669/03

Den 7. april 2003 blev i sag nr. 59.053:

xxxxx xxx xxxxxxxx xx
xxxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den til ejendommen hørende garage.

Klagernes advokat påstår selskabet tilpligtet at yde dækning for mangler vedrørende inddækning af garagens fundament med tagpap.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke er dækket over ejerskifteforsikringen. I selskabets skrivelse af 2/9 2002 til nævnet hedder det:

> "Vores kunder klager til nævnet ved advokat F.J., fordi vi over ejerskifteforsikringen har afvist at betale erstatning for en anmeldt fugtskade på ydervæggen i garagen.
>
> ...
>
> Sagens forløb
>
> Vores kunder køber ejendommen beliggende Toftegårdsvej ... med overtagelse 15. marts 2001 for 945.000 kr.

Af tilstandsrapporten fremgår, at garagen er opført som selv- eller medbyg, og på side 6 i tilstandsrapporten er anført en hel del skader på garagen, heraf flere alvorlige.

Vi taler med C.B.H. [klager] 28. maj 2001, hvor vi får oplyst, at der er fugt i garagevægge, hvilket formentlig skyldes manglende grundpap. Den 29. maj 2001 sender vores kunde købsaftale m.v., og samtidig anføres, at skaden er 'Manglende grundpap i muren på garage/udhus'.

Vores taksator M.S.M. besigtiger ejendommen 20. juni 2001 og udfærdiger skaderapport samme dag. Da skaden efter vores opfattelse er beskrevet i tilstandsrapporten, afviser vi dækning.

Vores kunde får herefter murermester O.S.J. til at se på garagen, og denne konstaterer, at der er grundpap, men at det ligger forkert. Vi får tilsendt murermester O.S.J.s vurdering ved brev af 21. maj 2002, og bliver anmodet om at gennemgå sagen på ny. Efter at sagen er gennemgået på ny, må vi dog fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning til sagen.

<u>Begrundelse for afslag</u>

Ifølge ejerskifteforsikringens pkt. 5.1 dækker forsikringen ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Af samme bestemmelse fremgår, at 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 vores opfattelse er fugtskaden korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Den er af samme grund hverken beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende. Vi har derfor afvist at dække udgifterne til udbedring af garagens ydervægge, specificeret i tilbud fra murermester O.S.J. af 29. april 2002.

Ved besigtigelsen i juni måned 2001 kunne vores taksator konstatere fugtskader i garagevægge, som viste sig udvendigt ved afskalning og indvendigt ved skimmeldannelser.

Vores taksator skønnede, at årsagen til de konstaterede fugtskader var dels terrænforholdene, dels utætheder ved murkronen, som bevirkede, at der tillige skete en opfugtning af væggene oppefra.

Denne observation er efterfølgende suppleret med murermester O.S.J.s undersøgelse af 7. februar 2002, som konkluderede, at fugtskaderne tillige kunne henføres til forkert placeret murpap og forkert mørtel.

På side 6 i tilstandsrapporten nævner den bygningssagkyndige flere skader på garagen, herunder:

1.0 Fundamenter / sokler		
1.1. Udv. terrænfald	K3	Terræn er stedvis i højde med sokkeloverkant med risiko for fugtoptrængen i vægge.
3.0.Yder- og indervægge		
3.6.indv. vægge	K2	Skjolder og mug på indvendige facadevægge ved gulv. Enkelte mindre revner.
8.0 Tagkonstruktion		
8. 1.Tagbelægningen/rygning	K3	Tagdækning er utæt i/omkr. rende og nedløb.

Under overskriften 'Fundamenter/sokler' nævner den bygningssagkyndige således terrænforholdene og giver forholdet karakteren K3. Ifølge tilstandsrapporten side 2 beskriver denne karakter skader, 'som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.'

Ud fra beskrivelsen og den givne karakter må man derfor kunne forvente, at soklen vil svigte inden for overskuelig tid, og at væggene på sigt kunne blive skadet på grund af opstigende fugt.

Fugt i væggene i garagen vil bl.a. give sig udslag i mug og skimmeldannelser på den indvendige side. Af tilstandsrapporten fremgår da også, at den bygningssagkyndige har observeret mugdannelser på de indvendige vægge. Væggene får karakteren K2,

der beskriver alvorlige skader, 'som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.'

Endvidere kan nævnes, at den bygningssagkyndige gør bemærkninger vedrørende tagbelægningen/rygningen, samt at skaden har fået karakteren K3. Heraf følger, at der er risiko for skader på andre bygningsdele.

Endelig gør sælgeren under sælgerens generelle oplysninger på side 8 i tilstandsrapporten opmærksom på, at han har opført garagen som selv- eller medbygger.

Det forhold, at den bygningssagkyndige ikke har nævnt samtlige årsager til den opstigende fugt, og derfor ikke har nævnt den forkert placerede murpap (som formentlig skyldes, at garagen er udført som selvbyggerarbejde) medfører ikke, at tilstandsrapportens beskrivelse kan betegnes som misvisende eller klart forkert beskrevet."

Af tilstandsrapport af 22/2 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
B	Garage / udhus			
B	1.0 Fundamenter/Sokkel			
	1.1 Udv. terrænfald	K3		Terræn er stedvis i højde med sokkelkant med risiko for fugtoptrængen i vægge.
B	2.0 Kælder/krybekælder/Terrænd.			
...				
B	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Stedvis hult under puds
	3.6 Indv. vægge	K2		Skjolder og mug på indv. facadevægge ved gulv. Enkelte mindre revner.
...				
B	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	2	Tagdækningen er utæt i /omkr. rende og nedløb.
...				

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

0. Generelle oplysninger Ja Nej ?

...

0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?
Garage. "

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**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:
Ejerskifteforsikring dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Da nævnet finder, at dette ikke er tilfældet, kan nævnet allerede af denne grund ikke pålægge selskabet at betale erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand