764/07

Den 24. januar 2007 blev i sag nr. 69.327:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 dække skaden med henvisning til, at etablering af dræn ligger uden for forsikringens dækningsområde, og at der i øvrigt ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1920, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 26/11 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 17/11 2003. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse/udhus***			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
…				
	1.2 Sokkel	*...*		
		K3	*1*	*Sokkel mod nord og vest er partiel nedbrudt og med flere løse/defekte mursten.*

3.6 Indv. vægge	*...*	
	K2	*Bagmuren er opfugtet langs gulv. Dette skyldes med stor sikkerhed opstigende grundfugt, da sokkel er afsluttet ca. 20 cm over gulv.*

...

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
	A	*1.1 Udv. terrænfald*	*Forskel på udv. terræn og indv. gulv er ca. 1 cm.*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		**Ja**	**Nej**	**?**
3.	**Yder- og indervægge**			
…				
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Den 17/1 2005 anmeldte klageren, at der var konstateret fugtige indervægge. Efter indhentelse af materiale besigtigede en taksator ejendommen den 28/2 2005. Af besigtigelsesrapport dateret 1/3 2005 fremgår:

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

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Fugt og skimmel svampe på bagsiden af facadevæg.

…

8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?

3. 69.327

Ja meget korrekt beskrevet med.: 3,6 indvendige vægge K2 Bagmuren er opfugtet langs gulv. Dette skyldes med stor sikkerhed opstigende grundfugt, da sokkelen er afsluttet ca. 20 cm over gulv.

9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
Ja se punkt 8 samt note 1,1 forskel på udvendig terræn og indvendig gulv er kun ca. 1 cm og note 1,2 sokkel mod øst og mod vest er udført af teglsten."

Nævnet har fået forelagt de fotografier, som taksator tog under besigtigelsen, og den udarbejdede skitse.

Selskabet afviste ved skrivelse af 31/3 2005 til klageren forholdet som dækningsberettigende med henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren svarede ved e-mail den 4/4 2005 at han var uenig i selskabets afgørelse, idet han gjorde gældende, at den tidligere ejer havde dækket over forholdet ved at male, og at forholdet var så slemt, at det burde have fået karakteren K3, idet huset var ubeboeligt. Efter yderligere korrespondance med klageren foretog selskabets taksator genbesigtigelse den 27/3 2006. Af besigtigelsesrapport dateret 30/3 2006 fremgår:

"**4.** Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Skaden er at, der trækker fugt ind i bagvæggen forneden. Tre steder i boligen soveværelset, stuen og værelse.
Forsikringstager har nu hugget et par huller i facaderne, det viser sig at der ligger mørtelspild i bunden af hulmuren.
Dette mørtelspild stammer fra da huset blev opført. Man har opført for- og bagmur først og derefter kommet isolering i.
Det kan derfor ikke undgås at spilde mørtel ned i bunden når man opfører muren på denne måde. Men det var den måde man opførte huse på det tidspunkt huset blev bygget.
Det kunne også an ses at for- og bagmur er forbundet med hinanden med stenbindere, hvilket tyder på at for- og bagmur er opført på samme tid.
Det ser så ud til at man efter opmuringen på et elle andet tidspunkt, har man fyldt træuldlignende fyld i hulmuren som isolering, dette er nu faldet meget sammen.

...

8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?
Punkt 3,6 indvendige vægge K2 Bagmuren er opfugtet langs gulv. Dette skyldes med stor sikkerhed opstigende grundfugt, da sokkelen er afsluttet ca. 20 cm over gulv.

9. *Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?*
Der er nævnt i punkt 8 samt note 1,1 forskel på udvendig terræn og indvendig gulv er kun ca. 1 cm og note 1,2 sokkel mod øst og mod vest er udført af teglsten. Dette er også korrekt er sandsynlig også del af årsagen men ikke det hele. Mørtel i bunden af hulmuren er tillige med til problemet."

Nævnet har fået forelagt de fotografier, som taksator tog under genbesigtigelsen

Nævnet har endvidere fået forelagt de fotografier, som klageren har taget den 12/3 2006.

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 20/4 2006 til klageren afslag på dækning.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udbedring af fugtskade eller som minimum dække omkostninger som følge af selskabet fejlvurdering. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 1/5 2006 anført:

> "Vi kontaktede Tryg første gang d. 17-1-05. Da der var fugt 30 cm over gulvhøjde og at tidligere sælger havde skjult det. Taksator sagde at sokkel var afsluttet over gulvhøjde uden nærmere undersøgelse hvilket ikke var korrekt. Han mente at vandet kom fra soklen så vi måtte betale os til dræn af en entreprenør. Senere vi har tapetseret kom fugten igen. Vi fandt selv ud af at hulmuren var fyldt op med noget og nogen steder mørtel i bunden."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har i skrivelse af 13/6 2006 til nævnet bemærket, at klagen vedrører dels opfugtet bagmur, dels etablering af dræn.

5. 69.327

Vedrørende bagmuren har selskabet i skrivelsen af 13/6 2006 til nævnet anført:

"Vi vil i denne forbindelse også henvise til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at forskellen på udvendige terræn og indvendige gulv kun var ca. 1 cm, samt at sokkel mod øst og vest var udført af teglsten. Vedrørende sokkel var der konstateret enkelte revner på alle facader (K1), samt at soklen mod nord og vest var partiel nedbrudt og med flere løse/defekte mursten (K3). Vedrørende facader og gavle fremgik, at der var flere revner og afskalninger på pudsede facader, at der var enkelte revner i skalmurede facader bl.a. ved hjørne mod nord-øst og syd-øst, enkelte defekte/manglende fuger, og at fuger om synlige spær er flere steder defekt/mangler, samt at der manglende sten i øverste skifte på facade mod syd (K1). Endelig fremgik, at murværk mod øst og vest var partiel nedbrudt med løse sten og fuger (K3).

Det fremgår således af tilstandsrapporten, at bygningens facader ikke havde en god vedligeholdelsesstand.

Bunden af hulmuren kan - foruden ved opførelsen af murene - blive tilført yderligere materiale fra murene, hvis murværksmateriale fx mørtel gennem årene falder ned i bunden. Dette sker normalt kun i større omfang, hvis facaderne ikke bliver vedligeholdt.

Fugtpåvirkningen i spildmaterialet og dermed indervæggene påvirkes også af, hvor meget vand/fugt der kan trænge ind til bunden af hulmuren. De ovenfor anførte forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, er direkte årsag til, at vand/fugt vil have nemmere ved at blive ledt ind i bunden af hulmuren med opfugtning af indervægge til følge.

De anførte forhold var først under udbedring ved vores taksators sidste besøg i foråret 2006. Når der ikke er blevet gjort noget ved forholdene fra november 2003 og frem til foråret 2006, vil dette have forværret situationen.

Vores forsikringstager burde ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten have udbedret forholdene ved facader, sokkel og terrændæk på et tidligere tidspunkt, og derved

have afværget en yderligere forværring af forholdet. Vi henviser til undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 4.8."

Vedrørende etablering af dræn har selskabet i skrivelsen af 13/6 2006 til nævnet anført:

"Vores taksator vurderede forholdet ud fra de foreliggende oplysninger i sagen og har på denne baggrund konstateret, at der var tale om et forhold, som ikke var omfattet af forsikringen. Taksatoren skal ikke ved sin besigtigelse foretage destruktive indgreb i bygningen for at afklare, hvordan den er opbygget, når det ikke er sandsynliggjort af kunden, at der er en skade, der opfylder forsikringens skadedefinition.

Vi må derfor afvise, at vi i forbindelse med sagens behandling skulle have pådraget os et ansvar, der medfører, at vi er forpligtet til at dække kundens udgifter til dræn. Det er vores kunde selv, der besluttede at etablere dræn.

Vores forsikringstager har da også selv i februar 2005 indhentet tilbud fra F. Entreprenørforretning på det, som han ønskede udbedret over forsikringen. Tilbudet vedrører afgravning af jord mv. omkring huset samt reetablering af grunden. Vores forsikringstager har altså fået oplyst, at en regulering af terrænet ville være fornuftig, allerede inden vores taksator besigtigede ejendommen.

Herudover er der i tilstandsrapportens pkt. 1.1 gjort opmærk som på, at der kun er meget lille forskel mellem udvendigt terræn og den indvendige gulvhøjde.

Vi skal afslutningsvis anføre, at forsikringen alene [dækker] bygninger, der er undersøgt af den bygningssagkyndige, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2. Forhold på grunden, som f.eks. omfangsdræn, er derfor ikke dækket. Vi henviser til tidligere ankenævnskendelser vedrørende omfangsdræn, fx kendelser nr. 50.720, 60.173 og 63.855.

Konklusion:
Etablering af dræn omkring ejendommen er ikke dækket af forsikringen, og vi kan derfor ikke udbetale erstatning. Vi kan ikke i øvrigt anerkende nogen erstatningspligt i forbindelse med vores behandling af sagen."

Klageren har i skrivelse modtaget i nævnet den 27/6 2006 anført, at dele af bygningen, sydøst og sydvest er opført i ca. 1950, og at udførelsen ikke er i overensstemmelse med gængs byggeskik på det tidspunkt. Klageren har i denne skrivelse endvidere anført:

> "Punkt 1.
>
> Det var efter deres ønske da de sagde det var grunden og da de ikke ville dække besluttede vi at lægge dræn hvilket har samme effekt det var taksator der sagde at det var en mulighed.
>
> ...
>
> Taksator genbesigtigede p.g.a. der var opstået fugt igen i vores nyistandsatte værelse og vi i forbindelse med sålbænkene ser vi at hulmuren er fyldt med træagtig smuld. Desuden siger han at alle ville gå ud fra at sokkel var afsluttet over gulvhøjde fordi den var pudset.
>
> ...
>
> Der stod ikke i tilstandsrapporten noget om hulmur og det trælignende kan ikke være faldet så meget sammen at det fylder så lidt."

Selskabet har i skrivelse af 15/7 2006 anført:

> "Vedrørende kundens punkt 1 skal det - alene for god ordens skyld - præciseres, at vores taksator ikke har 'ønsket', at kunden skulle etablere dræn, og at han da heller ikke på noget tidspunkt har 'pålagt' kunden dette."

Klageren har her over for i skrivelse modtaget i nævnet den 24/8 2006 anført:

> "Punkt 1.
>
> De forholdte sig til tilstandsrapporten og sagde grundens plan var for høj og at jeg skulle indhente pris på afgravning hvilket jeg gjorde da de ikke dækkede snakkede jeg med entreprenøren og han sagde det var lige så effektivt med dræn om ikke mere effektivt og det var taksators vurdering over for mig at grundhøjden var for høj."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 forbyggende 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:

Nævnet bemærker indledningsvis, at etablering af omfangsdræn ligger uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Herefter, og idet nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at selskabets taksator har givet tilsagn om dækning eller har ydet ansvarspådragende fejlrådgivning, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække omkostning til etablering af dræn.

Vedrørende fugt på indervægge finder nævnet, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.
Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson