667/03

Den 17. marts 2003 blev i sag nr. 58.929:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Den 19/2 2002 anmeldte klageren, at hun havde konstateret vandindtrængen i kælder ved større mængder nedbør. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

> "Vi [har] været ramt af tre større oversvømmelser i kælderen, den sidste i dag. De to første (september 2001 og den 19.1.2002) er blevet anmeldt til Deres forsikringsselskab igennem vores husforsikring police nr. 605…
>
> Skaden er hver gang opstået i forbindelse med mere eller mindre voldsomme regnskyl og er foregået på samme måde: Der trænger vand op imellem fliserne i vaskekælderen/bryggerset og gangen, hvorefter det løber ind i arbejdsrummet og ned langs gangen. Der trænger ydermere vand ind gennem ydermurene flere steder i arbejdsrummet samt langs væggen, som adskiller arbejdsrummet og vaskekælderen/bryggerset. Der trænger vand op igennem saunaens gulv.
>
> Mens vi ved den første oversvømmelse i september håbede på, at det var et enkelt tilfælde, må vi desværre konstatere, at det er en mangel ved huset, som kræver et

større indgreb, da det sker ved hvert større regnskyl. Ifølge murer- og kloakmester B.C. er den eneste løsning dræn.

Inde i huset kræver skaden omlægning af fliserne, da flere af dem er knækket og mørtlen flere steder er løs; udbedring af indervæggene i form af puds og maling i arbejdsrummet."

Det fremgår af sagens akter, at ejendommen er opført i 1955.

Af tilstandsrapporten af 2/10 2000 fremgår bl.a.:

"**Huseftersynet**

…

Eftersynet har til formål at vise i hvilket omgang, bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.

…

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	**Vurdering: IB**	**K0**	**K1**	**…**
…				
2. Kældre/krybekældre/Terrændæk			2	
…				

Karakterskala:

…

K1: Mindre alvorlige skader

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.			
	2.2 Vægge	K1	1	Der forefindes stedvis salpeterudtrængning på kældervægge.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
1	A	2.2 Vægge	Årsagen til skaden er, at den tids kældre ikke er fugtisolerede og drænede. Der må påregnes løbende udbedring.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2. Såfremt der er kælder ☒ eller krybekælder ☐

Er du bekendt med om der:

3. 58.929

	Ja	Nej
…		
2.3 er foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒
…		
3. Yder- og indervægge		
Er du bekendt med om der er:		
…		
3.3 foretaget reparationer af fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒
…		
6. Gulve		
Er du bekendt med om der er :		
6.1 skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler? (f.x. revner, fugtskader m.m.)	☐	☒
6.2 foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒"

I skrivelse af 13/3 2002 afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Klageren gør gældende, at hun på ingen måde har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Hun har ikke haft forudsætningerne for at se de problemer, hun er løbet ind i, og de reparationer/merudgifter i form af dræn m.m., som det indtrængende vand har nødvendiggjort.

I selskabets skrivelse af 20/9 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Sagens begrundelse**

Vores taksator G.S.S. kunne ved besigtigelsen den 6. marts 2002 konstatere, at fugt trængte ind i kælderen ved kælderydervægge og i mindre grad ved klinkegulv og i indvendige skillevægge. Pudslag og maling på de fugtpåvirkede kælderydervægge og skillevægge fremtrådte forvitret og bar præg af længere tids fugtpåvirkning.

Vores taksator anfører, at årsagen hertil er grundvand, som siver ind gennem kældervægge og kældergulv på grund af manglende tætning/isolering af kælderydervægge og manglende etablering af et omfangsdræn omkring ejendommen. Endvidere anfører vores taksator, at de anvendte byggemåder til opførelse af kælderetage incl. terrændæk (gulve) ikke skønnes at være anderledes for tilsvarende ejendom fra 50'erne. Anvendelsen af kælderen er derimod blevet ændret til også at skulle være beboelsesrum m.m.

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen 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 af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Fra forsikringen er undtaget forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Efter en fornyet gennemgang af sagen fastholder vi, at udgifterne til udbedring af pudset/malingen på kælderydervægge og indervægge, til tætning/fugtisolering af kælderydervægge og etablering af omfangsdræn ikke er dækket over ejerskifteforsikringen.

<u>Etablering af omfangsdræn</u>
Vi afviser at betale udgiften for etableringen af et omfangsdræn, fordi ejerskifteforsikringen alene dækker udbedringen af skade '*på de forsikrede bygninger*'. Ved et omfangsdræn er der tale om en indretning i grunden. Etableringen af et omfangsdræn falder derfor uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Vi henviser bl.a. til kendelserne AK 53.030 og AK 54.486. I sidstnævnte kendelse anfører nævnet, at drænrør - hvad enten disse ligger uden for bygningen, under bygningen eller indvendig langs en kældermur - er genstande, der falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

5. 58.929

Tætning/fugtisolering af kælderydervægge

Vi afslår at dække udgiften til en tætning af kælderydervægge, fordi den manglende isolering på kælderydervæggene ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kunders ejendom er opført i 1955.

Kælderydervægge og kældergulv er opført efter gængse byggemetoder i 50'erne.

Sådanne kældervægge og kældergulve er i stand til at holde mindre fugt/vandmængder ud, men er ikke 100 % vandtætte, hvilket betyder at der i perioder med meget nedbør kan trænge vand igennem.

Der er således intet usædvanlig i, at vores kunder i perioder med meget nedbør/uvejr, beklageligvis må observere, at der trænger større mængder vand ind i kælderen.

Da ejendommens kælder på ingen måde afviger fra tilsvarende kældre/kældervægge i ejendomme fra 1955, og da det indtrængende vand således kan henføres til den oprindelige konstruktion af bygningen, er det vores opfattelse, at ejerskifteforsikringens definition af en skade ikke er opfyldt.

Vi henviser i denne forbindelse til ankenævnets kendelse AK 50.720 .

Udbedring af pudset/malingen af kælderydervægge

I tilstandsrapporten anfører den bygningssagkyndige på side 5, under pkt. 2.2 'Vægge', at der forefindes stedvis salpeterudtrængning på kældervægge. Han uddyber under note 1:

'Årsagen til skade er, at den tids kældre ikke er fugtisolerede og drænede. Der må påregnes løbende udbedring'

Vores kunder gør gældende, at denne beskrivelse er klart forkert, misvisende og ufyldestgørende.

Vi er ikke enig i denne vurdering, fordi vores kunder positivt får at vide at væggene har skader i form af salpeterudtrængning. De får desuden direkte oplyst, at der må påregnes udgifter til en løbende udbedring af disse vægge.

På denne baggrund er det vores opfattelse, at der er givet en korrekt beskrivelse af forholdet i tilstandsrapporten.

Vi bemærker desuden, at ejerskifteforsikringen er tegnet på grundlag af den officielle tilstandsrapport og at de forskellige tillæg, der udarbejdes af de forskellige ejendomsmæglere i forbindelse med ejendomshandlen, ikke er en del af forsikringsaftalen. De i disse tillæg nævnte udbedringstiltag og priser er således ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Herudover gør vi gældende, at vores kunder er undergivet tabsbegrænsningspligten i medfør af FAL § 52.

Vi har i forbindelse med behandlingen af vandskaden i september/oktober 2001 gjort vores kunder opmærksomme på, at der var tale om opstigende grundvand og at de burde udføre et omfangsdræn.

Henset til at vores kunder er blevet oplyst om nødvendigheden af at etablere et omfangsdræn for at stoppe det indtrængende grundvand og den bygningssagkyndiges oplysning om, at løbende udbedring af væggene må påregnes, er det desuden vores opfattelse at denne udgift falder ind under vores kunders tabsbegrænsningspligt.

På baggrund af de anførte begrundelser fastholder vi vores afvisning af at dække udgifterne for de af vandindtrængen forårsagede skade på væggene og de tiltag, der er fornødne for at forebygge fremtidig vandindtrængen i ejendommens kælder."

Klageren har anført, at hun ud fra de oplysninger, hun havde fået, og de iagttagelser, som var foretaget sammen med ejendomsmægleren og ingeniøren, kunne man konstatere, at der var en del salpeterudtræk, men at dette blev betragtet som normalt under hensyn til husets alder. Både ejendomsmægleren og ingeniøren var ved gennemgang af ejendommen enige om, at den løbende vedligeholdelse ville være minimal og bestå af en hård børste til at børste salpeteret væk og en spand maling til at male væggene en gang imellem. Klageren fastholder, at der ikke var tegn på vandskade.

Selskabet har ved skrivelse af 5/11 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan oplyse, at vores kunde har købt en bygning opført i 1955. Bygningen er derfor opført efter den tids gængse byggemetoder og med den tids gængse byggematerialer. Ankenævnet har i adskillige kendelser anført, at forhold, som skyldes bygningens almindelige konstruktion, ikke var at betragte som en skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Hertil kommer, at det fremgår af tilstandsrapportens side 2, at 'Eftersynet har til formål at vise i hvilket omfang, bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.' Det fremgår således også her, at der tages udgangspunkt i en bygning af samme alder.

Vi kan tilføje, at vurderingen af, om der er en skade i henhold til ejerskifteforsikringen sker ud fra et objektivt kriterium, lige som vurderingen af, om forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten sker ud fra et objektivt kriterium. I sidstnævnte tilfælde kan vi henvise til Justitsministeriet bemærkninger til ændring af 'lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' (LFFE), side 15.

Vores kunde skriver i øvrigt, at oversvømmelse er forekommet i september 2001, januar 2002 og februar 2002. Til belysning heraf har vi via Dansk Meteologisk Institut's hjemmeside (www.dmi.dk/klima/ vejrarkiv) undersøgt, hvor meget nedbør der faldt i disse perioder i Odense.

Ifl. oplysninger fra denne hjemmeside faldt der i september 2001 123 mm., hvilket er over dobbelt så meget som normalstanden på 60 mm. I januar 2002 faldt der fra den

17. og resten af måneden 72 mm., dvs. lidt over hvad der svarer til normalstanden i hele måneden på 52 mm. I februar 2002 faldt der 87 mm i forhold til normalen på 36 mm. De perioder vores kunde henviser til, er således perioder, hvor mængden af nedbør væsentlig overstiger normalstanden - og i disse perioder vil kælderydervæggene jo derfor være udsat for en større vandpåvirkning end normalt.

For så vidt angår vores kundes bemærkninger om, at forholdet er klart forkert beskrevet, kan vi henvise til ovenstående betragtninger om, at tilstandsrapporten ikke skal beskrive forhold, som er sædvanligt forekommende i bygninger af tilsvarende alder, men at den bygningssagkyndige på trods heraf, faktisk gør opmærksom på, at kælderen ikke er fugtisoleret eller drænet."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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, deformering, 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.

…

5. Forsikringen dækker ikke

5.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

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, nr. 7, i bekendtgørelse nr. 542 af 30/6 1999 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.

Ad. tætning/fugtisolering af kælderydervægge:
Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1955, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

Ad. udbedring af pudset/malingen af kælderydervægge:
Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, samt årsager til og følger af disse. Af tilstandsrapporten fremgår det af side 5, punkt 2.2, at der stedvis forefindes salpeterudtrængning på kældervægge. Efter det oplyste går de foreliggende skader ikke ud over, hvad klageren måtte forvente efter denne oplysning i tilstandsrapporten.

Ad etablering af omfangsdræn:
Endvidere skal det – i overensstemmelse med det af selskabet tilkendegivne – anføres, at f.eks. etablering/retablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet under forsikringen. Det bemærkes, 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. Nævnet finder herefter, at det ikke kan pålægges selskabet at yde erstatning som påstået af klageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen