782/07

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 70.993:

xxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxx
xxxx xxxxx

mod

TrygVesta 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 TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for opstigende grundfugt i yder- og skillevægge.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 18/3 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 22/2 2005. Ejendommen, hvori forsikringsstedet er placeret, består af to ideelle anparter. I tilstandsrapporten er angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3.0 Yder- og indervægge		
...			
	3.7 Vægbeklædninger	K1	... Tapet er uden vedhæftning enkelte steder."

Skaden blev anmeldt til selskabet den 10/5 2005, og selskabet anmodede ved skrivelse af samme dato om yderligere oplysninger. Den 4/5 2006 modtog selskabet en skrivelse dateret 4/3 2006 fra klageren, hvori han oplyste om fugtproblemer og fremsendte bilag.

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen og har i skrivelse af 7/8 2006 til klageren anført:

> "Fugt bag fodpaneler, med afskallet vægpuds, tapet og maling på vægge op i en højde af 50-60 cm (visse steder endda højere). Fugten i væggene er så 'ekstrem' at malerbehandling er umuligt, da spartelmasse og tapet ikke kan hænge fast på væggene. Ejendommen er opført omkring år 1900, som traditionelt byggeri på daværende tidspunkt. Der må antages at være grundmuret sokkel (altså ikke støbt sokkel som i dagens byggeri). Skillevæggene er ligeledes udført i teglsten og grundmuret.
> ...
> Under mit besøg fremlagde du påstand om at sælger havde tilbageholdt oplysninger om opstigende grundfugt. - Du begrundede dit udsagn med, at der i forbindelse med salget af lejligheden på 1. sal var blevet udfærdiget tilstandsrapport for hele huset og i samme forbindelse dukkede der en skrivelse op, hvoraf det fremgik at der havde verseret en retssag om opstigende grundfugt, netop i din lejlighed.
>
> På baggrund syns- og skønsforretning fandt Retten imidlertid at stuelejlighedens fugtproblemer var hvad man måtte forvente for en ejendom opført omkring århundredeskiftet og beliggende i engene i V. og i øvrigt ikke var udover hvad en køber under de givne omstændigheder kunne forvente. Sagen verserede i 1999 og efter dokumentet vurderedes dengang at en del af problematikken kunne tilskrives brud på vand - og kloakafløb."

Selskabet afviste dækning ved skrivelse af 18/8 2006. Sagen blev efter korrespondance mellem selskabet og klagerens advokat indbragt for Ankenævnet for Forsikring ved klageskrivelse dateret 5/1 2007. Foranlediget af klagen lod selskabet ejendommen genbesigtige, og i rapport dateret 21/2 2007 er anført:

> "Ved besigtigelsen er der konstateret fugtudslag og løst puds flere steder i stueetagen. Fugten er koncentreret i væggene lige overgulvene og enkelte steder op til 60-70 cm højde.
>
> Vi har ved besigtigelsen gjort følgende observationer:
> I stue på ydervæg mod vej og på væg mod forgang ses løst tapet i hjørnet, foto img. 5644.
> I fodlisten i stuen langs den indvendige væg mod forgangen er der målt fugtighed på 14-20 % som er lettere forhøjet.
> I fodlisten på samme væg men i forgangen er målt fugtighed på 15-35 % stigende ind mod midten af huset, foto img. 5652.
> En fugtighed på 25-35 % er noget forhøjet.
> I stuen på indvendig væg mod køkken og soveværelse ses der løst puds under tapetet ved siden af døren til køkkenet, op til ca. 60-70 cm over gulv, foto img. 5645.
> I fodlisten på samme væg i stuen er målt fugtighed på 20-25 % som er lettere forhøjet.

I køkkenet for neden på væggen mod soveværelset ses der pudsafskalninger, og der er målt forhøjet fugtighed i væggen i op til 50-60 cm højde. Foto img. 5646, 47 og 48.
Fugtigheden i murværket er målt til 20-25 %.
Der var påbegyndt spartling af denne væg.

I soveværelset ses der forneden på ydervæg og indvendig væg mod køkkenet misfarvninger og udslag i tapetet for neden over fodlisten, foto img. 5649 og 5650, og der er i fodlisterne målt fugtighed på omkring 20 %.

De målte fugtigheder er visse steder forhøjet i forhold til de krav der er gældende for nye bygninger, men er ikke usædvanlige for bygninger opført omkring århundredeskiftet, hvor såvel ydermure som indvendige vægge sædvanligvis blev opmuret direkte på terræn.
På opførelsestidspunktet var det ej heller usædvanligt, at der ikke blev anbragt fugtstandsende lag for neden i murværket.
Selv om der evt. er fugtstandsende lag i murværket, vil dette med tiden miste en del af den fugtstandsende effekt.

Det er derfor vores vurdering, at fugten der ses i væggene er en følge af opstigende fugt fra grunden der kan relateres til konstruktive forhold der var sædvanlige på opførelsestidspunktet. Fugtigheden kan være forøget af de støre mængder nedbør der er forekommet på det seneste. Det skal også iagttages, at huset er beliggende i en relativ lavtliggende del i den indre by i V.

Løst puds bag tapetet som det ses flere steder, fremkommer med tiden når der til stadighed sker en lettere opfugtning, og det kan udbedres ved at banke det løse puds af og udføre nyt pudslag, men det vil fortsat være nødvendigt med hyppigere vedligeholdelse end der forventes ved nyere byggeri.

Det skal bemærkes at koncentrationen af fugtighed i væggene synes størst omkring køkkenet. Det kan derfor ikke udelukkes at fugtproblemerne er forstærket af en mulig udsivning fra installationer i jorden under gulvene. Fors. oplyser dog, at husets installationer er undersøgt."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende. I klageskrivelsen dateret 5/1 2007 til nævnet anført:

"- at klageren ikke på baggrund af en K1-anmærkning vedr. løs tapet burde være bekendt med, at der er fugt i bagvedliggende vægge, idet løst tapet (i modsætning til Trygs opfattelse) kan skyldes mange forskellige forhold og ikke udelukkende kan henføres til fugt eller burde give anledning til mistanke herom,
- at der ikke er andre anmærkninger i tilstandsrapporten, der indikerer problemer med fugt,

- at en køber ikke generelt må antages at være bekendt med, at der i særdeleshed i V. vil være fugtproblemer, eller at der vil være fugtproblemer i et hus fra 1900 generelt,

- at fugtproblemerne medfører nedsat brugbarhed, ligesom der er risiko for skade, hvorfor fugtproblemerne må betragtes som en skade i forhold til forsikringen.

Klageren oplyser, at generne i dag er:
- at møbler har måttet trækkes 15-20 ud fra vægge,
- at der er store skimmel/mugplamager på vægge,
- at alle skruer i fodlister og gerigter ruster,
- at det er nødvendigt med flere gange daglig udluftning.

Det er derudover klagerens opfattelse
- at de konstaterede fugtproblemer under alle omstændigheder afviger væsentligt fra det, man må forvente ved et ejendom fra 1900 generelt, og i særdeleshed ved en ejendom, som den fremstår beskrevet i tilstandsrapporten og ikke mindst salgsopstillingen.

I særdeleshed må fugt, der medfører, at man ikke kan foretage malerbehandling eller opsætte tapet med videre, betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorved der jo også skal henses til, at fugt i omfang som det konstaterede må frygtes at medføre sundhedsmæssige problemer.

I samme forbindelse skal det anføres, at klageren inden for de seneste måneder flere gange har lidt af problemer med hoste, hovedpine og lignende, der muligvis kan henføres til de omhandlede problemer med fugt.

Samtidig er det klagerens opfattelse, at Tryg - såfremt Tryg var af den opfattelse, at løst tapet klart indikerer fugt i bagvedliggende væg, eller at man burde være bekendt med fugtproblemer i V. generelt - burde have undtaget forholdet i sit tilbud eller den efterfølgende police, hvilket ikke er sket.

I øvrigt forekommer det, at Tryg - uanset at man udtaler, at der ikke skal tages hensyn til den senere fremkomne rapport ved en anden lejlighed i ejendommen eller den nu kendte tvist vedr. ejendommen ultimo 90'erne, alligevel lægger disse oplysninger til grund for behandlingen af sagen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 27/3 2007 til nævnet anført:

"Huset er opført omkring år 1900, som traditionelt byggeri for opførelsestidspunktet. Ud fra de observationer der er gjort ved besigtigelserne vurderes det, at sokkel, yder- og skillevægge er grundmuret direkte på terræn, hvilket var almindelig på opførelsestidspunktet.

På opførelsestidspunktet var det ikke almindeligt, at udføre fugtstandsende lag forneden i murværket, ligesom det ikke var almindeligt at foretage fugtsikring af terrændæk. Hvis der på opførelsestidspunktet er udført fugtstandsende lag forneden i murværket, vil dette have mistet en del af sin fugtstandsende effekt, som følge af aldersbetinget nedbrydning.

I bygninger af denne alder og konstruktion er det ikke usædvanligt, at der kan forekomme opstigende grundfugt i yder- og skillevægge.

På baggrund af de observationer vores taksatorer har gjort ved besigtigelserne finder vi ikke, at de konstaterede forhold adskiller sig fra, hvad man må forvente af tilsvarende bygnin-

ger af samme alder og konstruktion, hvorfor de konstaterede forhold ikke kan anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi kan i forbindelse hermed henvise til tilsvarende sager, som Ankenævnet for Forsikring har afsagt kendelser i, nemlig; sag nr. 66.311 kendelse afsagt 19. december 2005 og sag nr. 66.896 kendelse afsagt 1. maj 2006.

Supplerende til foranstående skal det nævnes, at vi har noteres os, at der jf. B. S. & Partneres brev af 26. april 1999 fremgår, at der har været afholdt en retssag vedrørende fugtproblemerne i stuelejligheden. Retten fandt dengang, at fugtproblemerne for en ejendom opført omkring århundredeskiftet og beliggende i engene i V. ikke gik ud over, hvad en køber efter de givne omstændigheder kunne forvente."

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag at måtte være enigt med selskabet i, at klagerens advokat ikke har sandsynliggjort, at ejendommen - sin alder taget i betragtning - lider af en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

6. 70.993

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann