759/06

Den 25. oktober 2006 blev i sag nr. 68.764:

xxxx xx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx x

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 tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at udbetale erstatning for en anmeldt fugtskade i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962, og at klageren overtog ejendommen den 15/3 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/11 2002. Det påklagede forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Den 17/11 2003 anmeldte klagerne over villaforsikringen, at kældergulvet blev fugtigt i regnvejr. Selskabet erstattede i denne forbindelse udskiftning af revnede tagbrønde.

Klagerne anmeldte telefonisk den 14/7 2005, at der var fugtindtrængning i kælderen. Klagerne har til nævnet ved skrivelse af 14/1 2006 oplyst, at der den 12/7 2005 stod ca. 2 cm blankt vand i et kælderrum. Selskabets taksator besigtigede ejendommen 6/9 2005. Af taksatorens skrivelse af 28/9 2005 til klagerne fremgår bl.a.:

2. 68.764

"Ved besigtigelsen er der konstateret mindre misfarvning og mindre partiel afskalning for neden på indvendig side af kælderydervæg.
Det er oplyst, at der på et tidspunkt trængte vand ind forneden ved kælderydervæggen så der stod blank vand på gulvet. Formentligt er vandet trængt op via støbeskel mellem ydervæg og gulv. Årsagen kan være periodevis højtstående grundvand omkring kælderen.
…
Kælderydervæggene og gulvene er udført i konstruktioner som var gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1962, og sådanne kældre kan ikke forventes at være absolut tætte mod indtrængende grundfugt / vand.
Der er ikke konstateret fugtskader eller forhold ved kælderens konstruktioner der er unormale i forhold til tilsvarende kældre af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand.

Det anmeldte forhold anses for helt sædvanligt i ældre kældre, og nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klagerne har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal erstatte udgifterne til etablering af omgangsdræn samt reparation af ca. 30 m² gulv i kælderen. Til støtte herfor har klagerne i skrivelse af 14/1 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Den 12. juli 2005 opdagede vi, at der stod ca. 2 cm vand i et kælderrum. Vandet var trængt op gennem gulvet og ind gennem kældervæggen. Vi havde været i rummet et par dage forinden. Da var der ingen vand. Vi kontaktede murermester H.N., der oplyste, at det var nødvendigt, at få problemet afhjulpet. Han gav os et overslag, der lød på kr. 108.000,- …

Vi har anmeldt skaden overfor TRYG, der imidlertid har afvist at dække skaden, Først mundtligt pr. telefon. Senere da vi klagede ved brev af 28. september 2005 … Begrundelsen for afvisningen var, at det anmeldte forhold efter TRYGs opfattelse må anses for helt sædvanligt i ældre kældre, og at det ikke nedsætter bygningens

værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Vi er ikke enige med TRYG i denne vurdering. Efter vor opfattelse er der tale om et forhold, der må være omfattet af vores ejerskifteforsikring. Forholdet var til stede da vi købte huset. Fugtindtrængningen medfører risiko for yderligere skader på bygningen og nedsætter dens anvendelighed. Det konstaterede forhold ligger efter vores opfattelse lang ud over det, der er almindeligt eller forventeligt ved en bygning af den type og alder, som der her er tale om. Vi er således heller ikke enig med TRYG i, at forholdet, der har medført kraftigt vandindtrængning - som nævnt 2 cm blank vand, kan anses for helt almindelig i bygninger som vores, der som nævnt er opført i 60'erne."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 16/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Ved vores besigtigelse har vi konstateret fugt i mindre omfang. Herudover er der ifølge vores forsikringstagere konstateret vand i et rum i kælderen én gang siden de købte ejendommen for ca. 3 år siden.

Ud fra de foreliggende oplysninger er kælderen bygget på sædvanlig vis, og eventuel fugt stammer fra den oprindelige konstruktion.

Vi mener umiddelbart, at fugten i kælderen skyldes, at ejendommen er opført uden omfangsdræn, hvilket ikke var ualmindeligt for opførelsestidspunktet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Forsikringen dækker desuden kun bygninger. Forhold på grunden, som f.eks. manglende omfangsdræn, er derfor ikke dækket, jf. betingelsernes afsnit 2.

Vi mener således ikke, at det anmeldte forhold vedrørende fugt i kælderen opfylder skadebegrebet i betingelsernes afsnit 3, da der ikke er tale om et forhold, der

nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1962 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet for Forsikring har i adskillige sager taget stilling til, hvorvidt fugt i kældre i ældre ejendomme er omfattet, samt om omfangsdræn er omfattet af ejerskifteforsikringen. Vi kan bl.a. henvise til kendelse nr. 63.855, 59.595 samt 50.720. Østre Landsret har også taget stilling til spørgsmålet, om omfangsdræn er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse af fast ejendom. I U. 2004.2556.Ø finder retten frem til, at omfangsdræn ikke er omfattet af den faste ejendoms bygninger.

For så vidt angår fugt i kældre og omfangsdræn, kan vi i øvrigt henvise til ankenævnets hjemmeside.

Det fremgår i øvrigt af tilbuddet fra murermester H.N., at - udover etablering af omfangsdræn - skal gulvet brydes op, der skal lægges 15 cm grus i gulvet, isoleres med 160 mm flamingo, hvorefter der skal støbes ca. 10 cm gulv.

Vi kan bemærke, at vi ikke er klar over, hvorfor der skal lægges nyt gulv i kælderen, eller hvorfor mureren har taget det med i tilbuddet.

Ved vores taksators besigtigelse var der enkelte svindrevner i kældergulvet, men det fremstod som kældergulve i ejendomme fra 1962. Der er derfor ikke tale om, at der er forhold ved kældergulvet, der nedsætter brug eller værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1962.

Vi kan i øvrigt bemærke, at vi ikke har kendskab til den konkrete opbygning af det nuværende gulv, men i 1962 var det normalt at lægge kældergulv direkte på terræn, selvom der også var tilfælde, hvor man forinden lagde et lag grus.

Isolering af kældergulv kan derfor være hensigtsmæssigt, men det vil klart være en forbedring, ligesom udlægning af grus kan være det.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi derfor heller ikke, at vores forsikringstagere har sandsynliggjort eller dokumenteret, at der er et forhold ved kældergulvet, der er omfattet af forsikringen, jf. betingelsernes afsnit 3."

Klagerne har ved deres advokat i skrivelse af 12/4 2006 bl.a. anført:

"Uanset om nævnet måtte lægge til grund, at fugtproblemer i en kælder i et hus, der er bygget i 1962, i et vist omfang må forventes, er det mine klienters opfattelse, at vandindtrængning gennem kældergulvet eller sammenføjning mellem kældergulvet og kælderydervæggene i et sådant omfang, at kældergulvet som beskrevet dækkes med op til 2 cm blankt vand, må karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringspolicen forstand.

Det kan i øvrigt oplyses, at murermester H.N., der har afgivet de med klageskemaet fremsendte tilbud, dagen efter at mine klienter konstaterede 'oversvømmelsen' i kælderen, besigtigede kælderen og derfor kan bekræfte, at der også denne dag stod op til 2 cm blankt vand på kældergulvet.

De af murermester H.N. udarbejdede tilbud omfatter, som det rigtigt er fremhævet af Tryg Forsikring, bl.a. etablering af omfangsdræn. For så vidt nævnet måtte finde, at mine klienter må leve med de gener, som manglende omfangsdræn medfører, men på den anden side efter egne indhentede sagkyndige erklæringer eller på grundlag af H.N.'s vurdering, hvorefter det er nødvendigt at opbryde gulvet, dog finder, at der foreligger sådanne mangler ved ejendommen, at det opfylder ejerskifteforsikringspolicens skadesbegreb, anmoder mine klienter subsidiært om, at det pålægges selskabet at betale for de nødvendige foranstaltninger, som medfører, at kælderen alene er 'normal fugtig', som en kælder i et hus opført i 1962 kan forventes at være.

Med den kraftige vandindtrængning, mine klienter har konstateret enten direkte gennem kældergulvet eller ved sammenføjningen mellem kældergulv og kældervægge, er det mine klienters opfattelse, at murermester H.N.'s vurdering, hvorefter opbrydning og etablering af nyt gulv i kælder er nødvendig, må anses for korrekt.

Det kan supplerende oplyses, at mine klienter også efterfølgende har konstateret betydelige fugtproblemer i kælderen.

Det fastholdes således, at problemer med indtrængende vand herunder lejlighedsvis blankt vand på kældergulvene har et så betydeligt omfang, at kælderen med den nuværende gulvkonstruktion har en væsentligt nedsat anvendelighed i forhold til det, som mine klienter på baggrund af tilstandsrapporten kunne forvente i dette hus, der er opført i 1962."

Hertil har selskabet i skrivelse af 14/6 2006 bl.a. bemærket:

"Advokat E.K. oplyser, at der lejlighedsvist kommer vand i kælderen, samt at det har et sådant betydeligt omfang, at kælderen har nedsat anvendelighed.

Vi kan i den forbindelse bemærke, at efter det oplyste, er der trængt klart vand ind i ét kælderrum én gang (den 12. juli 2005) siden købet af ejendommen i marts 2003.

Vi gør opmærksom på, at der ikke ved vores taksator K.S.' besigtigelse var vand i kælderen. Hvis forholdet vedrørende blankt vand i kælderen derfor skulle opstå igen, er vores forsikringstagere velkomne til at kontakte os, så vi kan sende en taksator ud for at besigtige forholdet.

…

Ankenævnet for Forsikring har flere gange tidligere taget stilling til, om fugt og blankt vand i kælderen er en skade i henhold til ejerskifteforsikringen. Udover de tidligere vedlagte kendelser, kan vi bl.a. henvise til kendelse nr. 59.751 og 60.574.

I kendelse nr. 59.751 var der tale om en ejendom fra 1959, hvor der flere gange var konstateret blankt vand i kælderen. Nævnet kom frem til, at der ikke var tale om en skade som følge af blankt vand i kælderen, henset til husets opførelsestidspunkt.

Samme problemstilling gjorde sig gældende i kendelse nr. 60.574, hvor der også var konstateret blankt vand i kælderen. Her kom nævnet frem til, at skader som følge af,

at der ikke var omfangsdræn, ikke var omfattet af forsikringen, fordi der var tale om et forhold på grunden. Huset var fra 1978.

I advokat E.K.'s brev af 12. april 2006 står i øvrigt, at det 'efter egne indhentede sagkyndige erklæringer eller på grundlag af H.N.'s vurdering', er nødvendigt at bryde gulvet op. Vi kan oplyse, at vi ikke har modtaget eventuelle sagkyndige erklæringer. Såfremt vores forsikringstagere eller deres advokat er i besiddelse af sådanne erklæringer, er vi derfor interesseret i at se dem.

Vi har modtaget et tilbud fra H.N., hvor opbrydning af gulv er omfattet. Der er dog ikke i dette tilbud nogen begrundelse for, hvorfor man ønsker at opbryde gulvet og lægge et nyt, eller påpegning af konkrete fejl og mangler ved gulvet. Man kan dog se på tilbudet, at man har tænkt sig at lave en væsentlig forbedring af gulvkonstruktionen, blandt andet med isolering, i forhold til det der kan forventes af et kældergulv fra 1962."

Klagernes advokat her herefter ved skrivelse af 29/6 2006 henvist til ankenævnskendelse nr. 62.714.

Hertil har selskabet i skrivelse af 21/7 2006 bl.a. bemærket:

"Det fremgår af kendelsen, at der ved selskabets besigtigelse af kælderen kunne ses blankt vand på gulvet.

Derudover fremgår det af kendelsen, at parterne er enige om, at der gennem længere tid har stået blankt vand i kælderen.

I den konkrete sag, har vi ikke fået forevist blankt vand i kælderen, og det fremgår af sagen, at vores forsikringstager kun 1 gang på 3 år har konstateret blankt vand i kælderen.

Vi mener derfor ikke, at nærværende sag kan sammenlignes med kendelse nr. 62.714."

Klagerne har herefter fremsendt en vidneerklæring til nævnet, hvoraf følgende fremgår:

"Det bevidnes herved at undertegnede har konstateret at der flere gange har stået vand i kælderen på ovennævnte adresse - idet vi har været med til at rydde op efter dette. Det kan yderligere bemærkes at det **ikke** har været i forbindelse med regnvejr.

I 1 tilfælde har vi observeret ca. 2-3 cm vand i kælderen og at det er kommet igennem muren."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 15/9 2006 bl.a. bemærket:

"Det fremgår af erklæringen fra … [klagerne] - som vi nu har modtaget - at der flere gange har stået vand i kælderen, og at der 2 gange har stået 2-3 cm vand i kælderen, som de har hjulpet med at fjerne.

Som tidligere oplyst, har vores forsikringstager overtaget huset den 15. marts 2003. Den 17. november 2003 anmelder vores forsikringstager en skade vedrørende fugtig kælder til villaforsikringen. Ved brev af 9. december 2003 accepterer vi under villaforsikringen at betale for udskiftning af 1-2 tagbrønde. Den 14. juli 2005 anmelder vores forsikringstager, til ejerskifteforsikringen, at der er fugtindtrængen i kælderen.

Det fremgår af vores forsikringstagers brev af 10. august 2005, at han den 12. juli 2005 opdagede, at der stod ca. 2 cm blankt vand i kælderen (bilag …).

Eftersom vores forsikringstager i brev af 10. august 2005 oplyser, at han den 12. juli 2005 opdager, at der er blankt vand på gulvet, må vi lægge til grund, at der ikke tidligere har været blankt vand på gulvet, og i hvert tilfælde, at der ikke har været det efter udbedring af tagbrønde.

Taksator K.S. har oplyst, at vores forsikringstager ved besigtigelsen den 6. september 2005 oplyste, at der på ét tidspunkt havde stået ca. 2 cm. vand på gulvet.

9. 68.764

I klagen af 16. februar 2006 oplyser vores forsikringstager også, at der har været vand i kælderen i et kælderrum den 12. juli 2005. Her oplyses altså også en eksakt dato for vand én gang i ét rum.

I vores breve af 16. marts 2006, 14. juni 2006 og 21. juli 2006 henviser vi til, at der kun én gang på tre år har stået blankt vand i kælderen. I vores brev af 14. juni 2006 bemærker vi, at advokaten i det sidste brev har skrevet, at der lejlighedsvist har været vand i kælderen, men at det er forkert, da der reelt kun har været vand i kælderen én gang. Vi anmoder samtidig om at blive kontaktet, hvis der kommer vand i kælderen. Vi er ikke på nuværende tidspunkt blevet kontaktet, selvom det gennem den sidste tid har regnet kraftigt, og der har været skybrud flere steder i landet. Vi vil stadig gerne kontaktes, hvis der konstateres vand i kælderen."

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 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 er forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at fugtniveauet i kælderen adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet kan dermed ikke betegnes som en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson