732 /05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.331:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over, at selskabet alene har dækket udgifter til støbning af en væg mellem et udgravet kælderrum og den tilbageværende del af krybekælderen, idet dette indgreb har vist sig at være utilstrækkelig til at hindre, at der fortsat kan trænge vand ind i kælderen.

Selskabet har afvist at yde yderligere forsikringsdækning under henvisning til, at krybekældervæggen ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre kælderydervægge af samme alder. Det er selskabets vurdering, at problemet med indtrængende fugt/vand alene kan løses ved etablering af et omfangsdræn, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Endvidere henviser selskabet til, at klageren - på baggrund af sælgerens oplysninger - har haft kendskab til, at der kan forekomme vand på kældergulvet.

Af tilstandsrapporten af 13/10 2000 fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

...

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m^2	
				Total	Kælder
A	Beboelse	1931	1	58	18

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/krybekældre/Terrænd.***			
…				
	2.1 Gulvkonstruktion	*K1*	*3*	*Der er mindre revner og manglende oppudsning på kældergulv flere steder.*
	2.2 Vægge	*K2*	*4*	*Der mangler puds på kældervæg mod krybekælder, revner og løs betonflade. Der er pudsafskallinger og løs puds i fjernvarmerum.*
...				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
3	*A*	*2.1 Gulvkonstruktion*	*Revner skyldes overbelastning og mindre sætninger i de bærende dele samt opstigende grundfugt.*
4	*A*	*2.2 Vægge*	*Manglende puds er ikke udført. Mindre vandgennemsivninger gennem kældervægge med efterfølgende fordampning på inderside.*

…

Sælgers omlysninger om ejendommen

… **Ja**

2. Såfremt der ☒ kælder eller krybekælder ☒

Er du bekendt med om der:

…

2.5 trænger vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? ☒

…

Note:

…

2.5 Ved kraftige regnskyl kan der forekomme vand på kældergulv.

2.6 Se ovenstående."

Huset er opført i 1931. Udgravningen i krybekælderen er angiveligt udført omkring 1970.

Den 28/11 2002 anmeldte klageren, at han havde konstateret, at der på regnvejrsdage trængte vand ind i kælderen fra den tilbageværende del af krybekælderen.

I skrivelse af 16/12 2002 til klageren afviste selskabet forholdet, idet selskabet henviste til tilstandsrapportens oplysninger, ligesom det henviste til, at sælger havde oplyst, at der ved kraftige regnskyl kunne forekomme vand på kældergulvet. Endvidere bemærkede selskabet, at det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme vand i kælder fra 1931.

Klageren kontaktede efterfølgende selskabet, idet han ikke var enig i, at forholdet omkring krybekælderen var nævnt i tilstandsrapporten. Samtidig gjorde han selskabet opmærksom på, at der var fejl ved ejendommen, samt at der muligvis manglende en sokkel.

Det fremgår af sagen, at klagerens husejerforsikring - der også er tegnet i det indklagede selskab - har dækket udskiftning af tagbrønd, idet man havde konstateret et brud på bøjning og ca. 2 m. ledning, som afvander tagvandet på det sydøstlige hushjørne. Dette meddelte selskabet klageren om i skrivelse af 16/1 2003.

På baggrund af klagerens henvendelse besigtigede selskabets taksator E.A. ejendommen den 14/1 2003.

Selskabet har vedlagt en skitse over kælderen/krybekælderen, hvor det indtegnede stykke (angivet med gult) er den del af krybekælderen, der, ifølge klageren, er udgravet omkring 1970 med henblik på benyttelse som et ekstra kælderrum. Gulvet i den oprindelige krybekælder er herved udgravet således, at der kunne opnås fuld loftshøjde i det nye rum.

Ved besigtigelsen af ejendommen opdagede selskabets taksator, at der ikke var støbt kældervæg mellem det udgravede rum og den tilbageværende del af krybekælderen, ligesom han konstaterede en utilstrækkelig understøbning af bjælkelaget. På denne baggrund gav selskabet - i skrivelse af 7/3 2003 til klageren - dækningstilsagn om dækning af disse forhold, da det var selskabets vurdering, at der var tale om konstruktionsfejl, som nedsatte ejendommens værdi/brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Ved modtagelse af tilbud på udbedring af ovennævnte forhold kontaktede selskabet klageren med meddelelse herom. Selskabet oplyser til sagen, at det havde en umiddelbar forventning om, at støbning af en kældervæg og dermed udbedring af den forsikringsdækkende skade ville have en gavnlig effekt på fugtindtrængningen i kælderen.

Udbedring af forholdet omkring den nævnte kældervæg blev gennemført i sommeren 2003, hvorefter selskabet udbetalte erstatning med fradrag af selvrisiko.

I marts 2004 blev selskabet imidlertid kontaktet af klageren, der oplyste, at der efter udbedring af de nævnte konstruktionsfejl fortsat var problemer med vandindtrængning i kælderen.

Efter aftale med klageren foretog selskabet besigtigelse af ejendommen den 16/8 2004. Da selskabet ved besigtigelsen ikke kunne konstatere yderligere konstruktionsmæssige problemer i kælderen, meddelte selskabet til klageren i skrivelse af 8/10 2004, at det måtte fastholde, at selve indtrængningen af grundfugt i kælderen ikke var et dækningsberettigende forhold. Selskabets begrundelse var som tidligere meddelt, at det i en ejendom fra 1931 må påregnes, at kælderen kan være fugtig, samt at der i perioder kan forekomme vandindtrængning. Det havde ikke konstateret vandindtrængning, som går ud over, hvad man kan forvente i en kælder fra 1931. Samtidig henviste selskabet igen til oplysningerne i tilstandsrapporten, ligesom det henviste til sælgers oplysninger om, at der trængte vand ind i kælderen i forbindelse med kraftigt nedbør.

I skrivelse af 11/10 2004 til selskabet anførte klageren bl.a.:

"Sagen i mere uddybende træk og her skal tilføjes, at der kun er nævnt de henvendelser og besøg hvor konkrete løsningsforslag er blevet foreslået. Og ikke de utallige gange hvor vi har henvendt os til Tryg og rykket for svar og videre proces i sagen.

Kloakfirma kunne ved hjælp af kamera i afløbsledningen konstatere et lille knæk ved nedløbsrør. Dette blev udbedret og vi betalte kr. 2.500,- i selvrisiko. Ved næste vandskyl kunne konstateres at dette ikke var løsningen, da vandet stadig vældede ind.

Vandtank til opsamling af regnvand var utæt, hvorefter vi gravede vandtanken op. Ved næste kraftige regnskyl kunne vi konstatere at dette ikke var løsningen.

Næste løsningsforslag lød så på, at det måtte være tagrenderne som ikke var intakte og skulle udskiftes.

Herefter udskiftede vi tagrende samt nedløbsrør og ved næste kraftige regnskyl, kunne vi endnu engang konstatere, at dette heller ikke var årsagen.

Efter en del besøg og henvendelser fra forskellige bygningssagkyndige lød løsningen på opmuring af en væg foran jordbunken. Dette betalte vi kr. 10.000,- i selvrisiko for. Ved næste vandskyl kunne konstateres at dette ikke var løsningen, da vandet stadig vældede ind.

Herefter måtte løsningen være, at påføre væggen en slags vandafvisende materiale. Ved næste vandskyl kunne konstateres, at dette heller ikke var løsningen, da vandet stadig vældede ind.

Så efter et par henvendelser mere prøvede man ved, at påføre væggen endnu en omgang vandafvisende materiale.

T.N. har i sit brev pr. 8. oktober 2004, henvist til punkter i tilstandsrapporten, som omhandler en hel anden del af kælderen, end hvad sagen omhandler. Den del af kælderen som sagen omhandler, er overhovedet ikke tilset af en bygningssagkyndige og derfor heller ikke nævnt i tilstandsrapporten som T.N. gentagne henviser til i samme brev. I tilstandsrapporten fremgår endvidere af den byggesagkyndige har besigtiget 18 m^2 kælder og de cirka 7,5 m^2 kælder som sagen omhandler (se vedlagte bygningsattest bilag...), ikke er omfattet af tilstandsrapporten. Dette er ydermere konstateret af Tryg på adressen af E.A. ved besigtigelse af kælderen ved skadeanmeldelse.

På vedlagte tegning over kælderen (bilag...) fremgår det, at skaden ikke er fra husets oprindelse i 1931. På et senere tidspunkt (cirka 1970) er en del af krybekælderen udgravet og det er her skaden er opstået. Man har ikke gjort tilstrækkeligt for at holde vandet ude, der er ikke støbt kældervægge, som der bør være ved sådan en udgravning. Der er nu jord ud til det fri fra kælder. Der er med andre ord ingen ydervægge og ikke støbt væg rundt i den del af kælderen.

Så faktum endnu engang er, at vi har betalt kr. 12.500,- i selvrisiko for en løsning, som ikke har afhjulpet problemet og vi stadig har vand i kælderen."

Selskabet fastholdte sin afgørelse i skrivelse af 3/11 2004 til klageren. Selskabet oplyste bl.a., at klageren var velkommen til at kontakte selskabets taksator, såfremt der efterfølgende skulle vise sig at stå blankt vand i kælderen. Selskabet var dog af den opfattelse, at problemet med vandindtrængen var blevet mindre.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal pålægges at løse problemet med vand i kælderen, som det tidligere har erkendt, er omfattet for ejerskifteforsikringen.

I selskabets skrivelse af 5/1 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"... vi kan acceptere at dække udbedring af den mangelfulde understøtning samt manglende støbning af væg ind mod krybekælderen. Ydervæggen ind til det udgravede rum i kælderen er støbt i tidligere ejeres tid.

Efter udbedring af de konstruktionsfejl, som vi har dækket over ejerskifteforsikringen, er problemet med vandindtrængning imidlertid ikke løst ifølge vores forsikringstager. Vi har ved brev af 8. oktober 2004 tilbudt at genbesigtige forholdet i tilfælde af ny vandindtrængning. Dette er sket den 27. december 2004. Vi har ikke i denne forbindelse iværksat foranstaltninger eller givet tilsagn om yderligere dækning.

Indtrængningen sker ifølge de foreliggende oplysninger ved kælderydervæggen ved overgangen mellem den tilbageværende krybekælder og den del af kælderen, der er udgravet (se bilag...).

Årsagen hertil har ikke kunnet fastlægges nærmere, idet der ved besigtigelse ikke har kunnet konstateres konstruktionsfejl eller svagheder på det pågældende sted. Vi må således bemærke, at det påhviler vores forsikringstager at sandsynliggøre, at konstruktionen af kælderydervæggen afviger nævneværdigt fra andre kælderydervægge af samme alder.

Det er vores vurdering, at kælderydervæggen ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre kælderydervægge af samme alder. Ved udgravning af krybekælderens gulv i forbindelse med etablering af kælderrummet, er der ikke ændret på kælderydervæggen.

Vi henviser i den forbindelse til en tidligere kendelse fra ankenævnet 60.659, der vedlægges som bilag... I denne sag var der gravet ud i 1998, således at man etablerede yderligere loftshøjde i kælderen. Ejendommen og kælderen var fra 1912. Da der ikke i forbindelse med ombygningen var ændret på kældervæggene, skulle forholdet bedømmes i forhold til tidspunktet for ejendommens opførelse i 1912.

8. 65.331

Vi henviser herudover til kendelsen 62.059. Her var der også i perioden 1994-2001 foretaget renoveringer på ejendommen. Da der ikke var sket en renovering af betongulvene i forbindelse hermed, skulle der i forbindelse med vurderingen af forholdet vedrørende opstigende grundfugt i gulvene tages udgangspunkt i tidspunktet for ejendommens opførelse i 1880.

Ved udgravningen i forbindelse med etablering af en ny tagbrønd (se bilag...), er der ikke fremkommet oplysninger om, at kælderydervæggen skulle være konstrueret anderledes end tilsvarende vægge af samme alder i forhold til datidens gængse byggemetode og konstruktionsmåde.

Det er vores vurdering, at problemet med indtrængende fugt/vand alene kan løses ved etablering af et omfangsdræn. Forudsætningen for denne løsning er dog, at grundvandsspejlet ikke står for højt.

Et omfangsdræn er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da det er en indretning ude på grunden. Ejerskifteforsikringen dækker alene forhold ved selve bygningen, jf. betingelsernes pkt. 2.
...
Da det fortsat er vores opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at kælderydervæggen adskiller sig nævneværdigt i forhold til andre kælderydervægge fra 1931, mener vi ikke, at der er tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre kældre af samme alder, jf. betingelsernes pkt. 3.

Det forhold, der er angivet under pkt. 2.2. omkring manglende puds af kældervæg mod krybekælder, revner og løs betonflade angivet med K2 (alvorlig skade) er dækket af forsikringen, idet det har vist sig, at væggen mod krybekælderen alene var af lerjord, hvilket forårsagede vandindtrængning herfra. Da forholdet ikke har fået en korrekt beskrivelse og karakter i tilstandsrapporten, er forholdet dækket af forsikringen.

9. 65.331

Ifølge sælgers oplysning i tilstandsrapportens side 9/15 under pkt. 2.5 og 2.6 fremgår det, at der har været trængt vand gennem kælderydervæggen eller op gennem gulvet, og at der har været konstateret fugt-/vandproblemer i kælderen. Af rapportens side 11 har sælger bemærket, at vand på kældergulvet kan forekomme ved kraftige regnskyl.

På baggrund af denne oplysning fra sælgers side, er det vores opfattelse, at vores forsikringstager har haft kendskab til, at der kan forekomme vand på kældergulvet. Det forhold, at der trænger vand ind ved massivt regnvejr er derfor også direkte undtaget dækning, jf. pkt. 4. 1. i forsikringsbetingelserne.

Vi må således fastholde, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning til afhjælpning af indtrængende vand i ejendommens kælder."

Selskabet har bl.a. henvist til ankenævnskendelserne nr. 59.022, nr. 60.659 og nr. 62.059.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt i sagen. Det ene foto dateret 26/12 2004 viser, at der står 2 cm vand i kælderen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 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.

...

5. Forsikringen dækker ikke

5.1

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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5.4

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

Nævnet udtaler:

Efter sælgerens oplysninger skal klageren være forberedt på, at der ved kraftige regnskyl kan forekomme vand på kældergulv, ligesom klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten i øvrigt skal være forberedt på opstigende grundfugt og mindre vandgennemsivninger gennem kældervægge, hvilket heller ikke er ualmindeligt i en ejendom fra 1931. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at vandindtrængningen i kælderen har et omfang, der går herudover.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen