764/07

Den 5. februar 2007 blev i sag nr. 68.799:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
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 selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Den omhandlede ejendom, der er opført i 1901, blev af klageren erhvervet med overtagelsesdag den 1/5 2002. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen.

Af tilstandsrapport dateret 21/2 2002, der dannede grundlag for ejerskifteforsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
…				
	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2		Pudsede flader har stedvis overfladerevner og lokale områder med løst pudslag, som bør forbedres for at undgå fugtskader. Der er enkelte bevægelsesrevner i

murværk samt enkelte afskallede sten.

Opfugtet mursøjle i entré ved hoveddør.

…

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger	K0: Kosmetiske skader	K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader	K3: Kritiske skader	UN Bør undersøges nærmere …"

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren fugt i væg. Forholdet blev anmeldt til selskabet den 12/11 2002. Ved skrivelse afsendt samme dag anmodede selskabet klageren om at indsende bl.a. kopi af tilstandsrapport samt beskrivelse af det anmeldte forhold.

Den 26/1 2003 fremsendte klageren de ønskede oplysninger til selskabet. Af klagerens skrivelse fremgår bl.a.:

> "Skaden vedrører fugtgennemtrængning i mursøjle (som beskrevet i tilstandsrapport) samt langs trappeløb i entré. Fugten bevirker løsning af tapet, skimmelsvamp samt saltudtrængning i murværk. Endvidere er konstateret mug i klædeskab under trappe. Dette rum er isoleret med 'plader'.
>
> Ved vort køb af huset i maj måned 2002 kunne vi ikke konstatere nogen skade overhovedet; alt tapet var pænt og intakt og der fandtes ingen som helst lugt af fugt eller mug i trappeskabet. Tilstandsrapporten beskriver da således også alene forholdet med en opfugtet mursøjle - ikke hele væggen langs trappen, hvor tapetet ligeledes er begyndt at boble."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 12/2 2003.

I selskabets skrivelse af 4/3 2003 til klageren hedder det bl.a.:

> "I forbindelse med det anmeldte forhold over ejerskifteforsikringen kan vi hermed meddele, at vi har modtaget taksator F.H.N.'s besigtigelsesrapport.
>
> Af den indsendte rapport fremgår det, at der på indvendig side af murpille samt væg mod syd i entreen er konstateret fugt.

Årsagen er sandsynligvis en kombination af flere ting. For det første kan fugtisoleringen mellem fundament og mur være nedbrudt (eller ikke eksisterende). Dernæst er der tale om en massiv mur, hvilket medfører at fugten let transporteres gennem murværket. En tredje faktor er, at der er ringe ventilation, hvorfor den fugt der sidder i muren har svært ved at trænge væk (også på grund af plastmalingen på glasvævet).

Forholdet er i henhold til vor taksators rapport nævnt i tilstandsrapporten. Opfugtet mursøjle i entre, da mursøjlen hænger sammen med resten af muren er det naturligt at resten af murværket også er opfugtet. Der er jo en sammenbygning mellem mursøjlen samt muren.
…
Vor taksator anfører efterfølgende i rapporten, at forholdet er et resultat af den måde man byggede huse på for 100 år siden. …

Under henvisning til ovennævnte må vi afvise jeres krav over ejerskifteforsikringen."

Den 5/1 2004 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at der var konstateret fugt i en indervæg. Selskabet afviste at dække skaden, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 5/1 2004.

Den 22/7 2005 rettede klageren igen skriftlig henvendelse til selskabet. Af den til selskabet fremsendte skrivelse fremgår bl.a.:

"Vi er i øjeblikket ved at få udbedret fugtskader i en ydermur i entré langs trappeløbet til 1. sal i vores hus på B…vej. Arbejdet udføres af murerfirmaet M.L., med speciale i fugtproblemer, og blev igangsat den 13. juli 2005 med henblik på at stoppe opstigende grundfugt i forbindelse med en opfugtet mursøjle (nævnt i tilstandsrapport). Forinden arbejdets påbegyndelse, måltes fugtniveauet i hele væggen langs trappen fra jordplan (der er ingen kælder) til 1. sals niveau.

4. 68.799

Fugtmåleren viste meget høj fugtighed på indvendig side indtil ca. 4 meter over jordniveau. Der kunne således ifølge M.L. ikke alene være tale om opstigende grundfugt, men tillige om nedsivning af vand oppe-/udefra. Fugtindtrængningen viser sig at skyldes en udvendig gesims med en svag indadgående hældning. Her ligger sne og regnvand uden afløbsmulighed, og vi har efter overtagelse af huset konstateret en revne i gesimsen, som givet har været skjult, da vi overtog ejendommen nymalet.

Da mureren fjernede det gamle puds fra væggen indvendigt, viste det sig, at væggen på ca. et par m² har været behandlet med asfalt. Asfalten indikerer, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, og de flere lag tapet tillige, at det er længe siden, man har forsøgt at 'lukke' af for fugten med asfalt. Det må således have været et længe kendt problem i huset, og tapetet har da også løsnet sig og boblet mere og mere i de 3 år, vi har boet her. Vores tålmodighed var imidlertid opbrugt, da vi for anden vinter i træk har måttet aftørre væggen for løbende vand og skimmelsvamp i grundplan. Dette ved vi, skyldes den opstigende grundfugt. At skimmelsvampen i øvrigt også var til stede i 4 meters højde ovenpå asfalten, under tapetet, var vi ikke klar over.

Sælger har intetsteds i sælgeroplysningsskemaet nævnt problemet - måske fordi han kun boede i huset 8 måneder, forinden vores overtagelse. Men eftersom Lov om forbrugerbeskyttelse i forb. med private ejendomshandler allerede var i kraft på tidspunktet, hvor vores sælger overtog huset fra daværende ejer, burde forholdet have fremgået af det på dette tidspunkt udfyldte sælgeroplysningsskema og oplyst vores sælger, da det er et sikkert tilbagevendende problem, så snart udetemperaturen falder til under 10 grader.

Vi anmelder således forholdet med den nedsivende fugt stammende fra gesimsen som en skjult fejl/ikke nævnt konstruktionsfejl ved gesimsen på grund af forkert/for svag hældning (ikke den opstigende grundfugt)."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 24/8 2005. Det anmeldte forhold var udbedret på besigtigelsestidspunktet.

5. 68.799

Medio oktober 2005 modtog selskabet diverse fakturaer vedrørende udført arbejde i forbindelse med det anmeldte forhold. Udgiften til udbedring af forholdet beløb sig til i alt 45.968,16 kr.

Af selskabets skrivelse af 2/11 2005 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi vender herved tilbage til sagen, idet vi har modtaget rapport fra taksator S.M.

Af rapporten fremgår det, at den fugt der er konstateret i muren, skyldes væggens konstruktion, der er en massiv mur hvor grundfugt trænger op.

Revnen i gesimsen er en ældre revne der er kommet til syne. Revnen giver fugt, men kun lokalt omkring dette område, og er ikke årsagen til fugten i muren.

Det anmeldte forhold har tidligere været behandlet dels ved skade af 12.11.2002 og 05.01.2004.

…

På baggrund heraf må vi fastholde afvisningen af skaden."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket blev meddelt selskabet ved skrivelse af 21/12 2005. Af skrivelsen fremgår:

"I afviser skaden og henviser i denne forbindelse til jeres tidligere behandling af en anden skadesanmeldelse som I også har afvist. Vi skal understrege, at vi netop ikke har anmeldt den samme skade, som Tryg tidligere har afvist men en ny skade, som udtrykkeligt bemærket i vort brev af 22. juli d.å.

…

I skriver i brev af 2. november 2005 at '*revnen i gesimsen er en ældre revne, der er kommet til syne*'. Jeg skal påpege, at uanset, der er tale om en ældre revne, er det et nyt forhold for os som forsikringstager, idet vi ikke tidligere har været bekendt med denne revne, sælger har intet oplyst herom, og idet vi mener, denne revne er årsagen til den således anmeldte ny skade.

6. 68.799

Vi vedlægger en skematisk håndtegning, hvor vi har anført de to områder, hvor der blev konstateret fugt. Område 1 betegner den først anmeldte skade (som I afviser den 4. marts 2003), der skyldtes opstigende grundfugt, og som vi følgelig ikke har anmeldt igen den 22. juli d.å. Dengang blev der konstateret fugt på et område dækkende ca. 4 m². På område 2 blev der ved ny besigtigelse af M.L. i 2005 målt fugt i et samlet område på 14 m² inklusive de 4 m² i område 1, altså en udvidelse af det fugtige område med ca. 10 m². Vi skal venligst bede Tryg tage sagen op igen, idet I bedes tage følgende i betragtning:

- Den hastighed, hvormed skaden har udviklet sig
- Det faktum, at der ikke fandtes asfalt i område 3 tyder på, at fugten ikke stammer fra grunden men derimod fra den skjulte revne i gesimsen, som dermed netop er årsagen til fugten i muren.

I bedes oplyse os, hvorledes Tryg vil argumentere for jeres opdeling i henholdsvis område 1 og 2 og i øvrigt meddele os, hvorvidt område 2 er omfattet af vores ejerskifteforsikring."

Selskabet modtog tilsyneladende ikke ovennævnte skrivelse, hvorfor den aldrig blev besvaret.Efterfølgende indbragte klageren sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen …

Vi tillader os at henvise til de vedlagte kopier af alle relevante breve mellem os og Tryg, idet alle forhold er beskrevet i detalje i vores breve til Tryg.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet …

Økonomisk dækning for udgifter til udbedring af skjult skade i det område, vi i vedlagte skitse som bilag til vort brev af 21.12.2005, har angivet som 'område 2'. Samlede udgifter i henhold til bilag … er kr. 45.968. Vort krav er for 10 m² ud af i alt 14 m², svarende til den nye skade, dvs. 10/14 af 45.968 = kr. 32.834,-."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 17/3 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er vores opfattelse, at forholdet skyldes bygningens sædvanlige bygge- og konstruktionsmåde. Forholdet udgør derfor ikke en dækningsberettiget skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes afsnit 3.
>
> Vi kan bl.a. henvise til ankenævnskendelse nr. 58.454, der ligeledes omhandler problemer med kuldebroer, med fugt og skimmel til følge, og hvor forholdet skyldes bygningens sædvanlige bygge- og konstruktionsmåde. Vi kan herudover henvise til kendelse nr. 60.985, hvor fugt i ydervægge skyldes gængs byggemetode.
>
> Vi må herudover afvise at betale omkostninger til udbedring, fordi forholdet er direkte undtaget dækning, jf. betingelsernes pkt. 4.1.
>
> Efter vores opfattelse er forholdet nævnt i tilstandsrapporten på side 5, pkt. 3.1 …
>
> Det fremgår desuden af klagen, at vores kunde finder, at vi skal dække 10/14 af omkostningerne til fugtsikring af ydervæggen. …
>
> Hvis nævnet skulle finde, at en del af omkostningerne til udbedring er dækket af ejerskifteforsikringen, kan vi oplyse, at vi ikke kan acceptere at skulle dække en så stor del af omkostningerne."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt den af klageren i skrivelse af 21/12 2005 omtalte tegning. Endvidere har nævnet fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

8. 68.799

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 misvisendende 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:

Nævnet finder, at fugtproblemerne henset til husets konstruktion og alder ikke går ud over, hvad klageren havde grund til at forvente, jf. herved også oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet finder derfor ikke noget grundlag for til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand