778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.499:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1928, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 31/3 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/1 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2.0 Kældre/Krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K0	Enkelte steder ses der på kælderydervægge en smule fugtudtræk, hvilket er forventeligt.
...			

Sælgers oplysninger om ejendommen …

		Ja	Nej	Ved ikke
2.4	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **Sprængt vandrør i indkørsel i 2003**	☐	☒	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Ved vandskade i indkørsel i 2003**	☐	☒	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Klagerne anførte ved skrivelse af 20/4 2006 til selskabet:

"Den 31. marts mødtes vi med ejendomsmægleren for at få udleveret nøgler til huset og aflæse el-måler m.v. Vi konstaterede i forbindelse hermed blankt vand på kældergulvet 2 steder. Det ene sted er ved nedgangen til kælderen, hvor der blev fundet 4-5 liter vand. Vandet var klart og lugtfrit. Den anden vandplamage var inde i fyrrummet. Den var noget mindre.

Dette kom som en stor overraskelse for os, da vi ved tidligere besigtigelser ikke havde konstateret vand af nogen art, da sælger intet har nævnt herom - tværtimod fremgår, det i tilstandsrapporten, at sælger ikke har konstateret vandindtrængen eller vandskader af nogen art i sin ejertid - og da der ikke er forbehold herom af nogen art i tilstandsrapporten. Kælderen virker på heller ingen måde fugtig.

Vi antog derfor, at vandet måtte stamme fra et køleskab, der havde stået i kælderen. Det viste sig desværre at være forkert, da vi ved efterfølgende besøg på ejendommen har konstateret vand de samme steder, om end i mindre mængder, når det har regnet.

Selvom vi naturligvis har tørret vandet op løbende, har gulvet nu taget synligt skade af vandet - malingen på gulvet skaller af.

Vi har naturligvis forholdt sælgeren dette. Han har hertil oplyst, at det ikke er noget, han kender til, og at han ikke har været ude for noget lignende i sin ejertid.

Vi har også haft en håndværker ude at inspicere forholdene. Han konstaterede, at vandet efter alt at dømme trænger ind gennem væggen. Han var ikke umiddelbart i stand til at give noget prisoverslag på udbedringen, da det vil fordre nærmere undersøgelser.

Kælderen skal anvendes som bl.a. legerum og arbejdsværelse, og vi er derfor nødt tit at fa skaderne udbedret, og håber derfor meget, at Tryg vil dække skaden via ejerskifteforsikringen."

Selskabets taksator F.H.N. besigtigede herefter ejendommen og anførte som følge heraf i rapport af 17/5 2006:

"**1.** Er bygningen/bygningsdelen omfattet af huseftersynet?
ja

2. Er bygningen/bygningsdelen undtaget fra dækning i følge tilstandsrapport, forsikringsbetingelser eller klausuler?
nej

3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
nej

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Ved kraftig nedbør trænger der vand ind i kælderen 2-3 steder. Ft. har observeret 'pytter' 3 steder på kældergulve. Årsagen vurderes at være alm. forekommende utætheder i betongulve og kælderydervægge. Aldersbetinget.

5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden? Hvis ja, begrund svaret.
Iflg. ft. er det et problem, da de skal bruge kælderrummene til legerum og arbejdsværelse. Hvis kælderen skulle anvendes til det for kældre oprindelige formål, vil jeg ikke anse det for et stort problem.

6. Er skaden dækket af en anden forsikring (villa-/hus-/ejendomsforsikring)?
nej

7. Er skaden omfattet af en garanti fra sælger/entreprenør/leverandør?
nej

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?
På side 6, pkt. 2.2 er nævnt at der 'Enkelte steder på kælderydervægge ses en smule fugtudtræk, hvilket er forventeligt'. Forholdet har fået karakteren K0. Skulle måske have haft K1??

9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
nej

...

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: *Det er ikke ualmindeligt, at huse på denne alder har utætte kældergulve og -vægge. Det hænger også sammen med at folk, når de køber sådan et hus, forventer at de kan bruge kælderen til andet end det den oprindelig er beregnet til, og så bliver de skuffet. Det virker lidt påfaldende at sælger, umiddelbart inden ft. overtog huset fik pålagt et helt nyt gulvtæppe i det største af kælderrummene. Et forhold som ft også undrede sig over*."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 14/6 2006 til klagerne:

"**Fugt i kælder**
Vores taksator kunne konstatere lettere fugtgennemtrængning på diverse vægge og gulv i kælderen.

Det er oplyst til vores taksator, at l ved kraftig regnskyl, har observeret 3 mindre pytter, på gulv i kælder.

Ejendommen er opført i 1928, hvor der ikke var tradition for at udføre kældre som vandtætte konstruktioner over for den fugtpåvirkning, som kældre normalt udsættes for.

Derfor er det sædvanligt, at der på det pågældende opførelsestidspunkt blev anvendt materialer, metoder og konstruktioner, som i dag ikke er i stand til at modstå vandpåvirkning udefra, hvorfor der kan forekomme opfugtning og vandindtrængning i kældre fra den byggeperiode.

En kælder fra 1928, er ikke bygget eller konstrueret til at virke som opholdsrum. Den var beregnet til at opbevare kul/koks og diverse andre haveredskaber/møbler osv.

Det er vores vurdering, at kælderen ikke er opfugtet i et omfang, der ligger ud over, hvad der kan forventes, henset til tidspunktet for ejendommens opførelse, byggemetode og gængse byggematerialer.

Herudover er der i tilstandsrapporten på side 6 pkt. 2.2 nævnt følgende:

'Enkelte steder ses der på kælderydervægge en smule fugtudtræk, hvilket er forventeligt.'

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold som er nævnt i tilstandsrapporten jf. betingelsernes afsnit 4. 1.

Det er vores vurdering at kælderen ikke afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og byggemåde, og forsikringen kan derfor ikke dække jeres bristede forventninger til, at kunne bruge kælderen til opholdsrum som kontor og legerum for jeres børn, idet at forholdet ikke udgør en skade ifølge forsikringsbetingelserne."

Klagerne anmodede herefter ingeniør P.D-H. fra C.B. om at foretage en besigtigelse af forholdet. P.D-H. anførte som følge heraf i skrivelse af 1/9 2006 til klagerne:

"Ved besigtigelsen kunne der konstateres klart vand på kældergulvet i trapperum og kedelrum.
...
Endvidere kraftige afskalninger og salpeterudblomstringer på ydervægge i baderummet, hvor der er målt forhøjet fugtindhold i en højde af 1,5 m over gulv.
...

I de øvrige kældergulve ses afskalninger i de malede overflader som følge af fugt, samt skjolder, udblomstringer og afskalninger i både inder- og ydervægge.

Det forhøjede fugtindhold i disse vægge kunne registreres i varierende højde op til 1,3 m over gulv.

Derudover er der målt forhøjet fugtindhold i kælder trappevange, 22 % ...
...
De konstaterede fugtskader er efter vor mening ikke af nyere dato og vurderes at have været til stede i sælgers ejerperiode. Det kan derfor undre, at der ikke er nævnt noget herom i tilstandsrapportens sælgeroplysninger.

Ligeledes skønnes karaktergivningen og den tilhørende bemærkning under punkt 2.2 Vægge: 'K0, Enkelte steder ses der på kælderydervægge en smule fugtudtræk, hvilket er forventeligt', at være ukorrekt, idet den anvendte nedtoning af karakteren til K0, der betyder kosmetiske skader og som normalt bruges ved beskrivelse af bagatelagtige forhold, rettelig burde være K2.

Definitionen på karakteren K2 bruges ved beskrivelse af skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket er tilfældet med kældervæggene og kældergulvene.

Derfor skal det anbefales, at l igen retter henvendelse til ejerskifteforsikringen, idet der efter vor opfattelse er tale om et igangværende ødelæggelsesforløb, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, og som også vil medføre skader på andre bygningsdele som eksempelvis kældertrappen, hvor der er konstateret et fugtindhold på over 20 %.

Da skaden endvidere menes at være forkert karakteriseret er dette, ligesom ovenstående også omfattet af ejerskifteforsikringen.

For at hindre yderligere vandindtrængen gennem gulv og kælderydervægge fra det omgivende terræn/eventuelle defekte vandførende installationer, vil det sandsynligvis være nødvendigt at foretage en udvendig tætning af kældervæggene samt etablere et omfangsdræn.

Omkostningerne hertil vil skønsmæssigt andrage i størrelsesordenen kr. 200.000,- inkl. moms."

Klagernes advokat fremsendte skrivelsen fra P.D-H. til selskabet og anførte i følgeskrivelse af 3/10 2006:

"Baseret på rapportens indhold om skadernes art og omfang samt den omstændighed at ejendommen blev solgt med anprisninger i salgsopstilling og købsaftale om, at kælderen 'er lige til at flytte ind i for gæster, au pair eller teenagere' opfordrer jeg hermed Tryg til at tage at genoverveje sagen, idet jeg i modsat fald tager forbehold

for at indbringe den for Ankenævnet for Forsikring og/eller de almindelige domstole uden yderligere varsel.

Det bemærkes herved, at mine klienter baseret på indholdet af salgsopstillingen, de forhold, der kunne konstateres ved ejendommens besigtigelse inden købet (hvor der ikke var tegn på fugt på grund af overmaling) og tilstandsrapporten har haft en berettiget forventning om, at kælderen var anvendelig og således ikke havde et fugtniveau i det af C. B. A/S konstaterede omfang, ligesom min klient ikke skal tåle, at kælderen står under vand ved nedbør. Jeg vedlægger til støtte herfor kopi af Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 25. juli 2005 i sag nr. 65.316."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 26/10 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for den anmeldte skade. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Som det fremgår af vedlagte anmeldelse til ejerskifteforsikringen, konstaterede klager kort efter den faktiske overtagelse klart vand på gulvet i kælderen og efterfølgende er der opstået omfattende fugtskader. Disse kunne ikke konstateres ved besigtigelser før købet, og der er da heller ingen anmærkninger herom i tilstandsrapporten ...

Ejendommen, som er relativt lille (120 m^2) er solgt med anprisninger i salgsopstilling og købsaftale ... om, at kælderen var 'lige til at flytte ind i'.

Klager og dennes husstand omfatter 5 personer.

Det var derfor en kendelig og relevant forudsætning for ejerskifteforsikringsselskabet og sælger, at klager forventede at kunne benytte kælderen som opholdsrum. Dette har vist sig langt fra at være muligt på grund af de omfattende vand- og fugtskader. Dele af kælderen kan end ikke benyttes til opbevaring.

Klager er bekendt med Ankenævnets praksis vedrørende fugtskader i ældre ejendommes kældre, men mener, at der gør sig særlige forhold gældende i denne sag i form af dels skadernes art og omfang dels udsagnet om kælderens anvendelighed til beboelse i købsaftalen."

Selskabet har ved skrivelse af 18/12 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ved vores besigtigelse har vi konstateret fugt i mindre omfang, hvilket er nævnt i tilstandsrapporten. Billeder fra besigtigelsen vedlægges som bilag. Herudover er der ifølge vores forsikringstagere ved kraftig regn konstateret vandindtrængen 3 steder i kælderen.

I rapporten fra C. B. A/S oplyses det, at der ved deres besigtigelse den 30. august 2006 var klart vand på kældergulvet i trapperummet og kedelrum.

Ud fra de foreliggende oplysninger er kælderen bygget på sædvanlig vis, og eventuel fugtindtrængning er en følge af den oprindelige konstruktion. C. B. A/S besigtigede ejendommen efter en ekstremt regnfuld august, hvorfor det er forventelig, at der i denne periode vil trænge mere vand ind i kælderen end ellers.

Vi er enige med C. B. A/S i, at fugten i kælderen skyldes vandindtrængen gennem gulv og kælderydervægge, og at forholdet kan afhjælpes ved at etablere et omfangsdræn. Se C. B.s rapport, side 3. Ejendommen er opført efter gængs byggemetode uden omfangsdræn, hvilket ikke var ualmindeligt på opførelsestidspunktet i 1928.

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 henviser til ankenævnskendelse nr. 62.858.

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 1928 i almindelig god vedligeholdelsesstand.
...
Vi mener ikke, at forholdet bestående i fugt i kælderen opfylder skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Fugtindtrængningen går efter vores vurdering ikke ud over det forventelige i en ejendom af denne konstruktion fra 1928. Konstruktionen er på ingen måde fejlbehæftet. Der er således ikke noget usædvanligt i, at der kan opstå pytter af klart vand i forbindelse med voldsomt nedbør."

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.
...
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:
Indledningsvis bemærkes, at omtalen i ejendomsmæglerens salgsmateriale om "kælderen… er lige til at flytte ind i for gæster, au pair eller teenagere" er uden betydning for selskabets ansvar i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at antage, at forholdet med fugt i kælderetagen går ud over, hvad der efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten har kunnet forventes. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at yde klagerne forsikringsdækning for dette forhold. Nævnet bemærker på den givne foranledning, at det ligger uden for nævnets kompetence at afgøre, om ejendomsmægleren eller sælgeren har pådraget sig ansvar ved misinformation.

Herefter, og idet etablering af omfangsdræn i øvrigt falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand