747/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 66.896:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for opstigende grundfugt i indvendige vægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, dels under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning, dels fordi det er selskabets opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 4/8 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1902. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 28/8 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Boligen er opført i varierende kvalitet og vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der må regnes med både genopretning og istandsættelse før almindelig vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen er siden opførelsen blevet ombygget. Enkelte kon-

struktioner er derfor ændret. Huset virker opfugtet indvendigt og der står en affugter i huset.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.1 Udv. terrænfald	K1	1	Der er terrænfald ind mod bygningen generelt, hvilket opfugter fundamentet og øger risikoen for fugtskader.
		K1	2	Ældre murede sokler har stedvis mindre revner og afskalninger.
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.1 Gulvkonstruktion	K1		Terrændæk er skæve og revnede flere steder.
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Der er svind-/bevægelsesrevner i pudsede overflader generelt samt overfladeafskalninger. Der er områder med sætningsrevner i murværk mod vest.
…				
	3.9 Andet: Skillemur	K2		Der er opstigende grundfugt i flere skillemure med løst og skruk puds flere steder.

…

Karakterskala:

…

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader"

Det fremgår af sagen, at klageren den 24/9 2004 anmeldte, at han havde konstateret opstigende grundfugt i ejendommen. Forholdet blev den 20/10 2004 besigtiget af selskabets bygningstaksator. På baggrund af taksatorens skaderapport meddelte selskabet ved skrivelse af 29/11 2004, at forholdet ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klagerens har ved sin advokat over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende den opstigende fugt som en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører advokaten bl.a.:

3. 66.896

"Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3.9, at der er opstigende grundfugt i flere skillemure med løst skruk puds flere steder. Den anførte bemærkning har fået K2 anmærkning. M.N. har i forbindelse hermed regnet med at det anførte problem kunne afhjælpes ved at der blev drænet omkring huset. I forbindelse med blotlægning af de indvendige vægge kan det imidlertid konstateres at skaden er langt værre end anført. De indvendige vægge skal rives fuldstændig ned med ekstra omkostninger og tid til følge."

Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet anmodet om fornyet besigtigelse af den anmeldte skade. Af genbesigtigelsesrapporten dateret den 8/5 2005 fremgår bl.a.:

"Sikrede forklarede at han af tidspres (dobbelt husleje) havde set sig nødsaget til at påbegynde renoveringen af huset.

Han havde således fjernet alle gulvene i huset og stort set samtlige skillevægge, samt lofter. Der var ganske få murfelter tilbage af skillevæggene, hvilket i øvrigt blev påtalt af undertegnede som værende på grænsen af det forsvarlige, da han faktisk havde fjernet 'skivevirkningen' i husets stabilitet.

…

Udfra undersøgelser på stedet kan det fastslås at huset ikke er opført omkring 1902, men angiveligt allerede omkring 1800 eller før:

<u>Begrundelse:</u>

1) Der findes enkelte rester af bindingsværk (indmuret i gavl i tidligere stald).
2) Der fandtes 'Flensborgsten' i dele af tilbagestående skillevægge.
3) Dele af facademurens sokkel er fra 17-1800.
4) Indmuret træoverliggere ved indvendige døre.
5) Bjælkelaget (etageadskillelsen mellem stueplan og tagrum svarer ikke til gængs byggeskik i år 1902, fordi afstanden 'vidner' om at huset oprindelig har været bygget til stråtag, hvor spærfagenes c-c afstand typisk var 150-170 cm."

Efter modtagelse af taksatorens genbesigtigelsesrapport meddelte selskabet over for nævnet, at det fastholdt afslaget på erstatning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 17/8 2005 bl.a.:

4. 66.896

"Der er enighed om, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er opstigende grundfugt i indervæggene, samt at det medfører, at pudset flere steder er løst og ikke hæfter.

Det er umiddelbart vores opfattelse, at spørgsmålet alene er, om det var nødvendigt at rive indervæggene ned, samt om det medfører, at forholdet er dækningsberettiget.

Ved vores taksators besigtigelse den 20. oktober 2004 kunne han konstatere opstigende grundfugt i flere skillemure med løst puds til følge. Vores bygningstaksator S.P.O. kunne i øvrigt ikke konstatere forhold der adskilte sig fra, hvad der var oplyst i tilstandsrapporten.

Huset er opført i 1902, dele er måske ældre, og flere af indervæggene er de oprindelig mure. Fundament/sokkel består af kampesten/beton. Murværket fremstår som man kan forvente af datidens byggeskik. For så vidt angår opførelsestidspunktet, kan vi oplyse, at det ikke i sig selv er en skade, hvis dele af huset er opført på et andet tidspunkt. Vi kan i den forbindelse henvise til Silkeborg Rets dom af 29. september 2004 i sag nr. BS 1-410/2003. Sagen er for så vidt angår uenigheden mellem forsikringsselskabet og kunden en opfølgning på AK 58.727. (For god ordens skyld kan vi oplyse, at sagen er anket, formentlig af sælgerne af ejendommen, da de blev dømt til at betale erstatning.)

I ældre murede bygninger, der som den her omhandlede ejendom er opført inden byggelovgivningen krævede foranstaltninger mod opsugning af grundfugt, var det almindelig byggeskik, at man murede direkte oven på fundamenterne uden anvendelse af fugtspærre. Dette med opstigning af grundfugt som konsekvens.

Idet konstruktionens opbygning ikke afviger væsentligt fra, hvad man således kan forvente af tilsvarende bygninger opført på daværende tidspunkt, kan forsikringen ikke tilbyde dækning for forholdet vedrørende opstigende grundfugt, idet bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nedsat efter dens formål i nævneværdigt omfang.

5. 66.896

…

Vi kan i øvrigt bemærke, at det ville være besværligt, men efter al sandsynlighed muligt at etablere fugtspærre ved at indskyde en væske eller ilægge murpap.

…

Forholdet vedrørende opstigende grundfugt i skillevæggene er i tilstandsrapporten nævnt med karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Vores taksator S.P.O. har tidligere oplyst, at som huset står opført, er der ikke skade på indervæggene, udover på pudset. Der er desuden ikke nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele.

Vores taksator K.V.L. har oplyst, at heller ikke han har set noget der tyder på, at det var nødvendigt at rive indervæggene ned. Hvis det har været nødvendigt at rive nogle af dem ned, må det i så fald skyldes den gennemgribende renovering, eller ønsket om en anden ruminddeling. Vi kan i den forbindelse bemærke, at forsikringen kun dækker skader/skaderisici, der var til stede da vores kunde overtog ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 3. Det forhold, at der efterfølgende ændres på ejendommen, får derfor ingen indflydelse på evt. dækning under forsikringen.

Vi kan desuden bemærke, at stort set alle skillevæggene var revet ned ved vores genbesigtigelse, og det kan ikke komme os til skade, at vores kunde har fjernet indervæggene/beviset.

Det er på ovenstående baggrund vores opfattelse, at både de i tilstandsrapporten indeholdte beskrivelser samt den givne karakter er en retvisende samt fyldestgørende beskrivelse af forholdet vedrørende den opstigende grundfugt. Forholdet er derfor på ingen måde 'klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten', hvorfor forholdet også af denne årsag er undtaget dækning, jf. betingelsernes pkt. 4.1."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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."

Nævnet udtaler:

Skillemurene har i tilstandsrapporten fået karakteren K2 (alvorlig skade) med bemærkning om, at der er opstigende grundfugt med løst og skruk puds flere steder. Herefter, og idet nævnet ikke efter de foreliggende oplysninger finder det godtgjort, at opstignin-

gen af grundfugt har nødvendiggjort nedrivning af indervægge, finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet finder i øvrigt at må lægge til grund, at huset i hvert fald ikke er opført senere end i 1902, og at den opstigende grundfugt skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Det er derfor nævnets opfattelse, at forholdet heller ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen