688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 60.762:

xxxxxx xxxx xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt konstruktionsfejl i ejendommens kældergulv.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade dels under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, dels fordi forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Klagerne overtog ejendommen, der er opført i 1944, den 1/2 2002. I løbet af sommeren 2002 konstaterede klagerne, at en fugtig plet på kældergulvet ikke var tørret ud i løbet af sommeren. Henset til, at husets varmerør løb under den fugtige plet, formodede klagerne, at der var tale om en rørskade, hvorfor de anmeldte forholdet under deres villaforsikring, som ligeledes er tegnet i indklagede selskab. I samråd med selskabets taksator, foretog klagerne en partiel ophugning af gulvet, hvorved man konstaterede, at fugtigheden ikke skyldtes utætte rør. Da forholdet ikke var dækket af villaforsikringen, anmeldte klagerne den 9/12 2002 forholdet under ejerskifteforsikringen. En taksator fra

selskabet besigtigede kældergulvet den 9/1 2003 og konstaterede i den forbindelse, at der ca. 5 cm under gulvet var et hulrum opbygget med omvendte tegl.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 6/12 2001, fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Beboelsen bærer præg af manglende vedligeholdelse de senere år. Kælderen er generelt meget fugtig (har bl.a. medført kraftige borebilleangreb i møbler). Beboelsen har på flere områder behov for istandsættelser ud over hvad der er sædvanligt for alderen.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk			
	2.1 Gulvkonstruktion	K2	1	Råd i trægulv ved yderdør. Mug på tæppebelægninger. Generelt fugtige gulve.
	2.2 Vægge	K2		Revne i ydervæg under vindue i vaskerum. Fugtskjolder og opfugtede områder på yder- og skillevægge, specielt ved gulv. Partielle afskalninger. Mindre områder med mug/skimmelsvampe.
	2.4 Indvendig beklædning	K3		Fugtskadet vægbeklædning og generelt forhøjet fugtindhold i nederste del. Risiko for råd/ svamp.

…

Karakterskala:

...

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

…

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
1	A	2.1 Gulvkonstruktion	Træ, tæpper og vinyl er generelt uegnet som belægning på fugtig gulve. Risiko for råd/ svamp, herunder skimmelsvampe.
2	A	3.1 Facader/gavle	Der kan være tale om frostafskalninger forårsaget af opstigende grundfugt (delvis murede kældervægge). Misfarvninger kan være tegn på opstigende grundfugt. Hulmursisolering og en for tæt overfladebehandling kan være medvirkende årsag til skaderne. Det anbefales, at der foretages en nærmere vurdering af årsag og evt. skadesudbedring.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	Kommentar
…		
2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk		
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	A	Ukendt
Kommentar	A	Nederste del af kældervægge er beton og øverste del er muret. Den øverste murede del er overvejende jordpåvirket og dermed udsat for opstigende grundfugt. Kælderen er generelt fugtig."

Om selskabets afslag på erstatning hedder det i skrivelse af 9/4 2003 til nævnet bl.a.:

"Vores begrundelse for afvisning skyldes, at de konstaterede fugtproblemer ved kælderetagens gulve ikke er usædvanlige for huse opført i 1944.

Ved datidens byggeri var hverken påbudt ifølge bygningsreglement eller almindelig praksis at udføre egentlig fugtsikring herunder etablering af kapillarbrydende lag i kældre.

Ved partiel ophugning af kældergulvet er der konstateret et hulrum opbygget med omvendte tegl. Det må umiddelbart antages, at tilsvarende også forefindes andre steder under kældergulvene og at disse i sin tid er nedlagt som et form for dræn for om muligt at nedsætte fugttilgangen i kælderens gulvkonstruktioner.

…

Da det i kælderens gulvkonstruktion blotlagte hulrum med omvendte tegl på det foreliggende grundlag må formodes at være udført i forbindelse med husets opførelse i 1944, er det vores opfattelse, at kælderen fortsat vil kunne anvendes til det formål, der var tiltænkt ved husets opførelse.

Endvidere må vi meddele, at det anmeldte forhold ikke ses at opfylde skadebegrebet, således som dette er beskrevet i de pågældende betingelser nr. 0110 afsnit 3 …

Da forholdene i øvrigt ikke vurderes at være klart forkert beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport, må vi endvidere gøre opmærksom på, at den tegnede ejerskifteforsikring i henhold til betingelsernes afsnit 4 og 4.1 undtager forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Efter en fornyet gennemgang af sagen er det fortsat vores opfattelse, at det anmeldte ikke berettiger til erstatning, hvorfor vi således ikke er forpligtiget til at betale for afhjælpning, jævnfør det af vores kunder fremlagte tilbud på 79.100 kr. plus moms dateret 18. december 2002."

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse, idet de gør gældende, at selskabet behandler det anmeldte forhold som en fugtskade, men at der i realiteten er tale om et fejlkonstrueret kældergulv.

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, 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.

…

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1

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:

Nævnet har gennemgået sagen og finder efter det oplyste ikke grundlag for at antage, at skaderne med opfugtning i kælderen går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet må i øvrigt lægge til grund, at kældergulvet er opført i 1944, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af kældergulvet. Da konstruktionen ikke kan anses for usædvanlig, og dermed ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen