels på, at den bygningssagkyndige ikke blev ansvarlig for forholdet, trods at skønsmanden vurderede at forholdet skulle have været anmærket med en K1 og i skønserklæringen har opgjort udbedringsomkostningerne til 76.000 kr.

Ejendommen er fra 1930.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og den er ikke fugtsikret. Den er bygget efter sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. I sådanne kældre er det ikke usædvanligt, at der kan trænge fugt ind (opstigende grundfugt), og når der er fugt, kan der også opstå skimmel/mug ligesom puds kan falde ned.

Vi har dækket reparation af løs og afskallet puds på hovedtrappen og vi har dækket fugt som følge af den utætte kokslem. Se vores erstatningsopgørelse i bilag E og tilbuddet fra mureren.

De øvrige tegn på fugt i kælderen skyldes almindelig opstigende og indtrængende grundfugt. Forholdene kan være forværret siden overtagelsen, da klager har fjernet oliefyret i kælderen og erstattet det med et gasfyr. Kælderen kan derfor tidligere have været varmere pga. varme fra oliefyret, hvor gasfyret ikke afgiver varme. Selve udskiftningen kan også have forårsaget skader i form af lidt afskallet puds. I bilag D kan man se hvor oliefyret tidligere stod samt det nye gasfyr.

Klager støtter kravet på, at en oplysning i tilstandsrapporten (side 18) har vist sig ikke at være korrekt. Det er her anført, at plader opsat indvendigt i kælderen ikke vurderes at give risiko for skader, da der også er foretaget udvendig isolering af denne kælderydervæg. Det har vist sig ikke at være korrekt. Oplysningen er under de generelle oplysninger til ejerskifteforsikringen, og det er udtrykkeligt anført, at køber ikke kan anse disse som en garanti for konstruktionerne. Allerede derfor kan klager ikke støtte ret på disse oplysninger.

Der ses desuden ikke sammenhæng mellem den forkerte oplysning og det krav klager retter. Klager retter krav om indvendig sanering af kældervæggene. En sådan sanering vil ikke forhindre fremtidig indtrængen af fugt.

Skønsmanden har i forbindelse med klagen til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige udtalt, at der er afskalninger og skimmel i let omfang, og at det skyldes kælderens sædvanlige konstruktion. Han vurderer også, at omfanget kan være øget siden huseftersynet. Han mener, det er en fejl at forholdet ikke er anmærket, og oplyser at en K1 anmærkning ville have været det rigtige.

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige afviser at den bygningssagkyndige skulle have lavet fejl. Nævnet lægger i afgørelsen vægt på, at huseftersynet blev foretaget d. 1. december 2012 og skønserklæringen er udfærdiget d. 25. juni 2014 - dvs. 1 ½ år senere.

Vores afgørelse er helt i tråd med denne vurdering. Vi vurderer også, at fugt og afskalninger skyldes kælderens sædvanlige og lovlige konstruktion, og at de formentlig er blevet forværret efter overtagelsen d. 25. april 2013.

Selvom kældervæggene evt. skulle have været anmærket med en K1, udløser det ikke erstatning under ejerskifteforsikringen. En K1 anmærkning er ikke skader af konstruktiv betydning, og de kræver ikke udbedring (se definitionen f.eks. forrest i tilstandsrapporten). De opfylder derfor ikke skadebegrebet. Jeg vedlægger kopi af Nævnets præmisser i sagen 75.438, hvor netop dette princip blev fastslået."

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, 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.
…
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærker nævnet, at det i første række er afgørende for dækning, om der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I klageskemaet har klageren anført, at hun kræver dækning for udgifterne til istandsættelsen af kældervæggene.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved selve konstruktionen af kælderens vægge, der udgør en fejl ved den konkrete bygning. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren endvidere ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet bestod et behov for istandsættelse af væggene, der gik ud over, hvad der er sædvanligt i ældre kældre. Forholdet udgør derfor efter nævnets opfattelse ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Klageren har til støtte for sit krav endvidere anført, at oplysningen i tilstandsrapportens afsnit om bygningskonstruktioner om, at der er isoleret på udvendigt på kældermuren, er forkert. Det er nævnets opfattelse, at oplysningen - der i tilstandsrapporten angives at være til brug for selskabernes udarbejdelse af ejerskifteforsikringer – ikke kan danne grundlag for klagerens krav om istandsættelse af kælderens vægge.

Med hensyn til det oplyste om opfugtning og skimmelsvamp er nævnet enigt med selskabet i, at en kælder i et hus fra 1930 som følge af datidens konstruktioner ofte er fugtig, og at forekomst af skimmelsvamp derfor i et vist omfang må påregnes. Efter en gennemgang af sagens oplysninger – herunder oplysningerne om omfanget af opfugtningen - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene på overtagelsestidspunktet vedrørende opfugtning og skimmelsvamp er at anse som en skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning på dette grundlag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen