775/07

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 70.389:

xxxx xxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har villaforsikring og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at betale for reparation af kældervæggen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet - henset til bygningens alder og opførelsesmetode - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 19/5 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1950. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/8 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre Terrændæk**			
…				
	2.2 Vægge	K1	2	Der er fugtopstigning i kældervægge i flere rum samt løst og afskallet puds, hvilket er almindeligt forekommende for en ejendom af pågældende alder.

…
Karakterskala:
…
K1: Mindre alvorlige skader **K2: Alvorlige skader …**"

Den 14/11 2004 anmeldte klageren, at der i ejendommens vaskekælder var et mindre område, hvor der - ved kraftigt regnvejr - sivede vand ind gennem væggen, hvorefter det løb ned ad væggen, hen over kældergulvet og ud i afløbet.

Den 22/11 2004 foretog selskabets taksator en besigtigelse af forholdet. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

> "Det regnede på besigtigelsestidspunktet og det kunne konstateres at der sivede vand gennem den nordvendte kældermur til vaskerummet. Vandet sivede gennem muren ca. 30-40 cm over gulvet, og løb ned ad muren og hen over gulvet til afløbet i gulvet.
> …
> Der er formentlig tale om en punktskade (lille partiel område) hvor sokkelbetonen har været for åben, og vandet derved kan sive mere eller mindre direkte igennem."

På baggrund af besigtigelsen meddelte selskabet ved skrivelse af 20/12 2004 afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor henviste selskabet til, at ejendommens sokkel formentlig var opført efter sædvanlig byggeskik med såkaldte "stenreder", hvilket medfører, at der opstår huller i betonen, hvor vandet kan løbe igennem.

Efter fornyet henvendelse fra klageren blev forholdet på ny besigtiget af selskabet. I den forbindelse konstaterede taksatoren, at der var en defekt tagbrønd, hvilket efter taksatorens vurdering kunne være årsag til vandindtrængningen i vaskekælderen.

Ved skrivelse af 18/8 2006 meddelte selskabet, at den defekte brønd var omfattet af rørskadedækningen på klagerens villaforsikring.

Det fremgår af sagen, at klageren den 4/10 2006 fik udskiftet tagbrønden. Da han på ny konstaterede vandindtrængning i forbindelse med kraftigt regnvejr kort efter udskiftning af tagbrønden, blev sagen indbragt for nævnet.

Af klagerens skrivelse af 8/10 2006 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Jeg kan således konstatere at kældervæggen fortsat er beskadiget på en sådan måde at der løber vand ind når det er regnvejr. Dette ødelægger muren og gulvet og

endvidere nedsætter det anvendeligheden af kælderen. Der er intet oplyst om dette problem i den tilstandsrapport der udgør grundlaget for ejerskifteforsikringen.

Min påstand er derfor at Tryg er pligtig at betale den nødvendige reparation af kældervæggen for at forhindre vandindtrængen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 22/12 2006 bl.a.:

"Det er vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er indtruffet en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsbetingelserne, og - i givet fald - bevisbyrden for størrelsen og rigtigheden af det fremsatte erstatningskrav.
…
Herefter må vi fastholde, at forholdet vedrørende vandindtrængning gennem kældervægen er en følge af ejendommens konstruktion, opført efter dagældende, sædvanlig byggeskik, og at der derfor ikke er tale om en dækningsberettigende skade.

Vi henviser til ankenævnskendelse nr. 63.988.

l den forbindelse henvises endvidere til det vedlagte billedmateriale. Heraf fremgår, at det udvendige terræn i området, hvor der er konstateret vandindtrængning gennem kældervæggen, ligger med fald hen mod bygningen. Det er derfor muligt, at vand fra det omkringliggende terræn samler sig omkring dette sted, og således forstærker vandindtrængningen. Det bemærkes, at forhold på grunden er ikke omfattet af forsikringen.

Vi henviser i øvrigt til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Herefter fastholder vi vores afvisning af at yde erstatning i sagen."

Nævnet har fået forelagt de af klageren og taksatoren optagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at kælderen er opført i 1950, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderens vaskerum skyldes den oprindelige konstruktion af kældervæggen. Da konstruktionen ikke kan anses for usædvanlig og dermed ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning.

Herefter, og da der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne særlige forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand