689/04

Den 19. januar 2004 blev i sag nr. 60.921:

xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af forsikringsdækning for en anmeldt skade.

I forbindelse med klagerens overtagelse af ejendommen den 1/7 2001 blev der udarbejdet en tilstandsrapport dateret 30/3 2001, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering**	**IB**	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN …**
…							
2. Kælder/Krybekældre/Terrændæk				1			
…							

Karakterskala: … K1: Mindre alvorlige skader …

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn,:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk			
	2.2 Vægge	K1		Enkelte mindre fugtskjolder på kælderydervæge fra tidligere opfugtning.
…				

Sælgers oplysninger … Ja Nej ?

…		
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervæggene og op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	☒ ☐ ☐
	Hvis ja, hvor og hvornår?	
	1996 fra tilstoppet dræn (er renset)	

2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
På ydervægge.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

	Bygn:	Kommentar
…		
2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk		
Kommentar	A	Der er monteret let pladekonstruktion indvendig mod kælderydervægge i enkelt rum incl. 75 mm isolering iflg. oplysning.
Kælder	A	
Støbt i beton	A	

…"

Det oplyses i øvrigt, at ejendommen er opført i 1952.

Klageren anmeldte telefonisk den 30/9 2002, at der var konstateret fugt forskellige steder i kælderetagen.

I selskabets skrivelse af 27/5 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagens forløb

Vi har oprindelig registreret en telefonisk henvendelse fra vores kunde den 30. september 2002 om, at der er konstateret fugt forskellige steder i kælderetagen.

På denne baggrund tilsendte vi samme dag vores kunde et brev, hvori vi udbad os forskellige oplysninger og bilag for behandling af sagen.

Imidlertid modtager vi ikke de ønskede oplysninger og bilag, men derimod en fornyet telefonisk henvendelse den 10. februar 2003 fra vores kunde om problemer med vægge i kælderetagens soveværelse.

Samme dag tilsendte vi vores kunde et tilsvarende brev, som tidligere var afsendt ved kundens henvendelse den 30. september 2002.

Den 28. februar 2003 modtog vi brev fra vores kunde med de ønskede bilag, hvorefter sagen blev tilsendt vores taksator for besigtigelse.

3. 60.921

Den 6. marts 2003 foretog vores taksator i overværelse af vores kunde besigtigelse af det anmeldte. Ved besigtigelsen konstaterede vores taksator, at huset, som er opført i 1952, er med fuld kælder.

I kælderetagen er der i rum mod vej indrettet soveværelse. Ifølge det oplyste har tidligere ejer opsat stålskellet på kældervæggens inderside, som er beklædt med isolering, plastic og gipsplader, hvori der forneden er isat ventiler.

Ved besigtigelsen bemærkede vores taksator, at der i soveværelset var meget fugtig. Der kunne i soveværelsets ydervæg konstateres fugt, som ifølge vores taksators vurdering kan skyldes utilstrækkelig ventilation i rummet, defekt eller manglende dræn udenfor den pågældende kælderydervæg og/ eller fugtindtrængning ved gennemgående revne umiddelbart under det midterste kældervindue.

I øvrigt bemærkede vores taksator, at der ved indgangspartiet forefindes et nedløbsrør, som ikke var koblet til afløb, Det manglende rørstykke medfører, at regnvand ikke bliver bortledt fra huset og kan medføre unødig opfugtning af husets kældervæg.

Endvidere er der i den udvendige flisebelægningen nedgravet en regnvands-brønd tæt på husets facade. Vi er ikke bekendt med om vores kunde har fået foretaget eftersyn af ejendommens afløbs- og stikledninger for eventuelle utætheder, hvorfor det ikke kan udelukkes, at fugtigheden i husets kælder kan skyldes en utæthed på rørsystemet.

For god orden skyld gør vi opmærksom på, at der i TRYG ikke også ses tegnet villaforsikring incl. rør- og stikledningsforsikring.

…

Begrundelse for afslaget

Ifølge modtaget erklæring fra vores kundes håndværker dateret 18. februar 2003 fremgår det, at man er af den opfattelse, at forholdet kan afhjælpes ved etablering af omfangsdræn og fugtisolering af ydervæg fra trappe og om til garage.

Da den tegnede ejerskifteforsikring ikke omfatter installationer uden for bygningen, kan der ikke tilbydes erstatning for etablering af dræn.

Med hensyn til udvendig fugtisolering af kælderydervæg må vi meddele, at den pågældende bygning efter det oplyste er opført i 1952 med 83 m2 boligareal og med fuld kælder og i øvrigt i overensstemmelse med datidens byggeskik og byggematerialer.

Det forhold, at der efterfølgende er sket en ændret anvendelse af bygningen, således at der i nyere tid er indrettet egentlig opholdsrum (soveværelse) i kælderetagen ændrer ikke ved, at bygningen i de offentlige registre herunder også i den udarbejdede tilstandsrapport er korrekt beskrevet som et 1 plan hus med fuld kælder.

Da det ikke er usædvanligt, at der i sådant byggeri vil kunne forekomme større eller mindre fugtindtrængning i kældre, afviger nærværende kælderetage ikke fra tilsvarende bygninger.

Det er således vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet, således som dette er beskrevet i betingelsernes afsnit 3, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er endvidere vores vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet i den udarbejdede tilstandsforholdet, hvorfor der ikke kan ydes erstatning.

I øvrigt henvises til Ankenævnets tidligere kendelser bl.a. nr. 59.221 omhandlende etablering af udvendig dræn og kendelse nr. 48.139 om indtrængende fugt i kælder, hvor huset var opført i 50'erne."

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.

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:
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.

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

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1952, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen, heller ikke selv om tidligere ejer har indrettet beboelsesrum i kælderen.

Herefter og i øvrigt efter oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet ikke grundlag for i henhold til ejerskifteforsikringen at pålægge selskabet at erstatte fugtskaderne.

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 bemærkes herved i øvrigt, at der ikke er grundlag for at antage, at der 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.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand