713/04

Den 13. december 2004 blev i sag nr. 63.099:

xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxx x
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 en anmeldt fugtskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at årsagen til fugt i krybekælderen er problemer med dræning, hvilket falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Selskabet har anerkendt dækning for så vidt angår udretning af fugtmembran, men udbedringsudgiften er under selvrisikobeløbet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1998. Der er udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen den 11/7 2002. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige i en note vedrørende "Kældre/Krybekældre/Terrændæk" anført:

"2.6 Ventilation Der er mekanisk ventilation af krybekælder grundet højt grundvand."

Af sælgeroplysningerne fremgår:

"Er grunden periodevis oversvømmet? Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
Hvis ja, hvor?
typisk 1-2 dage, på en vinterdag med meget storm og nedbør 5.2.99 og 30.1.00"

Der er tegnet ejerskifteforsikring pr. 1/9 2002.

Den 3/12 2002 anmeldte klagernes advokat en række skader på ejendommen herunder de for nævnet indbragte fugtproblemer. En taksator fra selskabet har i besigtigelsesrapport dateret 6/3 2003 bl.a. anført:

"Beskriv skaden og årsagen til skaden?

Huset er opført efter producents tegninger, der syntes at være lejlighedsvis fugt under membran, der partielt er slået til side. Der må forventes et højt damptryk i kælderen som følge af membranen, der partielt er slået til side. Dette er imødegået ved etablering af mekanisk ventilation, som anført i tilstandsrapporten pkt. 2.6"

…

Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurdér de samlede omkostninger excl. moms.

Ejendommen bør forsynes med omfangsdræn. Dette kræver ifølge kommunen etablering af separat spildevandssystem.

…

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: *der er tale om et reelt problem på grund af de topografiske forhold på stedet – meget lavt i terræn med nærhed til å og fjord, hvilket bevirker at der ikke er mulighed for bortledning af overflade- og regnvand. Etablering af omfangsdræn og separat spindevandssystem er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."*

Selskabet anerkendte ved skrivelse af 21/5 2003 til klageren dækningspligten for så vidt angår reparation af fugtmembran. Udbedringsomkostningen skønnes dog ikke at overstige selvrisikobeløbet. Selskabet tilrådede klageren at få drænet undersøgt men tilkendegav, at dette forhold ikke var dækket på ejerskifteforsikringen.

Klagernes advokat har fremlagt besigtigelsesnotat fra O.S. dateret 17/2 2004. Det fremgår heraf:

"Der blev foretaget besigtigelse i krybekælderområde omkring nedgangslem.

Det blev konstateret, at der i bunden af krybekælderen var udlagt et tykkere lag skærver. Da der ikke forelå tegnings materiale kunne det ikke fastslås, om dette var den egentlige bund i krybekælderen.

Det blev konstateret at der stod blankt vand i skærvelaget.

I skærvelaget var opstillet delvist nedgravet isokærnblok e.1., i denne var der opsat dykpumpe.

Dykpumpens elforbindelse var udført med blød ledning, der var ført gennem krybekælderloftet og ujordet forbundet til stikkontakt i soveværelset. Dykpumpens afløbsforbindelse var direkte tilsluttet til bygningens husspildevandssystem

I krybekælderen var der monteret et udsugningsanlæg, der med rør var ført gennem krybekælderloftet og videre gennem bygningen til over tag.

Udsugningsanlægget var manuelt styret fra bryggerset, der blev ikke observeret nogen form for fugtstyring på ventilationsanlægget.

Det var ikke muligt at iagttage synlige ventilationsåbninger i krybekælderen.

Der blev målt fugtigheder i træværket i krybekælderloftet; der blev udført 8 målinger, her varierede fugtprocenterne fra 20 % til 24 %.

Såvel dykpumpe, som udsugningsanlæg bærer kraftigt præg af at være eftermonteret, efter de øvrige bygningsdele var færdigudført. Antagelsen beror på et afvigende materialevalg, samt afvigende udførelsesmetode i forhold til de øvrige bygningsdele.

Uden for boligen blev det konstateret, at der var større fugtige og våde områder på grunden.

Det blev konstateret, at der på størstedelen af nabogrunden mod nord stod større mængder vand; der var tale dels om blankt vand, dels våde områder, dels fugtige områder.

Der blev konstateret fugtskadede områder på sokkelpladerne.

I områder omkring boligen bar terrænet præg af at være hævet efter huset var opført.

Da der ikke blev udført nivellement på grundene, var det ikke muligt at konstatere om vandspejlene på grundene var identisk med vandspejlet i krybekælderen."

Klagernes advokat har anlagt sag mod sælgerne af ejendommen med krav om erstatning, bl.a. i relation til fugtproblemerne på ejendommen.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotos, samt den ganske omfattende korrespondance mellem parterne.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgifterne til udbedring af ejendommens fugtproblemer.

Advokaten har i skrivelse af 9/4 2003 til selskabet anført:

"Ved selvsyn har jeg konstateret, at der står vand få centimeter nede i singlestenene i den såkaldte krybekælder, der dog ikke er nogen kælder, idet der ikke er nogen fast bund. I krybekælderen ses det, at der er anvendt, i alle tilfælde delvis, materialer, der ikke er trykimprægneret og derfor er udsat for råd og påvirkninger. Atmosfæren i krybekælderen er konstant fugtig, trods den etablerede mekaniske ventilation. Mine klienter ønsker ikke at blive udsat for et råd/svampeangreb evt. på et tidspunkt, hvor ejerskifteforsikringen ikke længere er i kraft. Nærværende brev skal tages som en anmeldelse på, at der er risiko for alvorlig bygningsskade som følge af den konstaterede bygningskonstruktion."

Advokaten har i skrivelse af 5/8 2003 til selskabet videre anført:

"Det er forsikringstagerens opfattelse, at fugten i kælderen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele. Dette udsagn har vi fået bekræftet af en privat antagen bygningsingeniør, der har målt fugten i de overliggende bygningsdele til at være så høj, at der ifølge pågældende er nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger. Selskabet vil måske vente så lang tid med at an-

erkende skade, at stueetagen falder ned i krybekælderen? Så lang tid agter forsikringstager dog ikke at vente.

Selskabet spørger, hvorvidt fugtmembranen er repareret. Plasticen kan formentlig relativt let trækkes på plads, men jeg ved ikke, om det er sket endnu. Derimod er omfangsdrænet ikke blevet undersøgt som meddelt i selskabets tidligere brev af 21.05.03, da der ikke er et sådant dræn. Som jeg skriver, er et eventuelt dræn omkring bygningen, lagt i blankt vand, også uden enhver form for virkning. Der er jo simpelthen ingen steder, drænet kan komme af med vandet til. Det er utilfredsstillende, at selskabet ikke er klar over, når man har haft ejendommen besigtiget. Bortpumpning af vand til kloakken må ifølge Kommunen ikke finde sted.

At grundvandstanden omkring huset og under huset er for høj, skyldes ikke det manglende dræn, men den generelt høje vandstand i området. Hvis selskabets taksator er i tvivl herom, fordi han ikke kender området, hvad forsikringstager i øvrigt heller ikke gjorde ved købet af ejendommen, kan man jo blot rette henvendelse til Kommunens tekniske forvaltning, der ved alt herom.

Da vandstanden i krybekælderen som nævnt efter vor sagkyndiges opfattelse indebærer nærliggende risiko for skader for de forsikrede bygninger, kræver vi som nævnt dette punkt antaget under forsikringen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 29/1 2004 anført:

"Da forholdet vedr. retablering af omfangsdræn, spildevandssystemer samt forhold på grunden vedr. forhøjet grundvandsstand ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der ikke er tale om forhold på selve bygningen, fastholder vi vores tidligere afslag i sagen. Dette er uanset, at det har medført vand- og fugtindtrængning i krybekælderen.

Da der ikke som følge af vand- og fugtindtrængningen i krybekælderen kan konstateres skader på dækket, jf. vores taksators oplysninger efter besigtigelsen den 6. marts 2003, er det ligeledes vores opfattelse, at der ikke er tale om forhold, der giver nær-

liggende risiko for skade på bygningen. Et tilstrækkeligt dræn med afløbssystem vil formentlig også afhjælpe vor forsikringstagers bekymring.

Vi henviser i øvrigt til kendelsen, AK 59.030, der tidligere er fremsendt sammen med vores brev af 16. oktober 2003 ... Heraf fremgår det, at retablering af omfangsdræn ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet der er tale om et forhold på grunden.

Videre skal vi henvise til AK 58.132 …, hvori Ankenævnet fastslår, at grundvandspumpe og afløbsledninger er genstande, der falder udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde. Heraf følger så også, at lovliggørelse af afløbet fra grundvandspumpen og etablering af et spildevandssystem også falder udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde.

I øvrigt påpeger vi, at oplysningen om at grunden er periodevis oversvømmet burde gøre vores forsikringstager bekendt med forholdet omkring problemer med vand- og fugtforekomster i krybekælderen. Vi henviser til betingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 4.4."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen?**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

…

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. 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.

…

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.

…

4.4

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Henset til ejendommens beliggenhed og topografi vil nævnet ikke afvise, at det manglende dræn kan karakteriseres som en fejl ved huset. Imidlertid dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold uden for bygningen, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at betale, hvad en afvanding af ejendommen koster. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det af tilstandsrapportens sælgeroplysninger fremgår, at grunden i visse, udsatte perioder har været oversvømmet.

Det bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgerne og/eller den bygningssagkyndige har pådraget sig noget ansvar i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen