

Den 11. juli 2011 blev i sag nr. 78.700:

XXXXXXX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXX  
XXXX XXXXXXXXXXXX XX

mod

Tryg Forsikring A/S  
Klausdalsbrovej 601  
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S vedrørende en ejendom på Langeland. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugtindtrængen i den forsikrede ejendoms indervægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en bygningskade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er selskabets opfattelse, at bygningen senest er fra år 1900, og at bygningen ikke adskiller sig fra tilsvarende bygninger opført i 1900 eller tidligere.

Det fremgår af sagen, at klageren pr. 1/1 2007 overtog den forsikrede ejendom på baggrund af tilstandsrapport af 18/9 2006. I tilstandsrapporten er opførelsesåret for beboelsesbygningen angivet som 1946.

Klageren anmeldte den 7/3 2007, at der var fugt på ejendommens indervægge.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 12/7 2007 og udarbejdede på denne baggrund en rapport. Heraf fremgår bl.a.:

"3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?

*Ja, der er der trækker fugt op i væggene, Primært mdr. vægge*

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?

*Opsugning af fugt i vægge. Det skyldes formentligt at jorden er så fugtig at fugten kan suges op i fundamenter og videre op i vægge. Der er formentligt ikke udført nogen form for fugtisolering i dette hus. Huset er placeret på en let skråning. På gavle, samt facade op mod skråning ses drænplader ved fundament. Iflg oplysning fra FT er der drænrør langs fundament. FT fremviste tegning med dette. Ved facade væk mod skråning ses der en gl. brønd. Denne bliver pt. ikke benyttet. Tidligere ejer har formentligt brugt denne til havevanding (der ses stikprop fra pumpe, samt haveslange). Huset bruges nu til sommerhus, og derfor pumpes der stort set ikke mere fra brønden. Huset er fra 1946, men er opført som et gammelt bindingsværkshus. Retmæssig opførelsestidspunkt er nærmere 1846.*

...

10. Burde den bygnings sagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret.

*BS har nævnt at 'huset er opført med tidstypiske konstruktioner' side 5 i TP... - man byggede IKKE på denne måde i 1946. Såfremt huset var fra 1846, så passer hans beskrivelse bedre. Stort set alle gulve er desuden også udført som betongulve. Dette passer ikke med et hus som dette. Det kan godt være det originale gulv, men det virker lidt underligt - BS kommenterer ikke indiv. vægge og gulve.*

...

19. Vurdér reservens størrelse excl. moms og selvrisiko.

- Huset er efter oplysninger opført i 1946. Set i forhold til opførelses metode/stil burde huset være fra 1846.
- Skaden kan skyldes den megen nedbør, som gør at grundvandspejlet står højt.
- Brønd ved hus bliver ikke brugt mere, dette kan også være en del af årsagen.
- BS. Har ikke kommenteret dræn eller drænplader. Han skriver at huset er opført tidstypisk, det er forkert. - Såfremt huset var fra 1846, så ville det passe meget godt, og det ville derfor ikke adskille sig nævneværdigt fra andre huset fra den tid."

Selskabet afviste ved brev af 7/8 2007 at yde forsikringsdækning og anførte som begrundelse herfor bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere opsugning af fugt i vægge.

Årsagen til, at der trænger fugt op af vægge, skyldes bygningens oprindelige konstruktion. Det er ikke ualmindeligt at der i ejendommen fra denne tid kan forekomme vandindtrængning/fugtopstigning.

Som følge af de store mængder nedbør i perioden 2006/2007 er det vores vurdering, at grundvandspejlet har hævet sig, således at grundvand/grundfugt er steget op i ejendommen terrændæk og dermed også i ejendommens vægge.

Idet forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme og ikke ned sætter bygningsværdi eller brugbarhed nævneværdigt, er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen, således som skadesdefinitionen beskriver.

Forhold udenfor bygningen, således som etablering af dræn, ejendommens placering på grunden, terrænniveau er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet disse forhold ikke besigtiges i forbindelse med huseftersynet, der ligger til grundlag for udarbejdelse af tilstandsrapporten - ejerskifteforsikringen."

Hertil anførte klagerens advokat i brev af 10/9 2007 til selskabet bl.a.:

"Jeg skal på vegne klienten anmode om, at De revurdere den af Dem foretagne vurdering om, at grundvandsspejlet har hævet sig.

Der er ikke indikationer for, at det skulle forholde sig sådan.

Der er endvidere ikke lokale kendte forhold, som tilsiger, at grundvandsspejlet skulle have hævet sig.

Der er ikke observeret særlige store mængder nedbør i området omkring årsskiftet, som skulle bevirke grundvandsspejlet har hævet sig.

Der er endvidere ikke lokalt andre ejendommen i nærområdet med sammen problem.

Det fastholdes endvidere, at den relative kraftige opfugtning dels nedsætter bygningsværdien og dels brugbarheden væsentligt.

Efter det umiddelbart foreløbigt oplyste beror opfugtningen på fejlkonstruktion i form af manglende fugt-/dampspærre og isolering."

Klageren indhentede herefter en udtalelse fra en murermester. Heraf fremgår bl.a.:

"Jeg blev kontaktet af [klager] om jeg ville se på hendes hus, hun havde nogle problemer med fugt i væggene, jeg har så besigtiget huset, og hun har problemer med fugt i væggen, jeg kunne konstatere at samtlige skillevægge var fugtige, der var fugt ca. 50 cm op på væggene, det kunne nemt både ses og føles, tapetet var skjoldet og følte også fugtig, ligeså kunne det føles at pudsen under tapeter var mørnet, flere steder kan det også ses på fodlisterne som begynder og mørnes bagfra, det er ikke pludselig opstået for så ville pudsen ikke være porøs, på alle ydervægge kunne jeg ikke se nogen skader, det skyldes nok at der på et tidspunkt er opsat en indervæg og derved ikke har direkte forbindelse til undergrunden, skaden skyldes at der ikke er nogen fugtspæring så fugten derved kan forplante sig op i skillevæggene, det næste som jeg kan være lidt nervøs for er selve gulvene, gulvene er støbt beton med tæpper, tæpperne så ret nye ud, og der var ikke på nuværende tidspunkt synlige skader på dem, men hvis der ikke er nogen isolering eller anden fugtspæring, bliver tæpperne ikke gamle, dette kan ikke konstateres uden at der skal hugges et hul i gulvet for at se opbygningen."

Selskabet fastholdt ved brev af 11/10 2007 sin afgørelse. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Selskabet har i brev af 15/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

**"Ejendommen**

Der er tale om et bindingsværkshus, som ifølge det oplyste skulle være opført i 1946. Vores taksators opfattelse er, at huset er senest år 1900.

#### **Argumentation**

Vores taksator har ved sin besigtigelse bemærket, at ejendommens konstruktion og byggemåde med bl.a. bindingsværk svarer til en bygning, der er væsentlig ældre end det oplyste opførelsesår 1946.

Taksators opfattelse af ejendommen er, at den rettelig er opført før år 1900, da materialer og byggemåde svarer til en betydelig ældre ejendom.

Årsagen til den konstaterede opfugtning skal findes i bygningens oprindelige konstruktion, som er udført uden fugthæmmende foranstaltninger.

Vi har efterfølgende indhentet udskrift af tingbogen, og forespurgt Landsarkivet for ... om dokumenter vedrørende den pågældende ejendom, som kan dokumentere bygningens korrekte alder.

Landsarkivet har fremsendt kopi af skøde tinglyst 24. marts 1947, hvor det fremgår, at en del af matrikelnr. 35 b er udstykket til nyt matrikelnr. 35 c inkl. opførte bygninger på grunden.

Af Landsarkivets dokument folie ... er bygningen registreret som værende fra år 1900 og overført til folie ... i forbindelse med udstykningen i 1947. Byggeåret 1900 underbygges endvidere af skøde for matrikelnr. 35 b.

Af brandforsikringsprotokollen fremgår det, at der er tegnet brandforsikring helt tilbage i 1860.

Vi må baggrund af oplysningerne fra Landsarkivet for ..., sammenholdt med bygningens byggemetode med bl.a. bindingsværk konkludere, at der er tale om en bygning, som er væsentlig ældre end det oplyste i tilstandsrapporten.

De konstaterede fugtproblemer er relateret til den anvendte gængse byggemetode i år 1900 eller tidligere, hvor der ikke blev udført fugtstandsende foranstaltninger. Det betyder, at grundfugt kan trænge op i bygningens vægge.

I den aktuelle sag er der ikke tale om en bygningsskade, der nedsætter bygningernes værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, fordi bygningen ikke adskiller sig fra tilsvarende bygninger opført i 1900 eller tidligere.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen er opført i 1947, hvilket ikke er korrekt jf. oplysningerne fra Landsarkivet for ... Dette underbygges endvidere af den anvendte byggemetode, som svarer til gængs byggemetode i år 1900 eller tidligere.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi afgørelsen."

Hertil har klagerens advokat i brev af 29/3 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har ikke yderligere bemærkninger til sagen end, at klienten til stadighed har været af den opfattelse, at ejendommen var opført som anført i salgsoptillingen og at dette formentligt er det kan lægges til grund som værende faktum.

Der ses ikke i sagen at være oplysninger som tilsiger at ejendommen skulle være opført betydeligere før.

Endvidere henviser jeg til at min klient [klager] netop for at undgå at skulle være i 'diskussion' med forsikringselskaber valgte at overtage den, den dengang 'nuværende forsikring i Tryg', jeg henviser i denne forbindelse til den med stævningen som bilag ... fremlagte købsaftale, hvoraf det af allongen som følger umiddelbart efter side ... fremgår, at køber enten nytegner forsikring i eget selskab eller overtager nuværende forsikring i Tryg, hvor den p.t. er forsikret mod skader forvoldt af insekter og svamp uden forbehold.

Af ovennævnte og sagens bilagsmateriale fremgår, at Tryg Forsikring til stadighed har haft ejendommen forsikret og derfor formentligt allerede på et tidligere tidspunkt har gennemgået ejendommen."

Herefter har selskabet i brev af 29/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår tydeligt at de indsendte bilag, at ejendommen er opført tidligere end det i tilstandsrapporten oplyste opførelsesår.

Vi skal ligeledes bemærke, at det ikke har betydning for sagen, hvor længe ejendommen har været forsikret mod svamp uden forbehold her i selskabet, og om vi har besigtiget ejendommen forud for tegning af villaforsikring.

Selskabets besigtigelse forud for tegning af villaforsikring er ikke en gennemgang af ejendommens konstruktionsmæssige og vedligeholdelsesmæssige tilstand, men alene en stillingtagen til overtagelse af risikoen for svampeskader."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"3. Hvad dækker forsikringen?**

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

6.

78.700

Nævnet udtaler:

Efter de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser er der tale om en skade, hvis forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at beboelsesbygningen er opført væsentligt tidligere end i 1946 som anført i tilstandsrapporten.

På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Det, som klagerens advokat i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson