720/05

Den 16. marts 2005 blev i sag nr. 64.793:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx x
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 forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 21/2 2003, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

…

Bygningsbeskrivelse:
Boligtype: *Enfamilieshus*
Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²		…
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	Beboelse	1963	1	113	70	113	0	

…

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	…
…					
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk				2	
…					

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**		
…			
A	**2. Kælder/krybekælder/Terrændæk**		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er hultlydende klinkegulve i værelse og gang.
	2.2 Vægge	K1	Der er lidt fugtopstigning i kældervægge, hvilket er almindelig forekommende for en ejendom af pågældende alder.
…			

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
1	A	2.2 Vægge	Forholdet kan evt. afhjælpes ved at udføre dræn, samt tætning og isolering af kældervægge.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2. Kælder/krybekælder

…

2.6	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? ***Ny vægpuds i kælderrum under stue.***	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller og Gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	Ja ☐ Nej ☒ ? ☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? ***Lidt fugt i kældergang og under stue.*"**	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐

Den 13/4 2004 anmeldte klageren fugtskader på den forsikrede ejendoms kælder.

Ejendommen blev den 22/4 2004 besigtiget af selskabets taksator. Af den af selskabets taksator udarbejdede besigtigelsesrapport, der er dateret den 6/5 2004, fremgår bl.a. følgende:

"1. Er bygningen/bygningsdelen omfattet af huseftersynet?

Ja.

2. Er bygningen/bygningsdelen undtaget fra dækning ifølge tilstandsrapport, forsikringsbetingelser eller klausuler?

Ja.

3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?

Ja.

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
   I flere kælderrum er der udposninger i maling på vægge i forskellig højde. Der er tale om fugt der trænger ind i kældervæggene fra jorden omkring kælderen. Iflg. forstg. Kan evt. utætheder fra afløbsinstallation udvendig i jorden udelukkes.
5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden? Hvis ja, begrund svaret.
   Nej.
6. Er skaden dækket af en anden forsikring (villa-/hus-/ejendomsforsikring)?
   Nej.
7. Er skaden omfattet af en garanti fra sælger/entreprenør/leverandør?
   Nej.
8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?
   Ja. Fugt i kælderen er nævnt i såvel tilstandsrapporten som i sælgeroplysninger. Skadens karakter er ret overfladisk, og korrekt beskrevet i TR.
9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
   Ja.

…

15. Er det sandsynligt, at sælger var bekendt med skaden? Hvis ja, begrund svaret.
    Ja, nævnt i TR.
16. Er det sandsynligt, at køber var bekendt med skaden, da han overtog ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
    Ja, nævnt i TR.

…

18. Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurdér de samlede omkostninger excl. Moms.
    Etablering af dræn omkring kælder.

…

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: *Skadernes karakter er efter min vurdering inden for, hvad der må forventes i kælder med den aktuelle alder, og er fuldt dækket ind med bemærkningerne i TR. Skaden er ikke dækningsberettiget.*"

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 10/6 2004.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for den konstaterede fugtskade. Klageren har til støtte herfor i klageskrivelse af 31/8 2004 til nævnet bl.a. anført følgende:

"Det er nærmest, så vandet driver af væggene, og som det kan ses på vedlagte billeder, er der seriøse udposninger samt sorte fugt-plamager flere steder på væggen.

Jeg forstår ikke, at Tryg mener at sådanne forhold er beskrevet, når man skriver **lidt** fugt; så kan man jo nærmest 'løbe fra alt' nærmest uanset karakter af fugtindtrængningen.

I forsikringsbetingelsernes afsnit 3, er der skrevet 'ved skade forstås ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed .....'

Jeg mener bestemt, at sådanne vægge med udposninger og store sorte plamager, nedsætter værdien på vores hus betragteligt, hvis ikke bare man skjuler det midlertidigt. Samtidig mener jeg, at det har indflydelse på brugbarheden, idet vi ikke kan byde gæster at bo / overnatte i de omfattede lokaler.

Jeg mener, at forholdet er KLART forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet det er beskrevet som en smule fugt, og ikke kraftig fugtindtrængning, som rent faktisk er tilfældet. Jeg mener at problemet er blevet 'kamufleret' i forbindelse med salget af huset, og føler mig uberettiget afslået."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 27/9 2004 til nævnet anført følgende:

"Det er vores opfattelse, at der ikke kan konstateres en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at kælderydervæggene er konstrueret efter sædvanlig måde på opførelsestidspunktet. De er lavet uden tætning og isolering. Dette kommer til udtryk i tilstandsrapporten under note 1, side 10 (se bilag B).

Kælderens brugbarhed, jf. skadedefinitionen, skal vurderes på baggrund det oprindelige formål med en kælder i en ejendom fra 1963. Kældre i sådanne ejendomme var ikke oprindeligt beregnet, bygget eller godkendt til beboelse, men alene til opbevaring af indbo, brændsel m.v., og ikke til ophold af mennesker.

Da væggene efter vores opfattelse ikke adskiller sig fra andre bygninger af samme alder, er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen, idet det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3.

Endeligt udgør forholdet heller ikke nærliggende risiko for skade på bygningen sammenholdt med, hvad der er forventeligt for en kælder fra 1963.

Herudover henvises til oplysningen i tilstandsrapportens pkt. 2.2. samt sælgers oplysninger omkring fugtindtrængningen i kælderen. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten og som vores forsikringstager havde kendskab til ved overtagelsen af ejendommen, er ikke dækket af forsikringen, jf. betingelsernes pkt. 4.1. og 4.4.

Det er vores opfattelse, at karakteren K1 er en korrekt beskrivelse af forholdet ud fra den vurdering, som den bygningssagkyndige ifølge bekendtgørelsen for huseftersyn, BKG nr. 706 af 22/8 2002 § 9, skal foretage. Her skal han alene beskrive, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end ved tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Da det er vores opfattelse, at bygningens tilstand ikke er ringere, end hvad man kan forvente for en kælder fra 1963, er karakteren K1 en korrekt beskrivelse af forholdet.

I tilstandsrapportens note 1 foreslås det, at der etableres omfangsdræn. Dette nedlægges uden for bygningen, og udgør derfor ikke en del af selve bygningen, hvorfor etablering heraf ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Til orientering vedlægger vi kopi af en tidligere afsagt kendelse fra Ankenævnet, AK 53.030. Heraf fremgår det, at fugtindtrængning i en ejendom fra 1970, der er opført efter gængs byggeskik og skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Herudover fremgår det, at etablering af omfangsdræn ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet der er tale om anlæg uden for bygningen, der ikke er omfattet af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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.

…

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 grund-

lag 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:

Nævnet har gennemgået sagen og må lægge til grund, at kældervæggene m.v. er opført efter gængse byggemetoder i 1963, og at det omhandlede fugtproblem skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson