Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. august 2018 blev i sag nr. 92178:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen den 1/9 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 10/4 2017. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

"Registrering af bygningens tilstand
…

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
A	**Primære bygningsdele**		
…			
	5. Kælder/krybekælder/terrændæk		
	5. Ingen bemærkninger		

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

		Ja	Nej
…			
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**		
5.1	Er der kælder?	☒	☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒

Det fremgår også af tilstandsrapporten, at kælderen ikke er godkendt til beboelse. I klageskema af 8/4 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Kort redegørelse for sagen
> Jeg overtager vores hus i september 2017. Allerede kort efter begynder væggen at bule ud på yder murerne. Jeg tager kontakt til mit forsikringsselskab der fortæller at jeg skal kontakte en fagmand for at få hans vurdering af skaderne, hvordan de er opstået og hvad det vil koste at få udbedret. De bliver ved at holde fast i at jeg burde vide at 'man', burde kunne forvente fugt i en kælder fra 1966. Jeg er ikke fagmand, og har ikke den viden. Jeg står med en næsten blank tilstandsrapport, med et hus der er gennemgribende renoveret og med en kælder der er fin på alle væggene og lugter helt ren og tør. Både ved fremvisning og ved overtagelsen. Jeg kontakter en murer, som fortæller mig at omfanget af skaderne er et direkte resultat af forkert anvendt maling på væggene i kælderen. Da han ikke ved hvordan han skal beskrive forholdet, laver han et tilbud på udbedring. Det vil sige fjernelse af maling istandsættelse. Dette afvises, og jeg beder derfor mureren om at lave et reelt skriv til forsikringsselskabet, som derefter også afvises. Jeg klager over deres afgørelse, hvorefter en ny medarbejder har kigget på sagen og afvist igen. Jeg har dermed fået 3 afvisninger. De har ikke været ude og se skaden, og har fra skrivebordet afvist min sag. Jeg har haft kontakt til en advokat der mener at jeg har en sag der er værd at køre, men da tilbuddet på istandsættelsen er på t.kr 5o + moms, mener han ikke at de vil kunne vinde sagen uden at jeg vil skulle betale ca. det samme til dem. Advokaten nævner i samme moment at han mener at de kan spekulerer i at afvise, fordi det vil være for dyrt at eftersætte mit krav. Derfor skriver jeg til jer nu, i håbet om at I kan hjælpe mig.
>
> Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
> Jeg vil have at de dækker min skade. Jeg har tegnet en ejerskifteforsikring fordi jeg ville sikre mig selv mod ting som det her."

Selskabet har i brev af 1/6 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**Sagens fakta**
> Der er tale om en ejendom, som er opført i 1966 med kælder.
>
> Tilstandsrapport udarbejdes den 10. april 2017, og forsikringstager overtager ejendommen den 1. september 2017, på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft.
>
> Den 6. december 2017 anmelder forsikringstager, at der er fugt i kælderydervægge, som så pæne ud ved overtagelsen.
>
> Vi beder om nærmere udtalelse fra fagmand, og vi modtager mail fra forsikringstager den 8. februar 2018, hvoraf det fremgår, at væggene buler ud som følge af manglende åndbarhed. Der vedhæftes billeder og tilbud fra murer.
>
> Den 21. februar 2018 afviser vi forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til, at det ikke er usædvanligt, at der forekommer fugt og afskallet puds i kælderydervægge fra 1966

uanset malings-type, og at det ikke er dokumenteret, at forholdene går ud over hvad der forventes for en kælder fra 1966.

Den 23. februar 2018 oplyser forsikringstager, at skaden ligger ud over det forventelig for en kælder fra 1966. Der henvises til udtalelse fra murer, hvoraf det fremgår, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten og derfor en skade, og at væggene er behandlet med de forkerte materialer. Der vedlægges tilstandsrapportrt.

Den 8. marts 2018 fastholdes afvisningen med henvisning til, at det ikke er fastlagt hvilken form for fabrikat maling, som er anvendt eller hvornår væggene er malet, samt at væggene - og den måde hvorpå de er behandlet - ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre kældervægge af den alder, og endelig at man ikke kan forvente at husets vægge er optimalt vedligeholdt gennem tiden.

Den 22. marts 2018 revurderes afgørelsen af taksator, og afvisningen fastholdes med henvisning til, at det ikke er fastlagt hvilken type maling, som er anvendt, herunder antal malingslag og diffusionstæthed, at såfremt væggen stod rå dvs. uden maling, ville der også være pudsafskalninger og udtræk af salte i et vist omfang, som ikke adskiller sig nævneværdigt fra de udbulinger/afskalninger, som ses nu, og at der uanset hvilken malingstype, som anvendes i en kælder fra 1966, vil være afskalninger. Endelig anføres at en eventuel fejlbehandling ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet, men der skal være tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang for en ejendom fra 1966, og at vi ikke finder, at dette er tilfældet.

Den 9. april 2018 fremsender forsikringstager en klage til den klageansvarlig enhed. Det anføres i klagen, at væggene er fejlbehandlede, idet malingen ikke er tilstrækkelig diffusionsåben og medfører fugtskader. Der vedhæftes igen udtalelse og tilbud fra murer, billeder og tilstandsrapporten.
…
Den 11. april 2018 oplyser vi forsikringstager, at vi ønsker besigtigelse af det anmeldte forhold med taksator.

Vores taksator besigtiger og optager fotos, samt fremsender et notat herom.
…

Vores vurdering
…
Der er tale om en ejendom og kælder, som er opført i 1966. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Kældre, som blev udført på daværende tidspunkt i 1966, blev udført uden nogen form for fugtsikring i vægge eller gulve, idet kældre på daværende tidspunkt alene blev anvendt til opbevaring af bl.a. brændsel. Det er derfor ganske sædvanligt, at der i disse ældre kælder som følge af den manglende fugtsikring forekommer indtrængende grundfugt og eventuelt til tider vand gennem kælderydervægge og kældergulve.

Forsikringstagers kælder er opført efter helt sædvanlige og gængse byggemetoder og materialer, som blev anvendt på daværende tidspunkt i 1966. Uagtet forsikringstagers oplysning i klagen til nævnet om, at huset er 'gennemrenoveret', og det af billeder fremgår, at der er lagt klinker på gulvet i kælderen, så foreligger der ingen oplysninger eller dokumentation for, at kælderens ydervægge og gulve er renoveret/forbedret i forhold til opførelsestidspunktet i 1966. Det må således

lægges til grund, at kælderens ydervægge og gulve er de oprindelige fra opførelsestidspunktet i 1966, og at kælderen således er opført uden nogen form for fugtsikring af vægge eller gulve. Som følge heraf er det sædvanligt og forventeligt for en kælder af den alder, at der trænger grundfugt ind gennem kælderydervægge og gulve, og dette vil naturligt medføre diverse fugtaftegninger, pudsafskalninger og salpeterudslag mm. på kælderydervæggene.

Den fugt, som vi har konstateret på kælderydervæggene i forsikringstagers kælder, adskiller sig ikke i nævneværdigt - eller endsige negativt - omfang i forhold til tilsvarende kældre af samme alder fra 1966, hvilket også underbygges af de optagne fotos. Dette underbygges i øvrigt også af forsikringstagers murer, som i sin udtalelse af 23. februar 2018 oplyser, at de ikke anfægter fugtophobningen i væggen, da fugtophobningen er forventeligt for en kælder fra 1966.

Som følge af at kældre fra daværende tidspunkt ikke var fugtsikre, og dermed havde indtrængende fugt i kælderydervæggene, er det både forventeligt og sædvanligt at se diverse fugtaftegninger og afskalninger - både puds- og malingsafskalninger - på kælderydervæggene. Omfanget af de konstaterede afskalninger, herunder udbulinger i malingen (udbulinger, som dernæst afskaller), adskiller sig ikke i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre fra 1966, som ikke er fugtsikrede, hvilket dokumenteres ved de optagne fotos både fra forsikringstager og vores taksator. Allerede på baggrund heraf er skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke opfyldt, hvorfor der ikke er forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

I relation til malingstypen er det ikke fastlagt, hvilken form for maling, som er anvendt, herunder antal lag og diffusionstætheden heraf. Det er korrekt, at vores taksator i sit notat af 17. april 2018 har anført at han *'vurderer', at* der er tale om en tæt plastmaling, men dette kan ikke fastlægges uden en teknisk undersøgelse af malingen, og det vides derfor ikke, om der reelt er tale om en plastmaling og diffusionstætheden heraf. Vi har haft en anden taksator til at se på malingsprøven, som vi har udtaget fra forsikringstagers kælderydervægge, og han kan ikke bekræfte, at der er tale om en diffusionstæt plastmaling ud fra en visuel vurdering. Da der ikke er konstateret usædvanlige fugtforekomster og afskalninger i forhold til en tilsvarende kælder fra 1966, har vi ikke fundet det nødvendigt at foretage en nærmere teknisk undersøgelse af malingen.

Vi fastholder dog samtidig, at en eventuel anvendelse af tæt plastmaling på kældervægge ikke i sig selv udgør en 'fejlbehandling'. Det bemærkes samtidig, at flere lag af diffusionsåben maling også bevirker, at en ellers diffusionsåben maling bliver diffusionstæt. Påføring af maling - både diffusionsåben og diffusionstæt - vil som følge af indtrængende grundfugt medføre, at pudsen og dermed malingen afskaller og kræver behov for løbende eftergåelse. Dette er en naturlig følge af, at en kælder fra 1966 ikke er fugtsikret med indtrængende fugt til følge.

Dernæst skal det også anføres, at en eventuel anvendelse af tæt plastmaling ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ligesom en eventuel fejlkonstruktion / fejlbehandling heller ikke i sig selv opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er alene opfyldt, såfremt der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed *i nævneværdigt omfang* i forhold til tilsvarende ejendomme/kældre af samme alder.

De forhold, som vi har konstateret på ejendommen - herunder udbulinger og afskalninger - adskiller sig ikke i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre fra 1966, hvilket underbygges af de optagne fotos fra både forsikringstager og taksator. Tværtom finder vi, at der er tale om et

meget lille omfang af afskalninger og udbulinger i forhold til en kælder, som er opført i 1966. Tilsvarende ses det også på de optagne fotos, at det er den nederste del af væggen, som har afskalninger - sædvanligvis der hvor fugtpåvirkningen og fugtforekomsten er størst i ældre kældre. En eventuel anvendelse af tæt plastmaling har således ikke bevirket en forøget fugtopstigning i kælderydervæggene, mere indtrængende grundfugt eller en større afskalning på kældervæggene end forventet for en kælder fra 1966.

En eventuel anvendelse af tæt plastmaling har således ingen nævneværdig betydning haft for kælderen i denne konkrete sag - der vil fortsat trænge fugt igennem væggen - uanset hvilke malingstype, som er anvendt - medførende diverse fugtaftegninger, saltudtræk og afskalninger mm., og der er i den konkrete sag ikke konstateret mere fugt, yderligere fugtopstigning eller afskalninger end forventeligt for en kælder fra 1966. For god ordens skyld bemærkes det, at der ikke er nogen nævneværdig forskel på, om der er tale om en udbuling eller afskalning. Udbulingen vil med tiden medføre en afskalning, og udbulingerne og omfanget heraf nedsætter ikke i sig selv bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende kældre af samme alder.

Det er naturligvis beklageligt, såfremt sælger har malet kælderen før salget, således at kælderen var i flot stand ved salget til forsikringstager, og forsikringstager dermed er skuffet over de nu konstaterede udbulinger / afskalninger.

Ejerskifteforsikringen dækker dog ikke forsikringstagers skuffede forventninger, men alene såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt. Som anført ovenfor er der - uanset hvilken malingstype, som er anvendt - fortsat tale om en kælder fra 1966 uden fugtsikring, som naturligt vil have indtrængende fugt, som vil medføre fugtaftegninger, saltudtræk og diverse afskalninger mm. som følge af den oprindelige konstruktion, og der er ikke konstateret mere fugt, yderligere fugtopstigning eller afskalninger mm. end forventeligt for en kælder fra 1966, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf enkelte gengives nedenfor.

Af murermesters brev af 23/2 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Da skaden ikke er omtalt i tilstandsrapporten, er det som udgangspunkt en dækket skade hvis der er tale om forkert udført arbejde på bygningen.
Jeg som murer er helt enig i at der i en bygning fra 1966 altid vil være lidt fugt ophobninger i kælder ydervægge, det er heller ikke det vi anfægter det er behandlingen af væggene, der er udført med de forkerte materialer.
Hvis blot væggene er pudset med en meget diffutionsåben puds der er i stand til at transportere fugten ville der ikke være de nuværende skader på kælderydervæggene."

Af forsikringsbetingelserne nr. 2535004 fremgår bl.a.:

"**18. Hvad dækker forsikringen**
…
Skade
18.3

> 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, revne-dannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger of somme 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."

Nævnet har modtaget fotos af kældervæggene.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog huset, der er opført i 1966, pr. den 1/9 2017. Efterfølgende begyndte malingen på kældervæggene at bule ud og skalle af. Han anmeldte den 6/12 2017, at der var fugt i kælderen. Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at skaderne på malingen er dækningsberettigende.

Selskabet har blandt andet anført, at i 1966 blev kældre udført uden nogen form for fugtsikring, og at den fugt, som er konstateret på kældervæggene, ikke adskiller sig i nævneværdigt omfang fra tilsvarende kældre fra 1966. Selskabet har også anført, at eventuel anvendelse af tæt plastmaling ikke i sig selv udgør en fejlbehandling eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har blandt andet anført, at skaden er et resultat af, at der ikke er anvendt diffusionsåben maling på væggene i kælderen.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at den bygningssagkyndige ikke havde bemærkninger vedrørende kælderen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

7. 92178

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader. 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. 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at malingen på kældervæggene er en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er opført i 1966, hvor der ikke var samme krav til fugtstandsende foranstaltninger som i dag, og at det derfor må forventes, at der vil ske en fugtpåvirkning af kældervæggene. Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet efter nævnets opfattelse ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når der er tale om en kælder, som ikke er godkendt til beboelse. At klageren måtte have en forventning om, at rummene kunne indgå i den almindelige beboelse kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen om, at der er risiko for, at bygningen vil tage skade som følge af den maling, som er anvendt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings