586/00

Den 31. januar 2000 blev i sag nr. 50.720:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg-Baltica
Forsikring A/S
Tryg i Unibank
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg-Baltica Forsikring A/S, Tryg i Unibank, tidligere Enhjørningen, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Klageren har under ejerskifteforsikringen anmeldt, at der trænger vand ind gennem kældervæggene i bygningen. Selskabet har imidlertid afvist at yde erstatning bl.a. med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader på indretninger uden for bygningen, herunder f.eks. manglende omfangsdræn.

Af klageskemaet af 18/6 1999 fremgår bl.a.: "2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? At Enhjørningen sikrer en varig afhjælpning af vandindtrængningen i kælderen i form af etablering af omfangsdræn og udvendig fugtisolerende behandling af kælderydervægge."

Klageren overtog ejendommen den 2/6 1998, og klageren tegnede ejerskifteforsikring i selskabet med ikrafttrædelse samme dag.

2. 50.720

Af den til klageren udleverede tilstandsrapport af 29/12 1997 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
AB	*1.1 Sokkel*	*K1*	*Enkelte mindre revner i sokkel.*
…	…	…	…
A	*2.1 Vægge*	*K1*	*Afskalling af vægpuds på kældervæge. Misfarvning på kældervæg efter gammel fugtskade. Enkelte knækkede fliser i fyrrum.*

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2. Kældre/Krybekældre/Terrændræn **JA NEJ ?**

…

2.C Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? ☒
September 1991, indtrænger gennem væg ved hovedtrappe, omfangsdræn udskiftet.

…

Ejendommens hoveddata

Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

…

Bygning	Anvendelse	Opført år	…
A	*Beboelse*	*1962*	…
B	*Beboelse*	*1976*	

"

Klageren anmeldte skaden til selskabet i august 1998, og selskabets taksatorer har herefter foretaget flere besigtigelser af bygningen. Af taksatorrapport af 6/5 1999 fremgår bl.a.: "Det er her konstateret at der ikke er udført omfangsdræn – dette antages at gælde for hele den oprindelige bygning fra 1962. Kælderydervæggen er opført i fundablokke udstøbt med beton og udv. side er behandlet med et tyndt lag tjære el. lign. … Min konklusion: Kælderydervæggen er opført efter gængse byggemetoder og der er ingen synlige fejl på denne. Anmeldte vandindtrængen i kælder den 07.03.99 skyldes manglende omfangsdræn."

Selskabet har erstattet de indvendige skader på de fugtige kældervægge og på parketgulvet i kælderen. Da selskabet endvidere havde givet et ikke tilstrækkeligt præcist for-

muleret dækningstilsagn, har selskabet pr. kulance også dækket udgifterne til etablering af en brønd.

Ved en tv-inspektion af kloakledningen blev der konstateret brud på endnu en regnvandsbrønd og på selve stikledningen, hvilket klageren har fået dækket på sin husejerforsikring, der er tegnet i et andet forsikringsselskab.

Selskabet fastholder over for nævnet, at klageren ikke har krav på yderligere erstatning over ejerskifteforsikringen i forbindelse med vandindtrængen og fugt i kælderen. I selskabets skrivelse af 6/7 1999 til nævnet hedder det: "**Begrundelse for afslaget vedrørende etablering af omfangsdræn** Vi har afvist at dække udgifter til etablering af omfangsdræn, fordi ejerskifteforsikringen alene dækker udbedring af skader (herunder manglende bygningsdele) på '*ejendommens bygninger*', jf. forsikringsbetingelsernes side 6, 1. spalte, punkt 1. Et omfangsdræn ligger i jorden uden for ejendommens bygninger og kan derfor ikke betegnes som en del af bygningerne. Vi har dækket udbedringsomkostningerne til affugtning og reparation af kælderens indervægge og parketgulve, fordi vi betragter dette som skader på ejendommens bygninger/bygningsdele. Selvom etablering af omfangsdræn måske er nødvendigt for at sikre, at der ikke i fremtiden sker vandindtrængning i klæderen, kan det ikke betegnes som en skade på ejendommens bygninger, at der ikke er etableret omfangsdræn. Vi er forpligtet til at erstatte klager udgifterne til udbedring af skaderne på ejendommen, hvilket vi mener, vi har gjort. Vi har ikke pligt til også at erstatte klager udgifterne til en forbedring af ejendommen i form af en '*blivende og varig afhjælpning*' af årsagen til skaderne, i særlig grad ikke, når årsagen til skaderne findes uden for ejendommens bygninger. Klager er underlagt en tabsbegrænsningspligt i henhold til forsikringsaftalelovens § 52. Klager har således selv pligt til at sørge for, at der ikke i fremtiden sker vandindtrængning. Tabsbegrænsningspligten indtræder, når der er umiddelbar fare for, at en forsikringsbegivenhed indtræffer, d.v.s. at en skade indtræffer. Hvis klager bevidst vælger at overtræde Tabsbegrænsningspligten, er vi i fremtiden ikke længere forpligtet til at erstatte klager udgifterne ved nye skader i forbindelse med vandindtrængning i kælderen, jf. FAL. § 52, stk. 2. **Begrundelsen for afslaget vedrørende isolering/tætning af kælderydervægge** Vi har afslået at dække udgifterne til isolering/tætning af kælderens ydervægge, fordi ejerskifteforsikringen ikke er en 'forbedringsforsikring', der skal hjælpe sikrede til at få udført diverse forbedringer på ejendommen. Ejerskifteforsikrin-

gen skal alene erstatte sikrede udgifterne til udbedring af egentlige skader, d.v.s. ødelæggelser, på ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes side 6, 2. spalte, punkt 1. Kælderydervæggene er ikke beskadigede eller ødelagte. Kælderydervæggene er opført i 1962 efter gængse byggemetoder og afviger ikke fra tilsvarende intakte kælderydervægge af samme alder. Det er således almindeligt, at kældre i lidt ældre ejendomme er fugtige, idet datidens byggemetoder og materialer er anvendt. Se hertil bilag C. Den relevante bestemmelse i forsikringsbetingelserne lyder således; '*Forsikringen omfatter ikke genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet*'. Omfanget af husejereftersynet fastlægges efter reglerne i bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 om huseftersynsordningen. I bekendtgørelsens § 9 er det anført, at huseftersynet har til formål af afklare, på hvilke punkter en '*bygnings fysiske tilstand er ringere end tilsvarende intakte bygninger af samme alder*'. Det er derfor ikke omfattet af huseftersynet at undersøge og angive de forhold, som er almindelige for en bygning/bygningsdel på samme alder, og sådanne forhold er derfor heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet henviser til ankenævnskendelserne nr. 44.566, 46.969 og 47.005.

Klageren har hertil bemærket, at huset er fra 1962, og at vandet "fosser" ind gennem væggene. Klageren mener, at selskabet aldrig har bestridt, at der foreligger en skade. I klagerens skrivelse af 22/7 1999 til nævnet hedder det bl.a.: "Enhjørningens argumentation er tilsyneladende, at der ganske vist foreligger en skade, men at deres erstatningspligt ikke omfatter etablering af omfangsdræn, idet dette er en genstand uden bygningen. Jeg har vanskeligt ved at forstå dette ræsonnement, idet selve skaden er en væg, der ikke kan holde vand ude. Det er Enhjørningen selv der har anført, at etablering af en omfangsdræn er en del af den rigtige afhjælpning af væggens utilstrækkelighed. • Enhjørningens bemærkninger om en 'forbedringsforsikring' forekommer mig noget malplaceret. Jeg ønsker ikke ejendommen forbedret. Derimod ønsker jeg blot væggen i en stand, som jeg med rimelighed kunne forvente, da jeg købte huset, nemlig i stand til at holde vand ude."

Klageren har fremlagt 3 fotografier af kælderrum for nævnet. Fotografierne er taget den 9/3 1999.

Selskabet har herefter indhentet oplysninger fra Danmarks Meteorologisk Institut, hvoraf fremgår, at der faldt følgende mængder nedbør i perioden 5/3 – 10/3 1999 (perioderne er regnet fra kl. 8.00 om morgenen den ene dag og frem til kl. 8.00 om morgenen den efterfølgende dag): Den 5/3 0,0 mm, den 6/3 22,0 mm, den 7/3 2,0 mm, den 8/3 5,5 mm og den 9/3 3,6 mm.

Selskabet har i skrivelse af 5/8 1999 til nævnet bl.a. anført: "Vi må igen præcisere, at kældervæggene er opført efter helt gængse byggemetoder i 1962. Sådanne kældervægge er i stand til at afvise mindre mængder vand/fugt, men er ikke konstrueret med lodret fugtspærre/isolering, hvilket betyder, at større vandmængder vil trænge igennem murværk og give fugtskader/vandskader i kælderrummene. Der er intet unormalt i, at vand/fugt trænger igennem muren, særligt ikke når henses til de vandmængder, der efter klagerens egne oplysninger, er trængt ind. Vi finder det på denne baggrund ikke bevist, at kældervæggene er 'beskadigede eller ødelagte', som anført af klageren. Hvis klageren skulle være berettiget til at få dækket en etablering af fugtspærre/isolering i kælderydervæggene, ville klageren få en bedre kælder, end den han købte. Klageren har købt et hus fra 1962, og må derfor også forvente, at huset er opført efter gængse byggemetoder i opførelsesåret. Eventuelle utætheder i vandledninger, kloakledninger, regnvandsbrønde mv., er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da der er tale om forhold ved/i grunden. Ejerskifteforsikringen dækker alene skader på bygningerne. Det skal i den forbindelse nævnes, at det af bilag B og C fremgår, at der faktisk er konstateret utætheder på regnvandsledningen uden for vaskekælderen, ligesom der er konstateret kraftig tæring af vandlås på regnvandsbrønd samme sted. På denne baggrund fastholder vi, at klageren ikke er berettiget til at få udbetalt yderligere erstatning over ejerskifteforsikringen, hverken i form af etablering af omfangsdræn eller i form af etablering af fugtspærre/isolering."

Klageren har hertil i skrivelse af 17/10 1999 til nævnet anført: "I viktualiekælderen var der også betydelig vandindtrængning (hvilket blev meget omhyggeligt foto-dokumenteret af taksatoren fra Enhjørningen). Der er ingen kloakrør, regnvandsbrønde eller regnvandsledninger udenfor viktualierummet så det vand der er trængt ind kan således kun være regnvand. • Der er ikke konstateret nogen brud på kloakledningen overhovedet (her henvises til tv-inspektionen) og der kan således ikke være tale om returbrugs-

vand fra kloaksystemet. I og med vandindtrængningen således alene skyldes regnvand, må jeg fastholde, at væggen er af en sådan beskaffenhed, at vandet fosser ind ved kraftigt regnvejr, og at dette ligger langt ud over hvad man må forvente af et hus fra 1962."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**1 Hvad er omfattet af forsikringen** Forsikringen omfatter alle ejendommens bygninger, medmindre det at tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af risikobetingelserne. **2 Hvad er ikke omfattet af forsikringen** Forsikringen omfatter ikke … - genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet. … **1 Hvad dækker forsikringen** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. … **2 Hvad dækker forsikringen ikke** – Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse, …"

Nævnet udtaler:
Af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår bl.a., at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet. Det fremgår også af § 11, stk. 1, litra g, i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

Af forsikringsbetingelserne vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår, at forsikringen omfatter ejendommens bygninger, men ikke genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, jf. de ovenfor citerede betingelser.

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1962, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

Endvidere skal det – i overensstemmelse med det af selskabet anførte – anføres, at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, og altså ikke kan kræves erstattet under forsikringen. Det bemærke, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse med henblik på at afklare en eventuel – indirekte – mulighed for skade på bygningen.

Da nævnet herefter finder, at det ikke kan pålægges selskabet at yde erstatning som påstået af klageren,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard