Ankenævnet for Forsikring

Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 88723:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring. Hun klager ved sin advokat over selskabets afslag på at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende vandindtrængen i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har anført, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at det i øvrigt ikke adskiller sig fra tilsvarende ejendomme af samme alder, hvorfor der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1935 med kælder. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/8 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/4 2015. I tilstandsrapporten er det bl.a. noteret:

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
4. Fundament/sokler		
4.2 Gulvkonstruktion	K1	Der er stedvis lidt revner i puds/sokkel, f.eks. ved SØ-hjørnet og NV-hjørnet. Note: Skaderne er af mindre omfang.
4.3 Udvendige trapper	K2	Udvendig trappe mod syd øst har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninger i puds og beton, samt klinker med manglende vedhæftning til underlaget. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling i trappen.

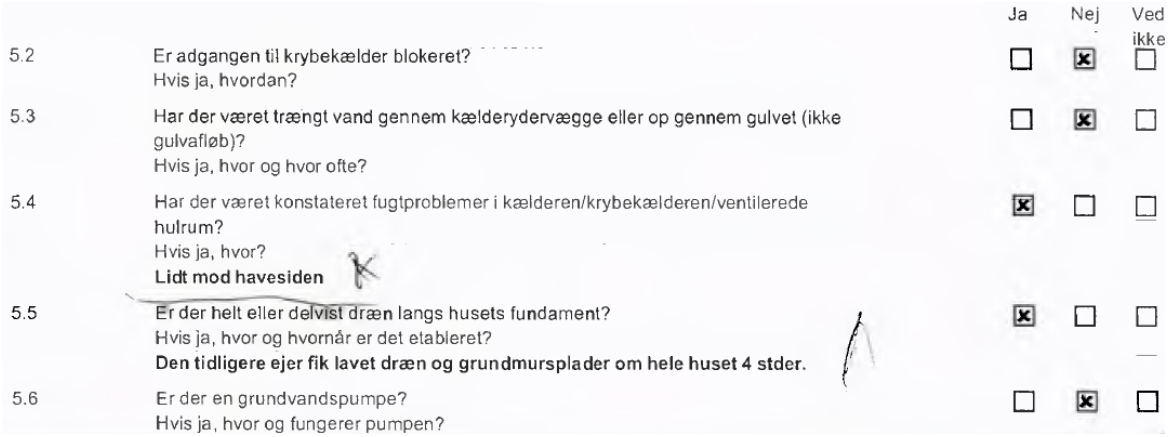
4.4 Udvendige lyskasser	K3	Der er ikke etableret lyskasse ved kældervinduer mod både have og vejen, kældervinduerne er tæt på/under terrænniveau. Note: Der er risiko for følgeskader på vinduet samt vandindtrængning i kælderen.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk 5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er lidt mindre små revner og afskalninger i betongulvet i kælderen. Note: Skaden er af mindre omfang.
5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt lidt løst og afskallet puds enkelte steder. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
5.5 Etageadskillelse	K1	De pudsede lofter har stedvis mindre revnedannelser, f.eks. i teknikrum. Note: Skaden er af mindre omfang.
...	…	…
8. Indervægge/skillevægge 8.1 Indvendige vægge	K1	Der er konstateret mindre områder, hvor vægpuds og tapet har manglende / begrænset vedhæftning til underlaget. Note: Forholdet er af mindre omfang.
8.2 Vægbeklædninger	K3	Indvendig væg- og loftbeklædning i ubenyttede værelse er med bløde, træfiberplader (Celotexplader). Note: Pågældende plader monteret i ældre ejendomme på ydervægge! skillevægge øger risikoen for fugtrelaterede følgeskader i bagvedliggende konstruktioner.

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
4.	**Fundamenter/sokler**			
4.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet i forbindelse med opførelsen? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.2	Er huset efterfunderet (dvs. piloteret eller ekstrafunderet efter opførelsen)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
4.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor, hvornår og af hvem?	☐	☒	☐
	Er der i den forbindelse udarbejdet geoteknisk rapport?	☐	☒	☐
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐

3. 88723



		Ja	Nej	Ved ikke
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Lidt mod havesiden**	☒	☐	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **Den tidligere ejer fik lavet dræn og grundmursplader om hele huset 4 stder.**	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☒	☐

I notat af 28/8 2015 fra et arkitekt- og ingeniørfirma indhentet af klageren er det bl.a. oplyst:

> "Efter henvendelse fra [klageren] har jeg torsdag den 20-08-2015 besigtiget kældervægge i ejendommen … , samt gennemgået Tilstandsrapport … af 16-04-2015 vedr. afsnit 5 'Kældre/krybeklædre/terrændæk'
> Min besigtigelse viste følgende vedr. vægge:
> 1) Ved vægge i fyrrum, trapperum og depotrum er fugtopstigning i ydervægge og stedvis kraftig afskallet puds, se vedhæftet bilag 1 og 2. Efter min opfattelse K2 skade.
> 2) I fyrrum er ydervæg mod øst beklædt med plade (forsatsvæg) I depotrum er ydervæg mod vest i mindre omfang beklædt med plade. I vaskerum er ydervægge mod vest og nord beklædt med plader (forsatsvæg), se vedhæftet bilag 3 og 4. Fugtmåling på forside af beklædningsplader (forsatsvæg) viste 100% RF. (Relativ fugtighed) Skimmelvækst forekommer når RF er over 70%. Efter min opfattelse K3 skade.
> Se i øvrigt vedhæftet bilag 5. vedr. Klagenævnets vurdering.
> Forholdet med beklædningsplader (forsatsvægge) på ydervægge er ikke nævnt i udarbejdet Tilstandsrapport … ."

Klagerens advokat anmeldte forholdet ved kælderen skriftligt ved brev af 10/9 2013 til selskabet. Selskabet foranledigede en besigtigelse, og i besigtigelsesrapport af 24/9 2015 har selskabets taksator bl.a. anført:

> "**Følgende forhold er anmeldt:**
>
> 1. Fugtproblemer i kælder
> 2. Pladebeklædning på kældervægge
> …
>
> **1. Konstatering:**
>
> ***1.1 Omfang:***
>
> Huset er en murermester villa - bedre byggeskik opført i 1935 med kælder. Forsikringstager (FT) overtog huset 1. august 2015.
>
> [Klageren] så huset 1. gang primo april, hvor kældervæggenes overflader fremstod meget pæne. Enkelte steder med lidt gullige aftegninger.

…
I starten af maj er [klageren] forbi huset for at se udvendige drænrør, som skulle kontrolleres og renses. I den forbindelse ikke mærke til, at vægge i kælder skulle være anderledes end da hun så ejendommen primo april.
Ved fremvisningen i april spørger [klageren] ejendomsmægleren hvorfor vinduer i kælder står åbne, og mæglers forklaring er at sælger lige har tørret tøj i tørretumbleren.

1.
Ved indflytning primo august bemærker [klageren] at kældervæggene har fugtaftegninger og mørke aftegninger. I løbet af den 1. måned hun bor i huset kommer store områder med afskalninger og udtræk på væggene. Det er især i trappeområdet, men også mod nord i fyrrum og vest ved gavlvæg.

På et tidspunkt kom der vand på gulvet ved trappe og i fyrrum ved øst-væggen, som [klageren] tørrede op. [Klageren] har forsøgt at nedbringe fugten i kælderen med fugtposer fra … og bruger ikke kælderen til noget.

Kælderen er undersøgt af en bygningssagkyndig, som har udfærdiget en rapport.

Ved besigtigelsen kan jeg konstatere, at kælderydervæggene har mørke aftegninger og udtræk (formentlig saltudtræk) og afskalninger i overfladebehandlingen i trapperum vægge mod sydøst, fyrrum mod nord og skillevæg med syd i fyrrum samt gavlvæg mod vest.
Der kunne ligeledes måles forhøjet fugtindhold i væggene og på gulvet.
På loft ved kælderdør mod øst er der gule aftegninger.

Der er i alle rum opsat friskluftventiler i væggene og vindue i fyrrum stod på klem. Luften i kælderen var dog tung/fugtig.
Kælderen er uopvarmet - altså uden radiatorer, men oliefyr er placeret i fyrrum mod nordøst.

Mod syd falder terrænet ind mod boligen, hvilket alt andet lige vil betyde et større vandtryk på kældervæg og gulv i dette område.

Trappe mod øst har revnedannelser, løst puds og klinker med manglende vedhæftning til underlaget, hvilket øger risikoen for fugtindtrængning til bagvedliggende konstruktioner.

2.
Ved besigtigelsen kan jeg konstatere, at der på kælderydervægge mod øst, nord og vest delvist er opsat indvendig pladebeklædning i form af tynde plader (formentlig opsat direkte på murværket).
I hjørne mod nordøst kunne fugtindholdet i pladebeklædningen ved gulvet måles til 30%, hvilket indikerer fugt i konstruktionen.

1.2 Årsag:

1
Byg-erfa blad nr. 04 12 28 Fugtskader i ældre kældre

Kældre - især i ældre bygninger med murede kældervægge - har traditionelt været fugtige som følge af vandindtrængen gennem fundamenter, vægge og gulve. Desuden kan der i sommerperioden være fugtigt, fordi fugtig luft kondenserer indvendigt på kolde overflader. Tidligere blev fugtige kældre accepteret, fordi kældrene kun blev benyttet til vaske- og op-

lagringsrum samt lignende sekundære formål. I dag anvendes kældre til meget andet, og i forbindelse med gennemgribende renovering af ejendomme ønskes ofte mere tørre og varme rum end tidligere. Med henblik på kælderens ændrede brug udføres der ofte beklædninger eller konstruktionsændringer, som indebærer risiko for fugtproblemer eller som forværrer de eksisterende forhold.

Fugt i kældervæg eller -gulv kan forårsages af grundvand, nedsivende overfladevand, vand fra utætte afløbsledninger, dårligt fungerende faskiner eller kondensation.
Tørre indvendige vægge og gulve sikres ved dels diffusionsåbne overflader (fx kalkbehandlede) dels tilførsel af tør luft, så den fugtighed, der diffunderer gennem konstruktionen, kan fordampe.

Ud fra de konstaterede forhold ved besigtigelsen er det min vurdering, at fugtindtrængningen i kælderydervæggen og ved gulvet skyldes, at kælderen ikke er sikret mod grundfugt.
Når kælderen er uopvarmet og uisoleret har især ydervæggene kolde overflader. Kommer der varmere luft i kælderen enten fra sommervarme eller når fyret startes i fyrringssæsonen vil den varme luft kondensere på de kolde vægoverflader.
Det er samtidig min vurdering, at drænrør omkring huset ikke opfylder sin funktion.

Da kældertrappe har skader i overfladen vurderer jeg, at fugten på loftet ved kælderdøren stammer fra fugtindtrængning fra trappen.

2.
Når der i kælderen er fugtige vægge er det med opsætning af pladebeklædning på disse vægge en konstruktionsfejl. Fugten i væggen skal kunne ventileres bort, hvilket ikke lader sig gøre, når der på væggen er opsat en pladebeklædning. Der vil under beklædningen ophobes fugt, hvilket ved gunstige temperaturforhold vil kunne resultere i skimmelsvamp på muren bag beklædningen.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

1
Ved husets opførelse, hvor kældre ikke blev sikret mod grundfugt. Kældrene blev på det tidspunkt opført for at skabe afstand mellem den fugtige jord og beboelsesrummene i stueetagen. Kældrene gav dermed mulighed for at man kunne indrette sekundære rum, som ikke havde krav til mængden af fugt og temperaturer.

2.
Ukendt, men før FTs overtagelse af ejendommen.
…
4. Eventuelt:

Sikring af drænets funktion kan jeg forstå har været en del af handelen.
Ved opgravning til dræn og reparation på samme skal udførende entreprenør sikre sig, at dræn og opbygning over/omkring dette er udført korrekt."

Klagerens advokat har i mail af 16/11 2015 til selskabet oplyst, at klageren den foregående dag oplevede, at der var 3,8 liter vand på kældergulvet.

6. 88723

I klage af 19/11 2015 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Ved brev af 6. oktober 2015 afslog Privatsikring at anerkende fugtskaderne i kælderen som en dækningsberettiget skade under henvisning til, at forholdet var klart beskrevet i tilstandsrapporten ligesom, at de anmeldte fugtproblemer ikke er ualmindelige for en ejendom af den pågældende type og alder. Afslag af 6. oktober 2015 og rapport vedhæftes.

Privatsikring anerkendte dog anvendelsen af forsatsplader i kælderen som en dækningsberettiget skade, idet dette ikke var kommenteret i tilstandsrapporten, jf. i øvrigt taksatorrapporten herom.

Jeg rettede på ny henvendelse til Privatsikring ved brev af 28. oktober 2015 med supplerende oplysninger om skadens voldsomme udvikling over et meget begrænset tidsrum, og anmodede om, at Privatsikring på den baggrund anerkendte forholdet som en dækningsberettiget skade.

Privatsikring fastholdt afslaget ved brev af 10. november 2015.

Ved mail af 17. november 2015 fremsendtes yderligere billeder og supplerende oplysninger om mængden af vand i kælderen, hvilket ikke ændrede afslaget, jf. mail af 18. november 2015. Kopi af billeder og mails vedhæftes.
…
I tilstandsrapporten beskrives forholdene i kælderen som K-1- forhold. I tilknytning hertil er der gjort bemærkning om, at ejendommen ikke er sikret mod grundfugt ligesom fugtgenerne er almindeligt forekommende for den pågældende type ejendom henset til alder og stand. Endelig bemærker den byggesagkyndige, at skaden er af mindre omfang.

En sådan beskrivelse stemmer imidlertid på ingen måde overens med de faktisk konstaterede forhold på ejendommen.

Ved [klagerens] indledende besigtigelse af ejendommen - altså inden købet - fremstod kælderen pæn og hvid.

Kort efter overtagelsesdagen konstaterede [klageren] store gule fugtplamager på væggene og efterfølgende decideret vandindtrængning på gulvene – og dermed vand i kælderen.

Skaden udviklede sig i løbet af et begrænset tidsrum fra noget, der i tilstandsrapporten er beskrevet som mindre fugtproblemer til store og omfattende fugtproblemer med decideret vand i kælderen.

En K-1 anmærkning er udtryk for en mindre skade, der ikke har indflydelse på den pågældende bygningsdel eller på bygningens funktion. Efter min opfattelse kan de konstaterede og faktiske forhold på ejendommen ikke anses for korrekt beskrevet med en K-1 - anmærkning.

Såfremt det var en naturlig følge af den manglende sikring mod grundfugt, at der var decideret vand på gulvet og kæmpe fugtplamager på væggene, burde dette have været angivet i tilstandsrapporten. Skaderne kan således ikke anses for at være af mindre omfang, som anført i rapporten.
Ejerskifteforsikringen afviser endvidere dækning med henvisning til, at fugt i kælder må anses som sædvanlig og almindeligt forekommende for ejendomme af den pågældende

type henset til alder og stand. Der er imidlertid, efter min opfattelse, ikke tale om fugt i sædvanligt omfang, da skaden går langt ud over, hvad der må anses for at være sædvanligt og almindeligt forekommende. Hvis det var sædvanligt, at der var decideret vand på gulvene, burde dette oplagt have været bemærket i tilstandsrapporten.

Decideret vand på gulvene kan, efter min opfattelse, ej heller betegnes som værende en skade af mindre omfang.

Bemærkningerne i tilstandsrapporten er således ikke i nærheden af at være tilstrækkelige til kunne betragtes som retvisende i forhold til konstaterede forhold.

Henset til denne divergens mellem indholdet af tilstandsrapporten og den betydelige skades-udvikling har min klient derfor på ingen måde haft mulighed for - på baggrund af tilstandsrapporten - at tage skadens reelle betydning og omfang i betragtning i forbindelse med handlens indgåelse.

Der henvises i øvrigt til U. 2010.3165H, hvor Højesteret fastslår, at det ikke er tilstrækkeligt, at køber - i kraft af tilstandsrapporten - er gjort opmærksom på det pågældende forhold. Indholdet af tilstandsrapporten skal herudover gøre køberen i stand til at vurdere forholdets reelle betydning omfang - herunder dets mulige udvikling.

Denne sag støtter således synspunktet om, at min klient ikke i det foreliggende tilfælde, havde fået tilstrækkelige og korrekte oplysninger til at vurdere skadens virkelige omfang.

Dette bør således føre til, at der er tale om en dækningsberettiget skade, hvilket Privatsikring bør tilpligtes at anerkende."

Selskabet har i brev af 6/1 2016 til nævnet bl.a. oplyst:

"Vi har i brev af 06.10.2015 til forsikringstagerens advokat meddelt, at fugtproblemerne i kælderen ikke udgør en dækningsberettiget skade i relation til ejerskifteforsikringen. Vi har i den forbindelse henvist til tilstandsrapporten, der indeholder oplysninger om fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge, hvilket har fået karakteren K1. Endvidere indeholder tilstandsrapporten bemærkning om revnedannelser i udvendig trappe med risiko for yderligere skadeudvikling. 'Dette forhold har fået karakteren K2.

Vi har endvidere henvist til, at vandindtrængen og fugt i kældre i ejendomme fra 1935 ikke er usædvanligt henset til de byggemetoder der blev anvendt på daværende tidspunkt. Fugtforholdene udgør derfor ikke en skade i forsikringens forstand.

Endelig har vi får så vidt angår drænet henvist til, at dette ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår forholdet vedrørende pladebeklædningen har vi anerkendt dette som en dækningsberettigende skade, og bedt advokaten foranledige forsikringstageren til at indhente tilbud på nedtagning af den opsatte væg, afrensning af den underliggende væg samt puds og reparation af puds.
…
Foranlediget af klagen har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.
Indledningsvis skal vi bemærke, at klagen alene vedrører fugtproblemerne i kælderen og ikke forholdet vedrørende forsatsvæggene. For så vidt angår sidstnævnte vil vi dog benyt-

te lejligheden til at bemærke, at vores dækningstilsagn naturligvis også omfatter maling af væggene efter fjernelse af forsatsvæggene og reparationen af puds.

Som anført finder vi ikke, at fugtforholdene i kælderen udgør en skade som beskrevet i punkt 5 i betingelserne for ejerskifteforsikring.

Huset er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, 1935. På daværende tidspunkt var det ikke sædvanligt at sikre bygninger mod grundfugt, hvorfor det er sædvanligt, at der optræder opfugtning og vandindtrængning i kældre fra den byggeperiode.

Fugtproblemerne må således tilskrives den oprindelige konstruktion af ejendommen. Dette er ikke forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Advokaten henviser til, at der står blankt vand i kælderen, og fremsender til illustration heraf 3 fotos, der viser dette vand farvet med rødt. Vi finder ikke, at disse fotos illustrerer et problem, der går ud over, hvad der er sædvanligt og forventeligt i en ejendom af tilsvarende alder og byggemåde. Det skal tilføjes, at ved bygningskonsulentens besigtigelse var der ikke blankt vand på gulvet.

Endvidere skal vi påpege, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
…
Vi finder, at denne beskrivelse af de forhold, der som anført er ganske sædvanlige for ejendomme af tilsvarende alder og konstruktion, er retvisende. Yderligere skal vi henvise til bilag til huseftersynsrapporten, Hustypebeskrivelse Murermesterhus, hvor der netop under 'OBS-punkter' er omtalt problemer med mørke, opfugtede pletter på kældergulve, saltudfældninger og afskallende puds på kældervægge samt 'kælderlugt'.

Vi må derfor ligeledes med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 6.1 fastholde, at der ikke er godtgjort et dækningsberettigende forhold.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at eventuel manglende funktion af det dræn, der er lagt ved huset, ikke er et forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. herved bl.a. AK 84.887.

Til støtte for vores afgørelse skal vi henvise til AK 82.559, der omhandler en ejendom opført i 1948. Nævnet udtalte her, at *'Det forhold, at deri perioder i dele af kælderen er registreret en ikke ubetydelig mængde blankt vand, findes ikke i sig selv at udgøre en dækningsberettigende skade.'*

Endvidere kan vi henvise til AK 46.969, AK 63.211 (hvor kælderen ligeledes fremtrådte nymalet ved overtagelsen), AK 65.908, AK 69.029, AK 70.041(der ligeledes omhandler forekomst af blankt vand), AK 74.707, samt AK 86.672"

Klagerens advokat har i brev af 22/1 2016 til nævnet bl.a. noteret:

"I Hustypebeskrivelse Murermesterhus er der under OBS-punkterne anført under punktet 'Fundament/gulve':
'Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet.

På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem væggen.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre 'kælderlugt'.

Hverken denne beskrivelse i den generelle Hustypebeskrivelse eller den i tilstandsrapporten nævnte K-1-skade vedrørende fugt i vægge dækker imidlertid de forhold, der er konstateret i kælderen. Der er tale om decideret vandindtrængning i kælderen, hvor vandet lægger sig i egentlige vandpytter.

Det er altså ikke bare fugt, men egentlig vand - og disse vandpytter forekommer jævnligt. Der er således ikke blot tale om et enkeltstående tilfælde.

Beskrivelsen i Hustypebeskrivelsen eller den i tilstandsrapporten nævnte K-1-skade - sammenholdt med de faktiske forhold i kælderen - er på ingen måde retvisende og af samme grund uden værdi som grundlag for en vurdering af forholdene i kælderen forud for handlens indgåelse.

Beskrivelsen peger i retning af en vis opfugtning, men er ikke tilnærmelsesvis i nærheden af at være en dækkende beskrivelse, når der er decideret vand på kældergulvet. Det var en meget fin kælder på billederne i salgsopstillingen, ligesom kælderen fremstod ganske fin i forbindelse med fremvisningerne inden købet.

Der henvises pånyt til U. 2010.3165 H, hvorefter forhold der klart er beskrevet forkert i tilstandsrapporten udgør en dækningsberettiget skade.

Henset til divergensen mellem indholdet af tilstandsrapporten og de efterfølgende konstaterede forhold på ejendommen må angivelserne som K-1 forhold for så vidt angår kælderen anses som klart forkert beskrevet.
…
En køber må kunne stole på indholdet af en tilstandsrapport - også uanset skadestype.

Det fastholdes på den baggrund, at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet forholdene for så vidt angår ejendommens kælder, må kunne karakteriseres som klart forkert beskrevne."

Af selskabets brev af 29/2 2016 fremgår bl.a.:

"Advokaten anfører, at tilstandsrapportens oplysninger om fugt i kælderen er misvisende, idet karakteren K1 ikke er dækkende.

Vi er på ingen måde enige heri.

Det fremgår af § 2a i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., at

'Ved en tilstandsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, som indeholder resultatet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i ***hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder.'***[fremhævet her]

I supplement til denne bestemmelse kan vi henvise til § 13 i bekendtgørelse om husesynsordningen, bkg. 2015 60. Heri anføres følgende:

'Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, ***i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder****[fremhævet her] Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformeringer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'*

Endelig skal vi henvise til punkt 5.03.2 i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige. Heri anføres bl.a. følgende:

'I forbindelse med undersøgelse af kældre, krybekældre og terrændæk bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:
Synlige, lugtbare og målbare indikationer på fugt. **I ældre ikke-fugtsikrede kældre vil fugt være forventeligt og skal ikke nævnes, med mindre det har medført en skadesudvikling som afskallende puds, nedbrydning i træværk, pladebeklædninger m.m.** [fremhævet her]/ nyere fugtsikrede kældre er fugt ikke forventeligt og skal noteres som en skade i sig selv, da det indikerer en konstruktionsfejl eller anden skade'

Som tidligere pointeret er der ikke tale om en nyere, fugtsikret kælder, men om en kælder i en ejendom opført i 1935 i overensstemmelse med gængs byggeskik på dette tidspunkt. Fugtforekomster i kældre i ejendomme fra 1935 er ganske sædvanlige, da det ikke på daværende tidspunkt var sædvanligt at sikre bygninger mod grundfugt, og kælderen var da heller ikke opført med henblik på beboelse.

I sådanne tilfælde skal fugtforekomst alene noteres i tilstandsrapporten, hvis det har medført en skadesudvikling. Dette er netop, hvad der er tilfældet med nærværende tilstandsrapport.

At der i perioder med særligt vandpres kan forekomme blankt vand på gulvet, bevirker ikke, at bemærkningen i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet. Vi skal i den forbindelse henvise til vores tidligere omtale af ankenævnspraksis.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at vi ikke finder, at dommen trykt i UfR 2010.3165 på nogen måde har lighedspunkter med nærværende sag. Dommen omhandler en alvorlig sætningsskade, der alene kunne udbedres ved ekstrafundering. Dette er efter vores opfattelse ikke sammenligneligt med den aktuelle situation, hvor der som anført er tale om et forhold, der er helt sædvanligt for en ejendom af denne alder."

Klagerens advokat har i brev af 9/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal det understreges, at skaden ikke alene drejer sig om fugt, men tillige den hyppige forekomst af decideret blankt vand, hvilket bevirker at fugtforholdene i kælderen, går nævneværdigt ud over, hvad køberen af den pågældende ejendom kunne forvente, henset til oplysningerne om kælderens stand i tilstandsrapporten.
Privatsikring anfører, at det er sædvanligt, at der forekommer fugt i kældre i ejendomme af den pågældende alder, og at der således ikke er tale om en skade når blot fugtforekomsten nævnes i tilstandsrapporten.

Denne generelle betragtning stemmer imidlertid ikke overens med Ankenævnet for Forsikrings praksis.

I ANF2004.62.714, blev det konstateret, at der i en kælder i en ejendom fra 1942, forekom blankt vand. Nævnet fastslog at fugt i kælderen var forventeligt henset til ejendommens alder. Derimod var vandgennemtrængning - som ikke nævntes i tilstandstandsrapporten - af en sådan karakter, at der var tale om en dækningsberettiget skade.

På trods af, at fugt i kælderen er forventeligt i ældre ejendomme, skal tilstandsrapporten fortsat være retvisende.

I dette tilfælde, blev køber ikke gjort bekendt med fugtens og vandgennemtrængningens reelle omfang, som i ikke uvæsentlig grad begrænser kælderens anvendelighed.
…
Sælger har i øvrigt, i tilstandsrapporten, krydset af i nej-feltet ved spørgsmålet om hvorvidt der var trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet.

Der er således tale om en skade som følge af fugt og vandindtrængning, der går udover hvad køber kunne forvente som følge af det anførte K-1 forhold i kælderen, samt de af sælgeren anførte oplysninger i tilstandsrapporten."

Selskabet har i mail af 30/3 2016 afvist, at nævnets kendelse 62714 er sammenlignelig med det anmeldte forhold.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

5.1 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 at samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger

…

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

6.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag at den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

12. 88723

Nævnet er blevet forelagt billeder af huset – herunder billeder fra kælderen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1935, den 1/8 2015 og anmeldte kort tid herefter, at hun havde konstateret fugtgener, herunder blankt vand, i kælderen.

I tilstandsrapporten af 16/4 2015 er det bl.a. med angivelsen K1 noteret, at "Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt lidt løst og afskallet puds enkelte steder. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.".

Af notat af 28/8 2015 fra et arkitekt og ingeniørfirma indhentet af klageren fremgår det bl.a., at "Ved vægge i fyrrum, trapperum og depotrum er fugtopstigning i ydervægge og stedvis kraftig afskallet puds, …".

Selskabets taksator har i besigtigelsesrapport af 24/9 2015 bl.a. noteret, at der ved besigtigelsen kan konstateres, at "kælderydervæggene har mørke aftegninger og udtræk (formentlig saltudtræk) og afskalninger i overfladebehandlingen…". Hertil kunne der måles forhøjet fugtindhold i vægge og på gulv. Det er bemærket, at "Mod syd falder terrænet ind mod boligen, hvilket alt andet lige vil betyde et større vandtryk på kældervæg og gulv i dette område." Selskabets taksator har vurderet, at "fugtindtrængningen i kælderydervæggen og ved gulvet skyldes, at kælderen ikke er sikret mod grundfugt.", ligesom det bemærkes, at "Det er samtidig min vurdering, at drænrør omkring huset ikke opfylder sin funktion.". Selskabet har oplyst, at det har anerkendt at dække et forhold vedrørende fugtskadede pladebeklædninger i kælderen.

Nævnet lægger til grund, at der i kælderen er problemer med fugtgennemtrængning i vægge og gulv, og at der af og til kommer blankt vand på dele af gulvet. Det er bl.a. oplyst, at der i november 2015 var 3,8 liter vand på gulvet. Nævnet finder også at måtte lægge til grund, at problemerne med blankt vand på kældergulvet opstår periodevis, idet

der ikke er beskrevet blankt vand i hverken det af klageren indhentede notat den 28/8 2015 eller i selskabets besigtigelsesrapport den 24/9 2015.

Det er oplyst af selskabet, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1935, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, som er udført uden grundfugtsikring.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at fugtproblemerne i kælderen går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne om husets alder og bemærkningerne i tilstandsrapporten. Det er i denne forbindelse nævnets opfattelse, at forholdet vedrørende fugtindtrængningen i kælderen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Nævnet bemærker endvidere, at en eventuel manglende funktion af dræn, der er lagt ved huset, er et forhold, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere dækning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels