714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.374:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxxxxxxx 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 et anmeldt forhold vedrørende sommerhusets gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade, at skaden/skaderisikoen ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, og at klagerne var blevet gjort bekendt med forholdet gennem tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten udarbejdet den 23/5 2003 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**
…		
2. Kældre/Krybekældre/terrændæk		X
...		

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Generelt er ejendommen i dårlig stand.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

...	Ja	Nej	?
0.7 Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet … Vand på grunden i vinterperioden!"

Af sagens akter fremgår det, at ejendommen er opført i 1972.

Klagerne har den 2/6 2003 telefonisk anmeldt til selskabet, at der var blevet konstateret revner i betondæk.

Klagerne har indhentet en udtalelse af 10/8 2003 fra murermester R.R., hvoraf det bl.a. fremgår:

"Undersøgelse af fugtproblemer i ejendommen.

Ved fugtmålinger i huset konstateredes fugtprocenter fra ca. 20% til 60%.

Efter ophugning i gulv viste det sig, at kapillarbrydende konstruktion manglede. Dette vil stort set gøre huset ubeboeligt/ubrugeligt, idet den tilførte fugtmængde vinteren igennem ikke kan nå at udtørre før næste vinter sætter ind.

Problemløsning:

Etablering af korrekt gulvkonstruktion kombineret med vandtætning af sokkel.

En løsning med indskudsdræn ført til pumpebrønd vil virke som en helgardering mod fugtproblemer i fremtiden.

Omkostningerne ved at gøre huset anvendeligt skønnes at andrage ca. 75.000,- ekl. moms."

Den 9/9 2003 foretog selskabets taksator besigtigelse af sommerhuset og har i den forbindelse udarbejdet en besigtigelsesrapport af 27/10 2003, hvoraf det bl.a. fremgår:

"4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?

SKADESTED:
Bygning A. Gulve i hele huset.
Huset har støbte gulve over i alle rum.

SKADEOMFANG:
Gulvbelægning var mere eller mindre fjernet, (vinylfilt) der var hugget hul i terrændækket der bestod af ca. 10 cm beton som var støbt direkte på jorden uden kapillarbrydende lag.
Der kunne med indstiks fugtmåler i betongulvet måles et fugtindhold på 40-50%.
Der var enkelte revner i betongulvet, men ikke mere end normalt ved den slags gulve.

SKADEÅRSAG:
Årsagen til fugten i terrændækket er opstigende grundfugt, der suges op i terrændækket. Grunden er oversvømmet hver vinter, se tilstandsrapport, det er ganske normalt for området og det bevirker selvfølgelig, at betonpladen indeholder mere fugt end huse, hvor grunden ikke er oversvømmet.
Gulve, undtagen i badeværelse var belagt med vinylfilt, vinylen giver en hvis form for fugtspærre. Gulvet har ligget siden 1972 uden skader, der er ikke nævnt noget i tilstandsrapporten.

5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden? Hvis ja, begrund svaret.
   Nej ikke, hvis man lægger vinyl/klinker eller lignende belægninger der ikke kræver fugtspærre, gulve af organisk materiale vil kræve fugtspærre."

Der har efterfølgende været yderligere korrespondance parterne imellem.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at selskabet skal udbedre gulvkonstruktionen, således at denne bringes op på et acceptabelt niveau i forhold til tilsvarende huse af samme alder.

I selskabets skrivelse af 25/2 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Ved vores besigtigelse af ejendommen den 9. september 2003, kan der ikke konstateres nogen skade på ejendommen ud over de enkelte revner i betongulvet, hvilket ikke er unormalt for betongulve. Revnerne har ingen konstruktiv betydning for gulvets bæreevne eller for dets funktion som undergulv/blændgulv for anden belægning f.eks. vinyl.

Gulvene i huset var ved overtagelsen af ejendommen belagt med vinylfilt, undtagen i badeværelset. Vinylen har hidtil virket som fugtspærre. Gulvet med den underliggende betonkonstruktion med oplægning af vinyl har ligget i ejendommen siden opførelsen i 1972, uden at der er sket skader.

Det er oplyst i tilstandsrapporten på side 10/15, pkt. 0.7 og side 14/15, at grunden er oversvømmet i vinterperioden.

Årsagen til konstateringen af fugten i betongulvet er alene, at vinylbelægningen er fjernet af forsikringstager efter overtagelse af ejendommen. Vinylen har fungeret som fugtspærre for fugten i betongulvkonstruktionen.

Hvis gulvkonstruktionen fortsat er belagt med vinyl, vil fugten ikke udgøre en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Betonkonstruktionen har ikke, og vil ikke tage skade af den løbende opfugtning.

Det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen.

Det er ikke sandsynliggjort, at der er en dækningsberettiget skade på ejendommen, idet manglende kapillarbrydende lag, ikke ses at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er konstateret, at gulvkonstruktionen ikke er lavet med kapillarbrydende lag, hvilket er uden betydning i den konkrete situation, idet det som følge af de store forekomster af grundfugt fra grunden ikke vil have en fugtspærrende funktion. Såfremt

konstruktionen var lavet med kapillarbrydende lag, vil det som følge af grundfugten blot blive opfugtet, og dermed ikke have en funktion som fugtspærrende foranstaltning.

Fugten har været holdt nede pga. indholdet af vinylen, der er et termoplastisk produkt. På grund af indholdet af plast holdes fugten nede under vinylen. Belægningen på gulvet var lagt med en lim, der var vandfast. Af anvisning fra Rockwool omkring gulvkonstruktion/terrændæk 3.2.1. fremgår det, at der ved ikke-fugtfølsom gulvbelægning som f.eks. vinyl, ikke skal etableres fugtspærre.

Det er vores opfattelse, at det er uden betydning, at terrændækket ikke er udført korrekt med etablering af 15 cm kapillarbrydende lag, idet det blot vil blive opfugtet som følge af fugten/vandet fra terrænet. Hvis et kapillarbrydende lag skal have nogen virkning som fugtspærring, kræves det, at vandspejlet ligger 30 cm under underkanten af betonlaget, vi henviser til Byg-Erfa 98.12.01. Dette er ikke tilfældet her, idet vandstanden står højt på grunden og generelt i området og jævnlige oversvømmelser er kendte.
…
Det forhold, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der er opstigende grundfugt under vinylen, medfører ikke, at der er en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen, hvis forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Opstigning af grundfugt opstår netop som følge af vand fra terrænet, hvilket er nævnt i tilstandsrapporten.
…
Som følge af oplysningen i tilstandsrapporten om vandet på grunden, er det vores opfattelse, at forsikringstager har haft kendskab til forholdet. …

På baggrund af, at vi ikke finder at der kan konstateres nogen dækningsberettiget skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, eller at forsikringstager har sandsynliggjort at en sådanne skulle være til stede, samt de oplysninger som fremgår af tilstandsrapporten, omkring forholdet med vand på grunden, er vores opfattelse at der ikke er en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Afslutningsvis gentages, at de tidligere ejere af sommerhuset har ejet dette siden det blev opført 1972 og ikke har haft problemer med fugten."

Selskabet har i skrivelse af 2/3 2004 til klagerne henvist til Bygningsreglement fra 1966 og 1972 (kap. 13), hvoraf det bl.a. fremgår:

"Stk. 7. Husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner skal udføres på forsvarlig måde. Når der ikke udføres støbt fundament, skal der foretages sikringsforanstaltninger mod indtrængen af rotter, jfr. indenrigsministeriets cirkulære af 21. juni 1962."

Selskabet bemærker, at den pågældende bygning er opført efter de gældende bygningsregler for sommerhuse i 1972, hvor der ikke var krav om kapillarbrydende lag.

I skrivelse af 14/3 2004 til nævnet henviser klagerne bl.a. til, at gulvbelægningen i bygningen ikke var vinylfilt, at manglende bygningsdele (kapillarbrydende lag samt isolering) i sig selv er en skade, idet det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt, at de uddrag af bygningsreglementer selskabet har henvist til, ikke - ifølge klagernes rådgiver - er relevante, da disse ikke omhandler en gulvkonstruktion som den aktuelle, at selskabets opfattelse af fugtforholdene ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold (vandet står ikke højt på grunden, vandet har aldrig været i nærheden af huset) samt at de tidligere ejere ifølge tingbogsoplysningen kun havde boet 5 år i huset.

Selskabet fastholder i skrivelse af 19/4 2004 til nævnet, at klagerne havde kendskab til fugtproblemerne på grunden. Selskabet har videre anført, at grundvandet står højt i det pågældende område og dette betyder, at grundvandet - i perioder med megen/kraftig regn - vil stige yderligere, og at grunden deraf bliver oversvømmet. Det er ifølge selskabet ikke ensbetydende med, at overfladevandet nødvendigvis når hen til selve bygningen, men at vand/fugt kan komme fra undergrunden. Problemet er efter selskabets opfattelse grundlæggende, at grundvandet står højt, hvorfor problemet primært er en følge af manglende/teknisk vanskelige afløbsforhold. Endelig har selskabet henvist til, at husejersynsordningen ikke omfatter forhold på grunden, hvorfor ejerskifteforsikringen dermed ikke dækker forhold på grunden.

Klagerne har i skrivelse af 16/6 2004 til nævnet bl.a. anført følgende omkring gulvbelægningen:

"*Materialet er almindelig vinyl, som fås i baner eller fliser og som ganske rigtigt skal limes.* Man behøver ikke at være meget 'gør det selv mand' for at have erfaret, at det at male eller lime på et betonunderlag med opstigende fugt, efter relativt kort tid vil resultere i, at malingen bobler/skaller af og limen slipper."

Videre har klagerne anført, at huset ved sammenligning med øvrige tilsvarende jævnaldrende huse falder totalt igennem, hvad angår brugbarhed og værdi på grund af den manglende bygningsdel. De afviser, at det skulle have noget med vedligeholdelsesstanden at gøre. Huset er efter deres opfattelse ubeboeligt. Med hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten har de bl.a. anført:

"Med sådanne vigtige oplysninger måtte det da være forventeligt, at man, da man opførte huset, tog højde for de problemer, som dette kunne medføre. Som forsikringstagere havde vi således kendskab til at der kunne være fugt på grunden. Hvis dette var problematisk for huset måtte vi forvente, at det var nævnt i tilstandsrapporten (eller af forsikringsselskabet, da vi tegnede forsikringer på huset! Tryg var faktisk ude at besigtige huset med en byggesagkyndig inden tegning af forsikringen blev godkendt). Der er ingen steder nævnt, at huset er eller kunne være belastet med fugtproblemer fra andre steder end det defekte tag."

I selskabet skrivelse af 6/7 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Vedr. gulvbelægningen**

Vi skal meddele, at vi ikke har nogen indsigelser mod, at gulvbelægningen skulle være almindelig vinyl, og ikke som tidligere anført fra vores side vinylfilt. Ifølge vores taksator kan begge produkter limes på den underliggende konstruktion.

Det forhold, at der kan være tale om almindelig vinyl, der også er et plastprodukt, ændrer ikke på vores opfattelse af, at belægningen har fungeret som en slags dampspærre, som anført i vores tidligere skrivelser, herunder brevet af 25. februar 2004 til Ankenævnet.

Vedr. manglende kapillarbrydende lag

Som tidligere anført er det korrekt, at der ikke er etableret kapillarbrydende lag. Manglende bygningsdele er dækket i henhold til betingelsernes pkt. 3, såfremt det har en betydning i form af skader eller nærliggende risiko for skader, at delen mangler. Som tidligere anført udgør det forhold, at betonkonstruktionen er opfugtet ikke en skade eller nærliggende risiko for skade. Vi henviser til den forbindelse også til vores tidligere brev af 25. februar 2004.

Vedr. vand på grunden

I tilstandsrapporten er vores forsikringstagere blevet gjort opmærksom på, at der forekommer vand på grunden i vinterperioden. Denne oplysning er givet af sælger i tilstandsrapporten.

l henhold til Bekendtgørelsen for Huseftersyn nr. 706 af 22/8 2002 § 9 fremgår det, at den bygningssagkyndige skal gennemgå ejendommen og konstatere eventuelle skader eller forhold, der giver nærliggende risiko for skader. Gennemgangen skal alene være visuel.

Af bekendtgørelsen § 11, stk. 1, nr. 7) skal den bygningssagkyndige ikke undersøge indretninger uden for selve bygningen. På baggrund heraf skal der ikke foretages en undersøgelse af grunden."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

…

4.4

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

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger efter sin gennemgang af sagen til grund, at terrændækket er opført efter gængse byggemetoder i 1972, og at de foreliggende fugtproblemer skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann