753/06

Den 14. august 2006 blev i sag nr. 67.679:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade på den forsikrede ejendoms yder- og skillevægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke var til stede, da klageren overtog ejendommen, samt at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen, der er opført i 1910, blev af klageren erhvervet til overtagelse i oktober 2002. Forsikringen trådte i kraft pr. 1/10 2002.

Af tilstandsrapport af 25/7 2002, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
…				
	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk			
	2.6 Ventilation	K2		Ventilationen til krybekælderen under gulve er ikke tilstrækkelig, da der er 'døde' hjørner, som ikke ventileres. Udførelse af mere ventilation i henhold til gældende regler og for at undgå fugtskader på gulvet.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn:	Kommentar
1.0 Fundamenter/Sokler		
Andet; Type:	A	Kampesten
Beton	A	
…		
3.0 Yder- og indervægge		
Andet:	A	Betonvæg/letvæg.
…		
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
…		
Formur - Andet; Type:	A	Eternitplader
Formur - Murværk med puds	A	
Formur - Tegl/kalksandsten	A	
Hulmur	A	
Inder-/Skillevægge - Murværk	A"	

Den 26/7 2004 anmeldte klageren til selskabet, at hun havde konstateret fugt i den forsikrede ejendoms yder- og skillevægge.

Til brug for sagens behandling modtog selskabet efterfølgende bl.a. kopi af skrivelse af 6/8 2004 fra murermester F.O. I skrivelsen hedder det:

"Jeg har på bestilling besigtiget ejendommen, og konstateret fugt- og mugskjolder på ydervæggene langs fodpanelet, ca. 10 - 15 cm op fra gulv.

Jeg kan ikke med sikkerhed konstatere årsagen. Men jeg mener at det kan skyldes 2 ting:

1. Papunderlag mellem sokkel og murværk er forvitret, eller beskadiget, således at der trænger fugt op i murværket.

2. Soklen (som består af tilhugget natursten) danner sammen med nedfaldet mørtel i hulmuren kuldebro, således at der dannes kondens på væggenes nederste del."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 23/8 2004. Af den på baggrund heraf udfærdigede interne besigtigelsesrapport af 13/9 2004 fremgår bl.a.:

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

De mærkninger som er nævnt under pkt. 2 er udgået - da ft. har støbt nye gulve i stuen.

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

Ja

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?

Ved besigt. kunne der ses fugt op af væggen ca. 0-30 cm op fra ok. gulve - se foto. Ft. oplyser at der ved renovering ikke var noget at se - dvs. inden eksist. gulv blev fjernet og nyt blev støbt - ft. har også renoveret væggene (i form af gl. tapet ned og ny væg op).

Årsagen er ikke bevist fysisk …

Ft. oplyser at der ved støbning af betongulv er lagt en strimmel isolering op til ydervæggen for at undgå fugt fra betondæk/fundament.

Skaden er dog sket efter støbning af betondækket i stuen, dermed er skaden opstået efter ændring i konstruktionen og at hvis murerens teori skulle passe ville skaden også have været der før ændring af konstruktionen i gulvet.

...

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: *Jeg mener at sagen skal afvises da skaden er sket efter gulvkonstruktionen er ændret og dette har skyld i fugten - enten fordi at der trækker fugt op i nyt gulv og videre i væggen - oven på beton er lagt en spærre og 14 mm trægulv - så evt. fugt vil trække langs spærre og videre op i ydervæggen.*

Ft. skal selv bevise årsag til dette."

Herefter afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 11/11 2004.

Efterfølgende modtog selskabet skrivelse af 22/11 2004 fra rådgivende ingeniør. I skrivelsen hedder det:

"Jeg har undersøgt forholdene, og målt fugtindholdet i den nederste del af væggene med en ikke destruktiv fugtmåling, og jeg har bedømt forholdene visuelt.

Visuelt kan man se fugtskjolder nederst i vægge, primært i stuens nordøstlige hjørne, og i samme område er der skimmelbelægninger på væggen bag et skab.

Med fugtmåleren kunne jeg konstatere relative fugtigheder på 100 % i den nederste del af ydervæggene i husets gavl, og fugtkoncentrationer på ca. 80 % på øvrige vægge i stue, også indvendige skillevægge.
I facadevæg i entre er der også 100 % fugtighed i vægge.
…
Jeg vurderer, at fugtoptrængning i væggene skyldes en manglende eller ødelagt fugtspærre mellem sokkel og murværk, og et sådant forhold er en skjult fejl som må være dækket af en ejerskifteforsikring.

Et terrængulv der er udført som beskrevet kan ikke forårsage fugt i vægge.

I selve støbefasen bringes der naturligvis meget vand ind i huset, men det er for længst ventileret væk, og der kan da heller ikke på nuværende tidspunkt måles nogen fugt i trægulvet ovenpå betonen.

Jeg skal anmode om, at TRYG revurderer sagen, og går ind i en dialog om hvordan skaden udbedres med mindst mulige omkostninger."

5. 67.679

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet ved skrivelse af 9/3 2005 til klageren det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Sagen blev dernæst indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Af klagen til nævnet fremgår:

> "Jeg overtog huset i oktober 2002. Vi fjernede det gamle trægulv i stuen og i gangen, gravede af, rettede af med stampet grus og lagde 220 mm Styrolit samt armeringsjern hvorpå gulvvarmeslanger blev fastgjort. Her ovenpå blev der lagt 100 mm beton.
>
> Der blev endvidere sat 50 mm Styrolit langs ydervægge for at af-isolere varmen i gulvet.
>
> Efter 6 måneders tørretid med varmekanon, affugter og gulvvarme blev der lagt plastfolie, lyddæmpende skum samt trægulv.
>
> Huset, som er købt som dødsbo af sønnerne, havde stået uden varme siden februar 2002 og virkede derfor koldt og klamt. Den nederste meter af tapetet i stue og gang kunne nemt trækkes af, mens resten måtte dampes af, men det var jeg ikke opmærksom på på daværende tidspunkt.
>
> I juni 2004 observerede jeg fugtdannelser på tapetet langs fodpaneler i stue og gang."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 2/11 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "Af vores brev af 9. marts 2005 fremgår det, at det ikke var sædvanlig byggeskik at lave en fugtspærre/murpap mellem sokkel og murværk i 1910, hvor ejendommen er opført. Nogle få ejendomme blev imidlertid også på daværende tidspunkt opført med en fugtspærrende membran. På opførelsestidspunktet i 1910 gjaldt ingen bygningsreglementer.

Da der ikke er foretaget destruktive indgreb på ejendommen, kan det ikke med sikkerhed fastslås, hvorvidt ejendommen er konstrueret med en fugtspærre eller ej, herunder om denne eventuelt er forvitret grundet sædvanlig nedslidning.

Såfremt fugtspærren mangler eller er blevet nedbrudt med tiden, må vi konstatere, at dette ikke er usædvanligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hvis fugtspærren/murpappet mangler eller ikke længere er effektiv kan det betyde, at der stiger grundfugt op i yder- og skillevæggene. Dette forhold går ikke ud over, hvad der er forventeligt for en bygning af tilsvarende alder, da det skyldes den sædvanlige byggeskik på opførelsestidspunktet. Et sådant forhold er derfor ikke omfattet af forsikringen, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det påhviler vores forsikringstager at sandsynliggøre, at der er tale om et forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition, herunder må vores forsikringstager sandsynliggøre årsagen til skaden. Såfremt der viser sig at være tale om en dækningsberettiget skade, er vi indstillet på at dække rimelige undersøgelsesudgifter.

Sammenfattende kan vi oplyse, at vi ved vores afgørelse har vurderet, at forholdet med overvejende sandsynlighed er opstået efter de konstruktionsmæssige ændringer, som vores forsikringstager har foretaget på ejendommen. Forholdet var derfor ikke til stede ved vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen."

Hertil har klageren i skrivelse af 16/11 2005 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Tryg påstår på baggrund af rapport udfærdiget d. 13. september 2004 af Trygs taksator W.T., at jeg har fyldt krybekælderen med beton og med kun en 'strimmel' isolering op ad ydervæggene, hvilket skulle have forårsaget fugten. Dette er ikke sandt. Jeg har fulgt vejledningen for gulvkonstruktion i Styrolits Gulvhåndbog … Det betyder, at al løs jord i krybekælderen er gravet af til bæredygtig jord, herpå er lagt stampet sand og derpå 220 mm Styrolit fraisoleret ved ydervægge med 30 mm isolering i samme højde som betonen, altså 100 mm.

Jeg har altså fulgt Styrolits anvisninger og lagt 220 mm Styrolit som kapillarbrydende lag, hvorfor fugten ikke kan være opstået som følge af gulvkonstruktionen … Endvidere henviser jeg til ingeniør B.H. ved Styrolit … som afviser fugtskaderne som følge af gulvkonstruktionen.

2. …

Tryg mener ikke, at jeg har bevist, at problemerne var til stede før overtagelsen i 2002. Det mener jeg, at jeg har gjort, da tapetet uden tapetdamper med lethed kunne trækkes af væggenes nederste del.

Grunden til at der ikke var problemer med nytapetsering var, at vi forinden havde haft en varmekanon samt affugter stående igennem flere måneder til tørring af gulv hvorfor væggene også var blevet tørre. Desuden blev de første fugtskader konstateret ved tilfældighed bag et skab, og det vides derfor ikke om fugtskjolderne er opstået umiddelbart efter nytapetseringen.

Jeg har desuden ved selvsyn konstateret under ombygningen (2002), at der er murpap i væggene, og disse forvitrer ikke på halvandet år.

Alligevel forsøger Tryg tydeligvis en helgardering, da de i deres svarskrivelse også garderer sig imod, at skaden var til stede ved overtagelsen, når de skriver, at såfremt fugtspærren mangler eller er nedbrudt, skyldes det bygningens alder eller den sædvanlige byggeskik på opførelsestidspunktet og derfor ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. En sådan betingelse bør vel oplyses inden forsikringen tegnes, hvilket den ikke er blevet, ellers er der jo ingen grund til at forsikre et hus af den alder. Var det virkelig tilfældet at murpappet skulle have været forvitret, burde det vel have været noteret i tilstandsrapporten, hvilket det ikke er. Tilstandsrapporten må derfor være mangelfuld, da fugt i vægge ikke nævnes.

3. Både ved ingeniør M.S. og Tryg taksator W.T. fugtmåling viste målingerne ingen fugt i gulvet, men derimod fugt i væggene.

4. Tryg skriver endvidere, at årsagen til problemet ikke kan fastslås, da der ikke er foretaget destruktive indgreb for at konstatere årsagen til fugten. Jeg er blevet informeret af M.D. fra Tryg om, at jeg ikke måtte røre ved noget.

5. Tryg beskriver ydermuren som værende uisoleret hulmur. Dette vil jeg gerne korrigere igen, og jeg vedlægger derfor kopi af attest for hulmursisolering ved Rockwoll …"

Herefter har selskabet i skrivelse af 13/12 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har følgende bemærkninger til brevet fra vores kunde.

Ad. pkt. 1.

…

Vi fastholder … vores vurdering af forholdet som beskrevet i vores brev af 2. november 2005 til ankenævnet, herunder at det ikke er godtgjort, at fugtproblemet eller årsagen hertil var til stede inden overtagelsen og inden vores forsikringstagers gennemførelse af de konstruktionsmæssige ændringer. Vi mener således fortsat ikke, at det kan udelukkes, at de gennemgribende konstruktionsændringer kan være helt eller delvist medvirkende til det anmeldte problem.

Ad pkt. 2.

Vores forsikringstager anfører, at tapetet efter overtagelsen var let at trække af nede ved gulvet, og at der forud for tapetseringen var opsat en varmekanon i ejendommen på grund af fugt i gulvet.

Dette forhold er ikke selvstændigt blevet anmeldt til ejerskifteforsikringen i forbindelse med tapetseringen af ejendommen, og årsagen er efter det oplyste heller ikke blevet undersøgt nærmere, idet man blot fortsatte tapetseringen af væggene.

Det fremgår af vores forsikringstagers brev af 16. november 2005, at der ved renoveringen blev konstateret murpap i væggene. Det oplyses dog ikke, hvorledes tilstanden på denne var, men det er vores vurdering på baggrund af ejendommens al-

der, at fugten med stor sandsynlighed - helt eller delvist - kan tilskrives forvitring af murpappet. Vi henviser i denne forbindelse til vores brev af 2. november 2005, herunder vores begrundelse for, at vi ikke kan anerkende forvitret murpap som en dækningsberettiget skade. …

Vi er i øvrigt ikke enige i, at forvitret murpap burde have været noteret af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten, dels fordi en konstatering af forholdet ville kræve et destruktivt indgreb, hvilket ligger udover rammerne for huseftersynet, og dels fordi ejendommen for så vidt angår dette forhold ikke adskiller sig fra tilsvarende ejendomme af samme alder. Huseftersynet har til formål at vise i hvilket omfang, bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.

Det er vores vurdering, at fugten sandsynligvis skyldes en af de to ovennævnte årsager - eventuel en kombination af begge. Uanset om det lægges til grund, at forholdet kan tilskrives vores forsikringstagers konstruktive ændringer på ejendommen eller forvitret/manglende murpap, er det således vores vurdering, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Ad pkt. 3.
Det skal bemærkes, at vi ikke er uenige i, at der ved vores besigtigelse kunne konstateres fugt i væggene i ejendommen.

Ad pkt. 4.
I forbindelse med anmeldelse af skader over ejerskifteforsikringen oplyses det sædvanligvis, at forholdet ikke må udbedres, førend vi har besigtiget det. Det er ikke blevet oplyst, at forholdet ikke må undersøges nærmere for at afklare årsagen.

Ad pkt. 5.
Det fremgår af Energimærket, at ydermuren er uisoleret hulmur. Vores forsikringstager har fremsendt en attest fra Rockwool, hvoraf fremgår, at ejendommen er hulmursisoleret.

Vi kan på denne baggrund ikke afvise, at der er foretaget hulmursisolering, men må dog bemærke, at hulmursisolering er uden betydning for fugtforholdene i væggene, idet en sådan isolering ikke sikrer mod fugtopstigning i væggene, men alene har betydning som varmeisoleringen."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Selskabet har henvist til ankenævnskendelse nr. 58.566, nr. 60.179 og nr. 60.930.

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 bygninger, 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."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Nævnet udtaler:
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det en forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende. Henset til de i sagen foreliggende oplysninger, herunder oplysningen om ejendommens alder, finder nævnet det ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen