

Den 5. september 2011 blev i sag nr. 79.188:

XXXX XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXX
XXXX XXXXX

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. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugt i ejendommens inder- og ydervægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1892. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/6 2010. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klagerne anmeldte den 16/8 2010 til selskabet, at der var fugt i væggen under et vindue, og at pudset var løst.

Selskabets taksator besigtigede den 1/9 2010 ejendommen. I brev af 3/9 2010 til klageren anførte han bl.a.:

"1. forhold, fugt i ydervægge og indervæg.

Der er tale om en traditionel landejendom fra 1892, hvor der under ydervæggene ikke er noget egentlig fundament, herpå er ydervæggen opført. Skillevæg i huset er muret på funda-

ment. Der blev ikke i ejendomme fra 1892 udført særlige foranstaltninger mod opstigning af grundfugt i ydervægge eller skillevægge, så det er naturligt, at huse fra den tid og den konstruktion er belastet af grundfugt i de murede vægge.

Det gamle bjælkelag er i 1994 fjernet, antageligvis p.gr. af nedbrydning af fugt/råd og krybekælder/viktualiekælder opfyldt og der er udstøbt betongulv i huset. Ved besigtigelsen kunne konstateres stor fugtopstigning såvel i ydervæg som indervæg fra gulvniveau og ½ meter op.

Ved besigtigelsen kunne konstateres at den nederste ½ meter af væggen i spisestuen var repareret med en bane tapet på langs af væggen ved gulvet og fugten har været til stede før 01.08.2010 i gl. ejers tid.

Fugtindtrængning i ydervægge fra 1892 er ikke usædvanligt i forhold til andre ejendomme af samme alder. Det var ikke dengang sædvanligt byggeskik, at man på nogen måde sikrede ejendommens ydervægge mod indtrængning af fugt. Da væggene efter vores opfattelse ikke er anderledes end, hvad der var sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1892, og da fugtindtrængningen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, dækker ejerskifteforsikringen ikke det anmeldte forhold."

Sagen er herefter indbragt for nævnet ved klage af 12/10 2010.

Selskabet har over for nævnet ved brev af 5/11 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ud fra oplysningerne i sagen, er det vores vurdering, at årsagen til den konstaterede opfugtning af ydervæggene og indervæg skal findes i bygningens oprindelige konstruktion. På opførelsestidspunktet var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger.

I den aktuelle sag, er der ikke tale om en bygningssskade, der nedsætter bygningernes værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, fordi bygningen adskiller sig ikke på det nævnte punkt fra tilsvarende bygninger fra 1892.

Endvidere overstiger fugten ikke det forventelige for tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold, påhviler i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstager.

Ud fra de foreliggende oplysninger i sagen, har vores kunde ikke sandsynliggjort, at fugten i ydervægge og indervæg ikke skyldes bygningens oprindelige konstruktion."

Hertil har klageren i brev af 12/12 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Tryk anfører, at det må anses for sædvanligt at bygninger fra 1892 har fugtproblemer og at de derfor afviser at erstatte fugtskaden.

Til dette kan jeg kun sige, at bygningen er totalrenoveret i 1994. Dette fremgår af tilstandsrapporten. Renoveringen omfatter IKKE KUN gulvet i entre/bryggers og køkken, men også gulvet i stuen - altså er ALLE gulve i hele bygningen renoveret i 1994.

Da renoveringen netop omhandler fugtproblemer fra undergrunden, så skal man tage udgangspunkt i bygningsreglementet i 1994, når man skal tale om 'Sædvanlige fugtproblemer'. Renovering skal jo være lavet efter bygningsreglementet i 1994.

I øvrigt må tilstandsrapporten jo også være fejlbehæftet, da denne også burde være udarbejdet med udgangspunkt i bygningsreglementet i 1994.

Dermed bør ejerskifteforsikringen også gå ind og dække skaden, da den må anses for opstået EFTER renoveringen i 1994. Ligesom med tilstandsrapporten skal ejerskifteforsikringen tage udgangspunkt i bygningsreglementet i 1994 og IKKE bygningsreglementet i 1892.

...

Tryk påstår, at bygningen ikke har noget egentligt fundament, da dette ikke var normalt i 1892. Dette postulat vil jeg betvivle.

Hvor ved Tryk dette fra - Taksatoren har ikke fået tegninger over huset af mig, da jeg ikke havde sådanne på tidspunktet for besigtigelsen. Medmindre taksatoren har røntgensyn, så må dette altså være et postulat fra Tryk's side.

Da der har været viktualiekælder under huset må det formodes, at denne har dannet fundament for i hvert fald en del af bygningen - netop den del, hvor fugtproblemerne findes.

På side 3 af 3 i svaret fra Tryk påstås det, at der **ikke** er tale om en bygnings-skade, der nedsætter bygningernes værdi og brugbarhed væsentligt.

Dette postulat vil jeg bestride på det kraftigste.

Hvis jeg havde fået besked om, at der stadig var fugtproblemer, så ville jeg under ingen omstændigheder have købt huset på grund af risikoen for skimmelsvamp.

Hvis jeg skal sælge huset igen bliver jeg nødt til at nævne fugtproblemerne og det vil være min påstand, at jeg i så fald ikke kan få det samme for huset, som jeg selv har givet."

Herefter har selskabet i brev af 25/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har forelagt brevet for vores taksator, som oplyser, at fugtproblemerne skyldes den oprindelige konstruktion og ikke renoveringen i 1994. På opførelsestidspunktet var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger.

Endvidere oplyser taksator, at da han besigtigede ejendommen kunne der alene måles fugt i væggene og ikke i gulvkonstruktionen, hvor der er trægulve.

Den omstændighed at der i 1994 er foretaget en renovering, hvor alle gulvene blandt andet er udskiftet gør ikke, at det er bygningsreglementet på den tid, der er gældende."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder fotos af væggen og skitser over ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at ejendommens fundament og vægge er opført efter gængse byggemetoder i 1892, og at de omhandlende fugtproblemer skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. At gulvkonstruktionen er ændret i 1994 indebærer ikke, at de eksisterende vægge og fundamenter skal opfylde de på dette tidspunkt gældende krav. Forholdet er derfor ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Det, som klageren 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.

Marianne Højgaard Pedersen
formand