769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.255:

xxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af 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 to anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

De to forhold drejer sig dels om en revne i sokkel mellem hus og tilbygning, dels om fugt i kælderen, hvor klageren ønsker at opnå etablering af omfangsdræn. Endvidere har klagerens advokat nedlagt påstand om udmelding af syn og skøn.

Selskabet har afvist at yde dækning for begge forhold under henvisning til, at der ikke foreligger skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Subsidiært er det selskabets opfattelse, at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen fra et dødsbo på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 25/6 2004. Den oprindelige beboelsesejendom er opført i 1964, men i 1969 er opført en tilbygning i form af en havestue.

Klageren har i 2004 anmeldt diverse forhold, herunder de to nu omhandlede forhold. Om disse to forhold er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1		Enkelte revner i sokkelpuds
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K1		Enkelte afskalninger på kældervægge i vaskerum. Mørke skjolder på kælderydervægge i kælderrum mod nordøst.
	2.4 Indvendig beklædning	K1	1	I kælderrum mod sydvest kan træ-/pladebeklædninger på kældervægge og den bagvedsiddende konstruktion opsuge fugt.
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Enkelte revner i pudset gavl mod vest. Revne under stuevindue mod syd.
		K2		Lodret revne i gavlvæg mod sydvest.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / Kommentar:
1	A	2.4 Indvendig beklædning	Risiko for nedbrudt træ. "

Da der er tale om salg fra et dødsbo, er spørgeskemaet vedrørende sælgeroplysninger ikke udfyldt.

Selskabets taksator har om forholdene i rapport af 3/11 2005 anført:

"**Forhold 12, 13 og 14 Sætningsrevner i ydervægge ved tilbygget stue.**

Ved besigtigelsen er der konstateret følgende revner i og ved den tilbyggede stue:

En lodret udspartlet revne i gavl mod vest. Foto 2604 og 2605 og 2610.

Revnen er i skellet mellem oprindelig hus og tilbygget stue.

Desuden ses revne i sokkel under terræn i den tilbyggede havestues SV hjørne, foto 2606, i hjørne ved sammenbygning mod SØ og spartlet revne over dør samme sted, foto 2607 og 2608 og 2609.

Oprindelig beboelse og havestuen er oplyst opført i hhv. 1964 og 1969. Det ses, at fundamentet under den tilbyggede stue er udført af beton i render afsluttet for oven med en 20 cm. bloksten.

I SV hjørne er fundamentet ført ca. 60 - 65 cm under terræn.

Den tilbyggede stue er muligvis oprindeligt opført som en åben havestue og senere inddraget som beboelse.

I TR. er nævnt følgende:

Pkt. A 3.1 med K1, Enkelte revner i pudset gavl mod vest, Revner under stuevindue mod syd.

Pkt. A 3.1 med K2 Lodret revne i gavlvæg mod Sydvest.

Der er sket en bevægelse mellem det oprindelige hus og tilbygningen, hvilket er forventelig ved sammenbygning af nyt og gammelt, men der er ikke tegn på egentlige sætninger i huset. Det forhold, at fundamentet under tilbygningen ikke alle steder er ført til normal frostfri dybde på 90 cm er i sig selv ikke en skade.

Der vil kun være ringe risiko for skade på bygningen som følge af dette forhold i tilfælde af, at jorden kompaktfryser væsentligt ned under fundamenternes underkant.

Da revnerne delvist er beskrevet og tidligere repareret er der ikke tale om skade iht. ejerskifteforsikringen, og der ej heller tale om nærliggende risiko for skade som følge af forholdet. Evt. mindre revner der vil fremkomme i samlingerne vil falde ind under almindelig vedligeholdelse.

…

Forhold 16 og 17 Fugt i kælder foto 2598, 2599, 2600, 2601.

Der er konstateret fugtindtrængen i kælder.

Der ses fugtskjolder på vægge ved gulv i toiletrum ved siden af kældernedgang, og fugtudtræk på tapet for neden i et hjørne på væg i et værelse.

Årsagen er indtrængende fugt fra terrænet.

Kælderydervæggen består, så vidt det kan måles af ca. 25 cm beton støbt på stedet og indvendig 'beklædt' med 5 cm. Lecablokke.

Kælderydervæggen er ikke besigtiget på udvendig side.

I bygningsreglementet fra 1966 som afløste BR fra 1961, står følgende om fugtisolering af kælderydervægge: 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.

Der er i det aktuelle tilfælde ikke tale om en kælderydervæg af murværk hvorfor der ikke er specifikke krav til udvendig overfladebehandling af kælderydervæggen. Kæl-

derydervæggene er udført som det var gængs på opførelsestidspunktet og adskiller sig ikke fra tilsvarende bygninger med samme alder. Forholdet kan ikke dækkes på ejerskifteforsikringen."

I forbindelse med et kraftigt skybrud den 6/7 2006 har klageren anmeldt en skade under sin villaforsikring i et andet forsikringsselskab. Efter skybruddet stod der cirka 20 cm vand i kælderen fra kloakkerne, og forsikringsselskabet, som fandt skaden dækningsberettigende, foranstaltede bl.a. affugtning. Efter to måneders affugtning har skadeservicefirmaet i skrivelse af 14/11 2006 oplyst klageren, at målingerne stadig viste meget højt fugtindhold i gulvene. Dette kunne ifølge firmaet give anledning til at tro, at gulvene opfugtedes udefra, hvilket eventuelt kunne afhjælpes ved et omfangsdræn.

Klageren har tillige indbragt forholdene for Ankenævnet for Huseftersyn. I forbindelse hermed er udarbejdet syns- og skønsrapport. Heraf fremgår bl.a.:

"**Ad 1. Fugt i kælder** Ved besigtigelse af samtlige rum i kælder kunne konstateres meget mørke og fugtige aftegn nederst på kælderindervægge, herunder også i mindre omfang på skillevægge. Iflg. klager havde der i forbindelse med stærk regnskyl været blank vand på gulvet en enkelt gang.
Med fugtmåler kunne der i op til 100 cm's højde overgulvet måles over 20% fugtighed.
Tapetseret blødpladebeklædning (Cellutex) var nederst meget fugtskadet.
Enkelte steder forekom endvidere pudsafskalninger.

Ad 1. Konklusion: Det er skønmandens opfattelse at de konstaterede fugtproblemer i kældervæggene kan skyldes utætheder ved udv. regnvandsledninger, kondensdannelser p.g.a. assiv, uisoleret ydervægskonstruktion, utilstrækkelig opvarmning i kombination med utilstrækkelig udluftning.
Det er endvidere næppe sandsynlig, at betonblokstensvæggen fra 1964 er tætnet udv. med membran og

asfaltering, som det kendes i dag.

Ad 1. Fejl og forsømmelser: I TP har FN med karakteren K1 anført at der er afskalninger og mørke pletter bla. i vaskerum. Endvidere er der u. pos. 2.4 advaret mod risiko for fugtopsugning i pladebeklædning på kælderydervægge.

Det er skønsmandens opfattelse, at forholdet burde have været karakteriseret med K2. Beskrivelsen burde ligeledes have været suppleret med uddybende noteforklaringer om væggens konstruktion og dermed risiko for indsivende fugt. Endvidere burde der have været foretaget enkelte fugtmålinger. FN forklarede, at der i nordvestvendt kælderrum ved besigtigelsen var opsat et bryggersbord, som reducerede besigtigelsen af væggene. Se foto nr. 2. …

Ad. 2 - Revner i vægge. l pudsede blokstenfacader forekommer flere revnedannelser - både vandrette og lodrette. Endvidere revner øverst ved murværk omkring spærbjælke; over terrassedør samt i gavlvæg mod syd ved sammenbygning mellem oprindelig bygning og senere opført sidebygning.

Ad. 2 - Konklusion: Mindre revner er typiske netrevner i pudset blokstensmurværk.

Større lodrette revner, som især ses ved sammenbygning af ældre og nyere murværk, er der tale om ældre sætningsrevner p.g.a. differenssætning mellem nyt og gammelt murværk. Sætningen udgør - så vidt det med vaterpas på gulvkonstruktion i sidebygning kunne konstateres - ganske få mm.

Der er således ikke tale om en kritisk situation. Risiko for yderligere sætninger i sidebygningen vurderes at være ringe.

Ad. 2 -Fejl og forsømmelser: I tilstandsrapporten er revnerne u. pos. 3.1. karakteriseret med K1 og K2. Dette er efter skønsmandens opfattelse en korrekt vurdering; men også her savnes en uddybende noteforklaring om årsag og en vurdering af risiko for yderligere revner."

Ankenævnet for Huseftersyn har i afgørelse af 23/8 2005 vurderet følgende:

"**Afgørelse:** Indklagede har ikke pådraget sig pligt til at betale erstatning i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapport af xx.xx. 2004.

…

Begrundelse: Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. For så vidt angår klagens pkt. 1 finder Ankenævnet, at forholdet - der i tilstandsrapporten er anført som følgende - '2.2 Vægge K1, Enkelte afskalninger på kældervægge i vaskerum. Mørke skjolder på kælderyder-vægge i kælderrum mod nordøst. 2.4 Indvendig beklædning K1. I kælderrum mod syd-vest kan træ-/pladebeklædninger på kældervægge og den bagvedsiddende konstruktion opsuge fugt. Note 1: Indvendig beklædning: Risiko for nedbrudt træ.' er tilstrækkeligt beskrevet. Indklagede har derfor ikke pådraget sig et ansvar herfor. Hvad angår klagens pkt. 2 finder nævnet, at forholdet, der i tilstandsrapporten er beskrevet som følger: '3.1 Facader/gavle, K1, Enkelte revner i pudset gavl mod vest. Revne under stuevindue mod syd. K2 Lodret revne i gavlvæg mod sydvest' er korrekt omtalt i tilstandsrapporten. Indklagede har derfor ikke pådraget sig et ansvar herfor."

Det indklagede selskab har afvist forholdene som dækningsberettigende, hvorefter klageren ved sin advokat i skrivelse af 14/4 2006 har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Selskabet har i svarskrivelse af 24/5 2006 til nævnet anført:

"Fugt i kælder - etablering af omfangsdræn:

Indledningsvis kan vi bemærke, at advokatfuldmægtig M.N. både betegner forholdet som fugt- og vandindtrængning i kælderen. Vi kan i den forbindelse bemærke, at ud fra de foreliggende oplysninger er der tale om fugt og ikke klart vand i kælderen.

…

Vores forsikringstageres ejendom er opført i 1964. Kælderydervæggene består af ca. 25 cm beton støbt på stedet og indvendigt beklædt med 5 cm lecablokke. Kælderydervæggene er opført efter sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Da kælderen ikke adskiller sig fra andre kældre af samme alder, er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen, idet der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

…

I tilstandsrapporten er netop nævnt rum mod nordøst og sydvest, som er de rum vores taksator har fået forevist med henblik på fugt i kælderen. Vi kan i øvrigt henvise til de fotos, som vores taksator har taget, der viser, at der er tale om almindelig fugt i en ældre kælder.

Det er vores opfattelse, at karakteren K1 er en korrekt beskrivelse af forholdet ud fra den vurdering, som den bygningssagkyndige skal foretage.

Det fremgår såvel af klagen til ankenævnet og af de indhentede håndværkertilbud, at fugtproblemerne kan udbedres ved hjælp af lægning af et omfangsdræn.

Udgiften hertil er ikke dækket af forsikringen - dels fordi det ikke er en fejl ved bygningen, at der ikke er dræn - dels er der tale om forhold uden for bygningen, der ikke er omfattet af bygningsgennemgangen og forsikringen. Udgifterne til at gøre kældre tørre er derfor ikke dækket af forsikringen. Vi henviser i øvrigt til Ankenævnets hidtidige praksis herom.

Konklusion:
Vi skal således fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning af forholdet, dels fordi der ikke er en skade, jf. betingelsernes afsnit 3, og dels fordi forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 4.1.

Revne i sokkel og væg mellem hus og tilbygning:
…
Revnerne i facaden og i soklen er opstået i sammenbygningen mellem det oprindelige hus og tilbygningen. Vores taksator kunne ikke se tegn på egentlige sætninger.

Revnedannelsen må anses som sædvanlig i forbindelse med sammenbygning af nyt og gammelt. Fundamentet på tilbygningen er opført i forlængelse af det eksisterende fundament. I takt med at tilbygningen opføres, sker der en forøgelse af belastningen, som det nye fundament skal bære. Dette betyder, at der opstår mindre revnedannelse mellem de to fundamenter. Revnerne kan ikke anses at have konstruktiv betydning, men er alene et udslag af bygningernes almindelige bevægelser.

Ved revnen i soklen under terræn (foto 2606) er der ikke nogen øvrige aktuelle revner i det område. Revnen fortsætter derfor heller ikke længere oppe i ydermuren. Der er tale om et støbeskel, hvor hjørnerne er støbt sammen, og revnen har ikke nogen konstruktiv betydning. (Hvis man ser på foto 2610 er revnen i hjørnet ved planten med lilla blomster.) Denne revne nedsætter derfor heller ikke brug eller værdi i nævneværdigt omfang, jf. betingelsernes afsnit 3.

Det forhold at fundamentet under tilbygningen visse steder er ført 60-65 cm og ikke 90 cm under terræn, er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da tilbygningens er 35 år gammel, og da fundamentet går 60-65 cm under terræn, finder

vi ikke, at der er nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes definition. Det skal i den forbindelse bemærkes, at vores forsikringstagere ikke har påvist skader som følge af fundamentsdybden.

I de fremsendte tilbud på udbedring fremgår det, at revnerne skal udbedres ved ilægning af en blød fuge. Dette må anses som at være omfattet af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Vi kan i øvrigt bemærke, at der er flere bemærkninger om revner i tilstandsrapporten, og også af den grund kan vi ikke tilbyde dækning af revnerne. Vi kan i den forbindelse henvise til betingelsernes pkt. 4.1.

Konklusion:
Ud fra de foreliggende oplysninger kan vi ikke tilbyde dækning af revner i sokkel, jf. betingelsernes afsnit 3 og pkt. 4.1. "

Selskabets svarskrivelse har givet klagerens advokat anledning til følgende bemærkninger i skrivelse af 13/6 2006:

"Kælderen

Tryg anfører, at man mener, at der alene er tale om fugtskader i kælderen. Dette er ikke korrekt. Der er tale om permanente fugtskader i kælderen, ligesom der trænger vand ind gennem gulv og kældervæg, når det regner.

I hvert fald sidstnævnte forhold medfører, at kælderen er i dårligere stand end kældre af samme alder i sædvanlig stand og der derfor er en dækningsberettiget skade. At udbedringen af skaden alene kan ske ved nedlæggelse af omfangsdræn ændrer naturligvis ikke på, at Trygs er ansvarlig for skaden, selvom der ikke ville have været dækning, hvis der havde været tale om en skade på et eksisterende omfangsdræn.

Den løbende vandindtrængen vil alene kunne konstateres ved afholdelse af syn og skøn, hvorfor det fastholdes, at Ankenævnet endnu engang bør overveje at afvise sagen og henvise den til domstolene.

Revne i sokkel

Det fastholdes, at de omtalte revner repræsenterer dækningsberettigede skader. Specielt for så vidt angår revnen i soklen til den tilbyggede stue, henledes opmærksomheden på, at denne revne netop ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Dette forhold vil også naturligt kunne belyses i en syns- og skønserklæring."

Parterne har efterfølgende ført en længere korrespondance, som er forelagt nævnet.

Nævnet har desuden fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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.

…

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 rap-

porten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne træffe afgørelse på baggrund af de foreliggende oplysninger.

På dette grundlag finder nævnet, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, idet hverken fugten i kælderen eller revnen i soklen som følge af tilbygningen nedsætter bygningen værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand