728/05

Den 29. juni 2005 blev i sag nr. 65.618:

xxxxxxxxx x xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugtisolering af en fugtig kælder.

Klagerne oplyser, at de erhvervede ejendommen den 1/5 2000, og at kælderen var tiltænkt anvendt som beboelse. Klagerne gør gældende, at den megen fugt i ejendommen er forårsaget af fejlkonstruktion ved ejendommen. Klagerne påstår selskabet tilpligtet at dække alle omkostningerne i forbindelse med udgravning omkring hele huset, herunder behandling af ydervæggene mod fugtindtrængning og efterfølgende opfyldning med drænbart materiale.

Selskabet har for så vidt angår en kældervæg tilbudt klagerne at dække alle udgifter forbundet med opgravning, asfaltering samt berapning, men afviser at betale for lignende udgifter vedrørende de resterende vægge. Selskabet har ved skrivelse af 27/ 1 2005 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Den 20. maj 2003 anmeldte vores forsikringstager til ejerskifteafdelingen, at de havde konstateret vandindtrængning i kælder.

Ved brev af 21. maj 2000 anmodede vi vores forsikringstager om at indsende en nærmere beskrivelse af forholdet bilagt kopi af tilstandsrapport, købsaftale m.v., hvilket vi efterfølgende modtog.

Ejendommen blev besigtiget den 7. juli 2003 af vores bygningstaksator OH. Vi skrev herefter til vores forsikringstager ved brev af 4. september 2003, hvor forholdet blev afvist, med den begrundelse, at der ikke kunne konstateres en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved brev af 7. oktober 2003 anmodede vores forsikringstager om en fornyet vurdering af forholdet.

Ved vores brev af 4. november 2003 fastholdt vi afgørelsen om, at forholdet ikke var dækningsberettiget på den tegnede ejerskifteforsikring.

På baggrund heraf rettede vores forsikringstager henvendelse til advokat J.H.J., der ved brev af 10. december 2003 anførte, at forholdet efter hans opfattelse var dækket på ejerskifteforsikringen.

Der har efterfølgende været brevveksling med vores forsikringstagers advokat, ligesom har været foretaget en fornyet besigtigelse af ejendommen.

Vores forsikringstager har ved brev af 21. juli 2003 modtaget tilsagn om dækning på ejerskifteforsikringen for så vidt angår asfaltering samt berapning af den ene kælderydervæg/gavl, der vender mod gården fra havestuen til hushjørnet.

Ved vores brev af 18. august 2003 har vi givet tilsagn om dækning på ejerskifteforsikringen for så vidt angår udgiften til opgravning samt drænende fyld ligeledes vedr. ovennævnte kældervæg.

Vi har senest ved vores brev af 5. november 2003 meddelt, at vi ikke kan tilbyde den tilsvarende dækning for så vidt angår de øvrige kælderydervægge. Vi oplyser herudover, at vi tidligere fejlagtigt troede, at der var krav om asfaltering og berapning,

selvom sådant krav kun gjaldt murværk, men at vi står ved vores tidligere afgivne tilsagn om dækning af den ene kældervæg.

Vores forsikringstagers advokat J.H.J.har herefter indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Oplysninger om ejendommen samt tilstandsrapporten
Ejendommen er opført i 1964.

l tilstandsrapporten, side 11, 'Bygningsgennemgang - Forsikringsoplysninger' fremgår under punkt 1.0 samt 2.0, at fundament, sokkel samt kælder er støbt i beton.

Ejerskifteforsikringen
Forsikringen omfatter alle ejendommens bygninger, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af risikobetingelserne.

Forsikringen omfatter ikke genstande samt forhold, der ikke er omfattet af husesynet.

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Argumentation

Ved vores taksators besigtigelse af ejendommen i juli 2003 kunne konstateres fugtindtrængning i kælderens vaskerum i det sydvestlige hjørne. Vores taksator mener, at årsagen til fugtindtrængningen bl.a. er en faskine placeret umiddelbart udenfor kældervæggen. Herudover er flisebelægningen/terrassen lagt således, at der sker et fald ind mod huset, hvilket medfører, at vandet ikke ledes bort fra husets ydervægge.

Ved ovenstående besigtigelse, samt vores taksators efterfølgende besigtigelse af ejendommen, blev det endvidere konstateret, at kælderydervæggene under terræn ikke er fugtisoleret ligesom der ikke er etableret omfangsdræn på grunden.

Ifølge 'Bygningsreglementet for købstæderne og landet i 1961', der er gældende for opførelsen af nærværende ejendom, fremgår det af kapitel 7, vedrørende fugtisolering, stk. 3, at 'Ydervægge af murværk, der vender mod jord, skal udvendig beskyttes mod fugtighed ved asfaltering med påfølgende udkastning med bastardmørtel eller ved dræning eller på anden betryggende måde.' Som det imidlertid fremgår, er det alene *murværk*, der er omfattet heraf og således ikke kælderydervægge i beton, som er tilfældet i nærværende sag.

Vi kan i den forbindelse oplyse, at betonvægge kan laves på forskellige måder, fx støbt mod jord, med forskalling, eller med fundablokke med udstøbning af beton. Sidstnævnte er tilfældet i nærværende sag.

Vi må medgive, at vi tidligere ikke har læst bygningsreglementet korrekt, hvilket har medført, at vi har givet dækning til den ene kældervæg. Men det kan ikke medføre, at vi bliver forpligtet til at give dækning ud fra samme forkerte fortolkning af bygningsreglementet, for så vidt angår de øvrige kældervægge, som vi har afvist dækning for. Vi kan i den forbindelse bemærke, at det fremgår af 'Illustreret byggeordbog', at 'murværk' er 'væg opført i teglsten', samt at 'teglsten' er det samme som 'mursten'.

Det fremgår endvidere af bygningsreglementet kapitel 7, stk. 9, at der skal være fald væk fra bygningen på det omgivende terræn. Men ejerskifteforsikringen dækker kun

bygninger, og dermed ikke forhold ved eller på grunden, jf. betingelsernes s. 6, R241501, pkt. 1 og 2. Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke forkert fald på det omkringliggende terræn, selvom det kan være hensigtsmæssigt at ændre dette.

Af samme grund kan vi ikke dække omkostninger til etablering af omfangsdræn, da det også er et forhold på grunden, og ikke i bygningen. Vi henviser samtidig til kendelse nr. 53.030 fra Ankenævnet for Forsikring.

For så vidt angår kældervæggene, er disse således udført i overensstemmelse med dagældende byggemetoder på tidspunktet for ejendommen opførelse i 1964.

Forsikringen dækker som ovenfor anført skader i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Brugbarheden af kælderen skal ses i forhold til, hvad kældre i ejendomme fra 1964 oprindeligt blev brugt til, hvilket var opbevaring frem for beboelse.

Da det er forventeligt, at der i en kælder fra 1964 er forekomster af fugt grundet den oprindelige konstruktion, kan forsikringen ikke tilbyde dækning for dette forhold, idet bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nedsat efter dens formål i nævneværdigt omfang.

Under henvisning til ovenstående, er forholdet vedrørende fugtisolering samt dræning ikke dækket på den tegnede forsikring.

Vi henviser til støtte for vores opfattelse af sagen ligeledes til Ankenævnets kendelse nr. 58.987. Her var der tale om fugtproblemer i en kælder udført i beton, i en ejendom opført i 1967. Ankenævnet fandt det ikke sandsynliggjort, at bygningens anvendelighed var nedsat til under, hvad der måtte forventes, da ejendommens konstruktion var i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet sædvanlige. Det fremgår endvidere af kendelsen, at kælderydervægge af beton ikke skulle fugt-

sikres på særskilt måde ifl. bygningsreglementet af 1966, der var gældende for den pågældende ejendom.

Yderligere skal vi henvise til ankenævnskendelse nr. 58.929. Ejendommen var opført i 1955. Der var ligeledes tale om fugtproblemer i en kælder grundet manglende fugtisolering samt dræning, hvilket fandtes at kunne henføres til den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvorfor ejerskifteforsikringens skadedefinition ikke fandtes opfyldt.

Vi har ved vores breve af 21. juli samt 18. august 2003 givet tilsagn om dækning på ejerskifteforsikringen for så vidt angår udgiften til opgravning, asfaltering samt berapning af den ene kælderydervæg/gavl, der vender mod gården fra havestuen til hushjørnet samt drænende fyld.

Dette tilsagn er givet ud fra en fejlagtig fortolkning af bygningsreglementet, og omhandler som nævnt udelukkende den ene kælderydervæg. Tilsagnet om dækning står ved magt, og vi har bedt vores kunde om at indsende tilbud på arbejdets udførelse til vor godkendelse. Der beregnes en selvrisiko på 10.000 kr. for dette forhold.

For så vidt angår de øvrige tre kældervægge, skal vi under henvisning til ovenstående argumentation fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning.

Afslutningsvis finder vi anledning til at nævne, at en fjernelse af faskinen samt omlægning af terrassebelægningen synes at være afgørende for en tilfredsstillende løsning af problemet med fugtindtrængning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle ejendommens bygninger, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af risikobetingelserne.

2 Hvad er ikke omfattet af forsikringen

7. 65.618

Forsikringen omfatter ikke:

...

- genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

...

1 Hvad dækker forsikringen

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1964. Da det er nævnets opfattelse, at det omhandlede fugtproblem i kælderen skyldes den måde, kælderen på dette tidspunkt blev konstrueret på, og da kælderens konstruktion ikke afviger fra andre tilsvarende konstruktioner fra samme tid, kan forholdet ikke anses for dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Henset hertil finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at udbetale erstatning. At selskabet ved en fejlfortolkning af bygningsreglementet har givet dækningstilsagn til den ene kældervæg, kan ikke føre til andet resultat.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson