785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.169:

xxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

TrygVesta 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 TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende vandindtrængning i den forsikredes ejendoms kælder samt skader på hovedtrappe og bagtrappe.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren tegnede på baggrund af tilstandsrapport dateret den 7/10 2003 ejerskifteforsikring pr. 1/3 2004 i indklagede selskab. Den 7/8 2006 anmeldte klageren, at der var konstateret fugtindtrængning i kælderen ud for hovedtrappen.
Den forsikrede ejendom er opført i 1929.

Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældere/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K2		Stationære revnedannelser i udv. kældervægge. Herudover fugtbetingede pudsskader på indv. vægge - ingen målbar opfugtning. Revner og pudsnedfald på udv. kældervæg mod have.
	2.5 Etageadskillelse	K1		Pudsskader på hvælvinger - især langs nordgavl. Ingen målbar opfugtning.
	2.6 Ventilation	K0		Uventileret rum under trappe.
…				
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**			
	9.7 Rumaftræk	K1		Ingen rumaftræk i kælderbad og fra toilet 1. sal."

Klageren har fået udarbejdet et prisoverslag på udbedring af forholdet. Overslaget er dateret den 9/8 2006, og det fremgår heraf, at den samlede overslagspris beløber sig til 60.600 kr. excl. moms.

Selskabets taksatorer har besigtiget ejendommen tre gange.

Efter den første besigtigelse den 28/8 2006 blev i rapport af 22/9 2006 bl.a. noteret:

> "Ved besigtigelsen er der konstateret fugtafskalninger på loft i bad i kælder og på loft og gavlvæg i tilstødende kælderrum.
> I badeværelset ses ingen stationær udluftning.
> Loftet er muret hvælvinger i stålbjælker, med vederlag ind i bagmuren.
> Gavlmuren skønnes at være hulmur ned til terrænhøjde, sandsynligvis muret med faste bindere.
> På udvendig side af gavlmuren er støbt / opmuret en udvendig trappe.
> Den udvendige trappe er belagt med skiffer med fuger i cementmørtel.
> I døråbningen er der en massiv udmuring / udstøbning mellem for og bagmur.
> Der er ikke fundet fejl ved fuger eller belægningen, og belægningen ligger helt fast. Gavl / trappe er nordvendt og således ikke udpræget nedbørsbelastet."

Ved genbesigtigelsen foretaget af selskabets bygningstaksator K.S. og klagerens murer blev i rapport af 17/11 2006 anført:

> "Trappen blev gennemgået.
> Det fremgår klart, at den omgivende skærmmur (rækværk) er ommuret på et tidspunkt, og afdækket med natur skiffersten lige som trinene og reposen.

Formentligt er den nye mur, og trappebelægningen bygget / lagt på den oprindelige trappe.
Hvordan den oprindelige trappe er udført i forhold til kælderydervæggen kan ikke konstateres uden destruktivt indgreb.
Det vides ikke præcist hvornår trappen er renoveret, men der gættes på, at det er sket for ca. 10 år siden.

Der er enighed om, at det udførte murerarbejde er udført gedigent.

Reposen har fald mod trinene målt til ca. 15 mm / m, foto 13.11.06 - 4983, og fald væk fra døren på ca. 10 mm / m, foto 13.11.06 - 4986.
Alle trinene har fald mod trinforkanten på ca.3 - 5 mm, foto 13.11.06 - 4987 og 4988. Dog er 3. nederste trin i vatter.

Indvendigt blev der ved besigtigelsen boret et hul i bagmuren som viste, at der er hulmur helt ned til sokkelhøjde lige over nederste trin, se foto 13.11.06 - 4981.
Misfarvningerne på gavlvæggen i rummet mod vejen er primært under sokkelniveau og hvor der tidligere har stået et skab.
Dog ses tillige fugtudslag på indermuren lige over sokkelniveau.
I bad / toilet i kælder ses afskalning i undersiden af det hvælvede dæk langs gavlvægge, og der ses kalkaflejringer i flisefugerne under vinduet.

Konklusion:
Der er ikke påvist skader på trappen som kan forklare fugtskaderne i kælderen.
Det kan ikke udelukkes at fugten kan være en følge af kondensering.
Det er derfor min vurdering, at fugtproblemerne skal søges i trappens/ ydervæggens opbygning.
Der er ikke fundet tegn på, at den oprindelige trappe er anderledes opbygget end det var sædvanligt på opførelsestidspunktet.
Jeg finder i øvrigt ikke fugtforholdene anderledes end det kan forventes i forhold til tilsvarende huse opført på samme tid."

Ved den sidste besigtigelse undersøgtes verandatrappen. Denne besigtigelse blev foretaget af ejerskiftetaksator J.W.S., der i rapport af 24/4 2007 har noteret:

"**Skadesårsag/skadesomfang.**
Forsikringsstedet er et solidt udført murstenshus fra 1929, hvor stueplanet er hævet ca. 1 m over omkringliggende terræn. Fra verandastuen mod den østvendte have er der adgang via dobbeltdør og støbt trappe med 6 trin ned. Trappen er ca. 160 cm bred og med 90 cm dybt repos tættest ved dobbeltdøren. Trappen synes at være opbygget af 20x40 cm fundablokke/betonblokke, som er pudset på sider og stødtrin - der er i nyere tid foretaget udskiftning af belægning til skiferfliser på ca. 30x50 cm.

Trappen vurderes at være en integreret del af beboelsen og derfor omfattet af ejerskifteforsikringen, der alene medtager selve beboelsesbygningerne.

Det er konstateret, at der i stort omfang er skrukke og løse skiferfliser på trappetrin og repos - enkelte fliser har slet ingen vedhæftning. Det kan endvidere konstateres, at trappereposen fremstår med bagfald ind imod dobbeltdøren med risiko for fugtindtrængen i dørpartiet - der er registreret ca. 6-7 mm bagfald i reposens 90 cm's dybde. Forsikringstager har foretaget interimistisk fugning langs bundkarm - der er af forsikringstager bestilt nyt dørparti. Endelig

er der konstateret mindre revnedannelser i sammenbygning mellem trappen og beboelsens kælderydervæg, hvor murstensfacade er ført helt til terræn.

Ejerskifteforsikring.
Det vurderes at **der er tale om et dækningsberettiget forhold** over ejerskifteforsikringen - jf. forsikringsbetingelserne:
…
Dækningstilsagn omfatter fastgørelse evt. udskiftning af skiferfliser på trapperepos og -trin - i alt 24 fliser ca. 30x50 cm. Der er tale om skade, der nedsætter brugen af trappen væsentligt.

Dækningstilsagn omfatter endvidere tilretning af trappereposen, således at der etableres fald væk fra dobbeltdøren. Der er tale om nærliggende risiko for skader på dørpartiet, hvis der ikke etableres fald væk fra dette.

Revner i sammenbygning med beboelsens murværksfacader, hvor to forskellige materialer/konstruktioner er anvendt adskiller sig derimod ikke fra tilsvarende bygninger/bygningsdele af samme alder - det er ikke ualmindeligt, at der opstår tilbagevendende revnedannelser i lignende sammenbygninger. Det vurderes i øvrigt at være disse revner, der refereres til under tilstandsrapportens bemærkninger om udvendige trapper. Udbedring af revner er ikke omfattet af dækningstilsagnet.

Trappereposens bagfald vurderes ikke at have betydning for fugtpåvirkninger af kælderen - der er alene tale om en 1,5 m² flade på en østvendt facade, der som regel er beskyttet mod nedbør fra syd og vest. Forsikringstager har da heller ikke anmodet om besigtigelse af kælderen i forbindelse med den anmeldte skade.

Udbedring bestående af fastgørelse/udskiftning af skiferfliser og tilretning af trapperepos vurderes at kunne udføres for ca. kr. 7.500,- excl. moms."

Klageren har i sagen fremlagt kopi af Ejendomsvurdering pr. 1/10 2005. Af denne fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse af ejendomme, er det konstateret at ejendommen fremtræder som angivet i det nu korrigerede BBR.
Ejendommen er købt for 2.800.000 kr.
Ejendomsvurderingen er sat til 2.400.000 kr.
Husets stand og vedligeholdelse som forklaret og fremvist ved besigtigelse, skønnes generelt for passende ansat i forbindelse med ejendomsvurderingen der er sat 400.000 kr. lavere end købsprisen.
Tillæg på 500.000 kr. er korrigeret til *handelsprisen er højere end standardberegning giver udtryk for.*
Dog skønnes at problemer i forbindelse med 2 stk. trappeindgange skal særskilt behandles.
Trappeindgangene giver store fugtproblemer i kælder idet belægning og fald er dårlig og forkert.
Derfor gives et midlertidig nedslag i ejendomsvurderingen på 200.000 kr. indtil trappeproblemet er løst."

Klageren har efter selskabets afvisning indbragt sagen for nævnet med følgende påstand:

"I deres afslag skriver de, at huset ikke taber værdi af skaden, men vi har fået sat ejendomsvurderingen ned med 200.000 kr., pga. af trappen.
De skriver endvidere, at huse i samme stand er sammenlignelige, hvilket vi også mener, der kan være noget om. De huse, vi kender til i denne prisklasse og fra den tid, er alle velholdte præmierede huse som dette. Vores hus er ikke en skraldespand.
Vi besøgte TRYG i uge 42, da deres afslag var fuld af fejl.
1. Der stod, at der ikke var udluftning i kælder - der er 5 stk. heraf to i bad.
2. husets værdi var ikke i fare - ejendomsvurderingen
3. ikke udsat for vand mod nord - det regner over hele E.
4. som man kan forvente gamle huse - nej, ikke når det er over terræn.
…
De [selskabet] skal selvfølgelig dække skaden eller i hvert fald det halve. Et alternativ kunne være, at de kom og var med, når trappen brydes ned, så de kan se, at vi har ret og så dækker hele skaden."

Selskabet har i svarskrivelse af 22/3 2007 til nævnet anført.

"Der kunne ved besigtigelserne ikke konstateres fejl ved trappekonstruktionen, herunder revner i fuger eller skrukke fliser, der kunne sandsynliggøre, at de indvendige fugtafskalninger stammede herfra.

Det er derimod vores vurdering, at årsagen til den konstaterede fugt er en følge af kælderens konstruktion, opført efter sædvanlig og dagældende byggeskik på opførelsestidspunktet. Det er ikke usædvanligt, at der i en kælder fra 1929, kan opstå løst og afskallet puds, som følge af kondensering af fugtig rumluft på de kolde kælderydervægge. Endvidere er der i vores forsikringstagers ejendom etableret et bad i kælderen, der tillige bidrager til et fugtigt miljø i kælderen. Som det fremgår af vedlagte billedmateriale, kan der konstateres, at afskalningerne i høj grad befinder i området ved brusenichen og omkring vandrørene.

Vi henviser tillige til tilstandsrapportens oplysninger, herunder punkt 2.2 - K2 og 2.5 - K1 hvoraf det fremgår, at ejendommen ved overtagelsen fremstod med fugtbetingede pudsskader på indvendige kældervægge og pudsskader på hvælvinger - især langs nordgavl. Det bemærkes i den forbindelse, at tilstandsrapporten er udarbejdet 7. oktober 2003, forsikringen er trådt i kraft 1. marts 2004 og forholdet anmeldt i august 2006.

På baggrund af observationerne ved de foretagne besigtigelser, finder vi ikke, at vores forsikringstager har sandsynliggjort, at trappen er fejludført, og således heller ikke at de konstaterede pudsskader i ejendommens kælderetage er en følge af trappens konstruktion. Der er, jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 3, ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forsikringsbetingelsernes skadedefinition ikke er opfyldt.

Forhold, der er en følge af en ejendoms oprindelige konstruktion, opført efter gængs byggemetode på opførelsestidspunktet udgør i henhold til nævnets praksis ikke en dækningsberettiget skade. Til illustration heraf vedlægges kendelsen AK. 60.749.

Som nævnt dækker forsikringen jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. At vores forsikringstager har opnået en midlertidig nedsættelse af ejendomsvurderingen med 200.000 kr. betyder ikke, at forsikringens skadesdefinition dermed er opfyldt. Vi finder det i øvrigt overraskende, at vurde-

ringsmyndighederne nedsætter ejendomsvurderingen med det pågældende beløb, bl.a. med henvisning til trappen, samtidig med, at der foreligger et overslag på udbedring der udgør 60.600 kr. ex. moms. Nedsættelsen bærer således ikke præg af at være foretaget på et bygningsteknisk grundlag.

Af brevet fra vurderingsmyndighederne fremgår desuden, at husets stand og vedligeholdelse generelt skønnes for passende ansat i forbindelse med ejendomsvurderingen, der er sat 400.000 kr. lavere end købsprisen. Det er nærliggende at antage, at nedsættelsen af ejendomsvurderingen tillige er begrundet i en forkert arealangivelse i BBR-registeret.

På baggrund heraf er det vores vurdering, at nedsættelsen af ejendomsværdien ikke skal tillægges betydning for vurderingen af, hvorvidt der er tale om en dækningsberettiget skade."

Nævnet har 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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand på den forsikrede

ejendom, ud over hvad selskabet har anerkendt. At klageren har fået ejendomsværdien midlertidigt nedsat kan ikke i sig selv føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann