698/04

Den 19. maj 2004 blev i sag nr. 62.059:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxxx xx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx 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 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 fugt i gulve, råd i bjælke samt lugtgener i en række rum.

Selskabet har afvist dækning primært under henvisning til, at ejendommen ikke er i dårligere stand end ejendomme af tilsvarende alder.

Det er oplyst, at klagerne i marts 2003 købte den omhandlede ejendom med overtagelse 20/5 2003. Af tilstandsrapporten fremgår, at beboelsesejendommen er et stråtækt bindingsværkshus, som er opført i 1880.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Gennemgang af ejendommen har taget udgangspunkt i, at bygningen er en ældre ejendom, og derfor ikke kan undgå at bære præg af at være brugt. Derfor indeholder rapporten ikke skævheder, fald på lofter og gulve, svindrevner i bjælker o.lign. små fejl. - Hvad angår beskrivelser af konstruktionsopbygn. og materialer, er dette gjort

ud fra et skøn, da der ikke forelå bygningstegninger på ejendommen. - Der er ikke foretaget beregn. af bærende konstruktioner. - Der er ikke gennemført destruktive undersøgelser i forb. med udarbejdelsen af nærv. rapport.

…

Bemærkninger

…	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad 2: Hvor gulve er belagt med tæpper, er underliggende gulve ikke besigtiget. - Hvor gulve og vægge er møbleret, er disse bygningsdele ikke besigtiget.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulv under tæppebelægning på 1. sal knager, og forekommer en anelse ustabil. Der forekommer skævheder på betongulv under tæppebelægning i køkken/alrum ved indgang til værelse.

…"

Det fremgår af sagen, at Cowi A/S efter anmodning fra klagernes advokat har gennemgået ejendommen med henblik på en bedømmelse af fugtproblemerne. Af rapport af 7/7 2003 fremgår bl.a.:

"**Resume**

Efter nærværende besigtigelse kan det konkluderes, at den tidligere udførte renovering ikke er udført korrekt, idet fugtopstigningen i gulve ikke er løst.

Tilstandsrapporten angiver fejlagtigt karakteren 'IB - Ingen Bemærkninger' til sokler, gulve og indervægge, hvorfor fugtopstigningen i gulve og vægge må betegnes som en skjult fejl.

Ejendommen

Ejendommen er en stråtækt bindingsværksejendom med bindingsværk udført i eg- og lærketræ med murede/pudsede felter.

Indvendigt er vægge opført i gasbetonelementer.

Ejendommen er renoveret i perioden 1994-2001 af den forrige ejer.

…

Fastlæggelse af fugtkilde

Da fugtmålingerne viser faldende fugt i både ydervægge og indervægge ved målinger fra gulvniveau til loftsniveau, er der tale om opstigende grundfugt.

Ved besigtigelse af betongulve viste disse ikke tegn på at være nyrenoveret i forbindelse med den øvrige udførte renovering.

Det må derfor forventes, at gulvet ikke er udført med isolering og kapillarbrydende lag, hvilket dog kun kan eftervises ved destruktiv undersøgelse.

Ved besigtigelsen kunne der ikke iagttages fugtspærre under indervægge eller indvendige vægge i ydermure, hvilket er i strid med SBI-anvisning 147 fra 1985.

Fugten i betongulvet suges derfor op i væggene med højt fugtindhold ved gulve og aftagende opad mod loft."

Klagerne har over for nævnet givet udtryk for, at de ønsker, at selskabet skal dække de anmeldte skader fuldt ud, alene med fradrag af selvrisiko.

Klagerne har gjort gældende, at ejendommen i visse henseender er fuldstændig ombygget, således at den fremtræder som en tidssvarende bolig, uanset at visse dele af ejendommen oprindeligt er opført i 1880'erne. Klagerne har anført, at de bygningsdele, der klages over, er opført i 1990'erne og således ikke er 10 år gamle. Klagerne har gjort gældende, at de skadede bygningsdele på den baggrund må bedømmes som en ikke over 10 år gammel bygningsdel, der skal opfylde de bygningsreglementer, der var gældende for ca. 10 år siden.

Klagerne har uddybende forklaret, at grundfugten fra betongulvet ødelægger tæpper og anden gulvbelægning, ligesom køkkenelementer bliver jordslået og ødelagt. Klagerne

har påpeget, at der er meget dårlig lugt i en række rum. Klagerne har anført, at det ikke er sundt at leve i sådanne ildelugtende rum og fremhævet, at parrets børn er disponeret for astma.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse.

Vedrørende fugten har selskabet bemærket, at det i rapporten fra Cowi A/S er tilkendegivet, at årsagen til fugtproblemerne er opstigende grundfugt, der fra gulvet suges op i væggene. Selskabet har videre bemærket, at det fremgår, at betongulvene ikke viste tegn på at være renoveret i forbindelse med den øvrige foretagne renovering, og at der ikke kan konstateres fugtspærre under indervægge eller indvendige vægge. Selskabet har ved sin afgørelse lagt til grund, at de bygningsdele, der er berørt af fugtproblemerne, ikke har været omfattet af den foretagne renovering. Selskabet er på den baggrund af den opfattelse, at ejendommen ikke adskiller sig fra tilsvarende ejendomme opført i 1880, hvorfor der ikke anses at være tale om en skade. Selskabet har henvist til Ugeskrift for Retsvæsen 1997.592V. Selskabet har på baggrund af klagernes påstand om, at de skadede bygningsdele er under 10 år gamle, opfordret klagerne til at fremlægge dokumentation for, hvilke bygningsdele der er renoveret og hvornår.

Selskabet har medgivet, at der er synligt råd på bjælker i etageadskillelsen. Selskabet har anført, at selskabets taksator ikke kunne konstatere svækkelse af bæreevnen, og selskabet er på den baggrund af den opfattelse, at der ikke er tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Vedrørende lugtgenerne har selskabet medgivet, at der kan konstateres muglugt på ejendommen. Selskabet har opfordret klagerne til at få klarlagt årsagen hertil, hvorefter selskabet vil vurdere forholdet. Selskabet har i den forbindelse gjort gældende, at det er klagerne, som skal godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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. 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:

Vedrørende fugtproblemer:

Nævnet bemærker, at den i sagen omhandlede ejendom er opført i 1880. Nævnet bemærker videre, at det fremgår af sagen, at der i et vist omfang er sket en renovering i 1990'erne. Navnlig under henvisning til rapporten udarbejdet af Cowi A/S finder nævnet imidlertid at måtte lægge til grund, at den foretagne renovering ikke har haft en karakter og et omfang, der har været egnet til at løse problemet med opstigende grundfugt. Nævnet finder herefter, at problemet med grundfugt skal vurderes ud fra oplysningen om ejendommens opførelsestidspunkt.

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatning. Dette udelukker ikke, at en retsafgørelse herom kan føre til et andet resultat.

Vedrørende råd på bjælke:

Nævnet finder, således som sagen er oplyst, at måtte lægge til grund, at rådskaden ikke har påvirket bjælkens bæreevne. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatning. Dette udelukker ikke, at en retsafgørelse om rådskaden og dens betydning kan føre til et andet resultat.

Vedrørende lugtgener:

Nævnet bemærker, at det påhviler klagerne at godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Herefter, og idet selskabet har givet tilsagn om at vurdere sagen, hvis klagerne forelægger årsagen til luftgenerne for selskabet, kan nævnet ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann