800/08

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 72.876:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist, at vand i kælderen samt manglende fundament udgør dækningsberettigende skader.

Selskabet henviser til, at forholdet omkring vand i kælderen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, samt til, at det ikke er dokumenteret af klageren, at der mangler fundament under murværket.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i1969. Klageren overtog ejendommen den 27/2 2005 på baggrund af tilstandsrapport af 29/1 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdeses-standen er middel. Der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan udføres. Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2. Vægge	K1	Der er fugt på vægge ved gulv samt mug i hjørner. Hultlydende og afskallet puds flere

steder.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	Ved ikke
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **Vandledning fra vej sprunget, medførte vand i kælder.** **Vandledning skiftet til plast.**	☒	☐	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	☐	☒	☐"

Af klagerens police fremgår bl.a.:

"Ejerskifteforsikringen dækker ikke årsagen til og eventuelle følger af forhold nævnt i tilstandsrapportens pkt. A 2.2."

Klageren anmeldte den 9/2 2006, at der var problemer med vand i ejendommens kælder. Som følge heraf anmodede selskabet klageren om at indsende yderligere oplysninger til brug for selskabets behandling af sagen. Klageren anførte herefter i skrivelse af 31/7 2007 til selskabet:

"Så har jeg endelig et klart overblik over det vand i kælderen som jeg anmeldte sidste år.
Det drejer sig om følgende.
4-5 gange om året siver der vand ind i kælderen. Ca. 10-20 liter.

Ved nummer 1 (se bilag …) er der en gennemgående lodret revne i kældervæggen.
Forslag fra murer til reparation.

Grave ud, skære revnen op og støbe den igen. Derefter pudse og tjære den.

Pris: 19.500 kr + moms.

Ved nummer 2 (se Bilag …) er der en revne i bunden af murstenene, da de ikke har muret med et egentligt fundament.
Forslag fra murer til reparation:

Montere legasten og mure om.

Pris 12.500 kr + moms

Ved nummer 3 (se bilag …) kommer der vand op fra gulvet. Der er to cement reparationer i gulvet. Min murer mener at det evt. kunne være en pumpebrønd, der er cementeret til. Vi har ikke undersøgt det nærmere, da det kræver, at vi banker gulvet op. Vi afventer derfor svar fra jer."

Selskabets bygningskonstruktør E.A. besigtigede den 22/8 2007 forholdene og anførte som følge heraf i skrivelse af samme dato:

"Ved besigtigelsen blev ejendommens kælder fremvist og inspiceret. Huset er opført i 1969. Kældervægge og kældergulv er støbt i beton.

Der er konstateret fugtindtrængning i kælderen.

Det er vores opfattelse, at fugtindtrængningen i en kælder fra 1969 ikke er usædvanligt set i forhold til andre ejendomme af samme alder og samme konstruktionsopbygning.
Det var ikke dengang sædvanlig byggeskik, at man på nogen måde sikrede yder- og kældervægge og støbt betongulv mod indtrængning af fugt. Dette er efter vores opfattelse årsagen til indtrængningen af fugten samt, at der sandsynligvis ikke er etableret omfangsdræn på grunden, eller at dette ikke virker efter hensigten.
…
Brugbarheden skal ses i forhold til det oprindelige formål med ejendommens kælder.

Kældre i ældre ejendomme var ikke beregnet eller bygget til beboelse, men blev på daværende tidspunkt alene bygget til fx opbevaring af indbo mv. og ikke til ophold af mennesker eller til beboelse.

Da de støbte vægge og gulve ikke er anderledes end hvad der var sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet, og da fugtindtrængningen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, dækker ejerskifteforsikringen ikke det anmeldte forhold.

På baggrund af, at afskalninger og fugtpletter ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, er der ikke tale om en dækningsberettiget skade.

Endelig er det vores vurdering, at forholdet er nævnt og beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 2.2 på side 6 med en K1. Dette er ikke en forkert beskrivelse af forholdet, set i forhold til andre ejendomme fra samme år.
Det er dette udgangspunkt, som den beskikkede byggesagkyndige ved gennemgangen af bygningen skal tage.

I øvrigt har du allerede ved købet fået refunderet 35.000 kr. til udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte fejl/mangler."

Klageren har ved skrivelse af 11/11 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til de anmeldte skader. Klageren har til støtte herfor anført:

"Jeg har anmeldt vand i kælderen pga. diverse revner i kældervæggen, og at der mangler et fundament. TRYG mener at de via en klausul, og at revner er normale for huse fra 1969, ikke er erstatningspligtige. De undlader helt at kommentere det manglende fundament."

Selskabet har ved skrivelse af 7/12 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores kunde har anmeldt, at der trænger vand ind i kælderen, samt at fundamentet er opbygget forkert.

Der er tale om en ejendom opført i 1969. Ved besigtigelsen er kælderen blevet fremvist og inspiceret. Kældervæggene og kældergulvet et støbt i beton. Taksator kunne ikke konstatere forhold ved kælderen, som går ud over, hvad man normalt kan kon-

statere på en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres fugtpletter eller plamager, der går udover, hvad man normalt kan forvente, fordi det er normalt forekommende, at der kan ske vandindtrængning i/opfugtning af kældre i ejendomme af samme alder. Dette skyldes, at det ikke var normal byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger af yder- og kældervægge og støbte betongulve på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.

Vi har således ikke fundet det sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Taksator har herudover afvist dækning med henvisning til, at vores kunde er blevet gjort opmærksom på fugtproblemer i kælderen i tilstandsrapportens punkt 2.2, hvor der står følgende:

2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2. Vægge	K1	Der er fugt på vægge ved gulv samt mug i hjørner. Hultlydende og afskallet puds flere steder.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade. Ved karaktergivningen skal den bygningssagkyndige foretage en sammenligning med en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand. Da det er sædvanligt forekommende, at der kan forekomme fugtindtrængning og vand ved særligt kraftigt nedbør i huse af samme alder og byggemetode, er det vores vurdering, at beskrivelsen og karaktergivningen i tilstandsrapporten er korrekt.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har vi taget et forbehold på forsikringen med henvisning til tilstandsrapportens afsnit 2.2. Vi vedlægger en kopi af klausulen (…).

Vi vedlægger kopi af fotos taget at vores taksator (…). Vores kunde har oplyst i sit brev fra den 28. august 2007, at der er tale om revnedannelser på ejendommen, som har forårsaget vandindtrængning.

Det fremgår af billederne, at der er revner på ejendommen. Der er tale om almindelige svind- og bevægelsesrevner, som er naturligt forekommende på en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand. Det er vores vurdering, at afhjælpning af sådanne revner hører til den almindelige vedligeholdelse af en ejendom.

Herudover trænger der ifølge taksators vurdering vand ind ved støbeskellene. Dette er ligeledes naturligt forekommende og udgør derfor ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Vores kunde anfører, at kælderen er beregnet til beboelse på baggrund af bygningstegningerne. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at kældre af den alder ikke normalt var beregnet til beboelse, hvilket ikke ændres af det faktum, at der er lavet toilet, vaskerum og hobbyrum. Kælderen er ifølge tegningerne ikke indrettet med egentlige beboelsesrum som for eksempel soveværelser.

Det fremgår af vores kundes anmeldelse, at vandindtrængningen sker 4-5 gange om året. Dette indikerer ifølge vores vurdering, at der kun sker vandindtrængning ved særligt kraftigt nedbør. Dette er ikke usædvanligt henset til alderen på ejendommen. På baggrund af vores kundes egen oplysning om, at der kun sker vandindtrængning 4-5 gange om året, så finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der går ud over, hvad man kan forvente henset til ejendommens oprindelige konstruktion.

Hertil kommer ydermere, at vores kunde først foretager en mere konkret anmeldelse om vandindtrængning cirka 2 1/2 år efter overtagelsen af ejendommen. Det er en betingelse for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen, at det anmeldte forhold var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3, og den sene egentlige anmeldelse til os indikerer da også, at generne ikke går ud over hvad man må forvente af en ejendom opført i 1969 efter den tids byggeskik.

Vores kunde efterlyser en stillingtagen vedrørende fundamentet. Vi skal beklage, at vi ikke har taget stilling til dette. Dette skyldes at vi havde vurderet, at problemet i sagen var vandindtrængning i kælderen.

Det kan ses ud fra de fotos som taksator har taget, at der er foretaget en efterstøbning på murværket under terrassen. Denne efterstøbning er udført i henhold til normal byggeskik på tidspunktet for efterstøbningen. De steder, hvor der kan ses vandindtrængning befinder sig udfor støbeskel ved efterstøbningen. Det er sædvanligt forekommende, at der vil ske vandindtrængning ved støbeskel i ejendomme af samme alder.

Der sås ikke at mangle fundament ved taksators besigtigelse, hvilket fremgår af de medsendte fotos, hvor der er foretaget udgravning. Billederne viser, at der er støbt under murværket.

Vi finder det på baggrund af oplysningerne i sagen ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi vedlægger en kopi af kendelse nummer 61.244 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor fugt i en kælder fra 1968, som skyldes bygningens oprindelige konstruktion ikke udgør en skade (…).

Vi fastholder, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, fordi der er tale om fugt/vand som følge af bygningens oprindelige konstruktion. Der er ikke mere fugt eller vand end hvad man normalt kan forvente af en ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, påhviler i henhold til forsikringsaftalelovens § 22 vores kunde.

Hvis vores kunde sender dokumentation der viser, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, så er vi naturligvis villige til at se på sagen igen. Men på det foreliggende grundlag er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Herudover er vores kunde blevet tilstrækkeligt advaret via oplysningerne i tilstandsrapporten om, at der er fugt i kælderen.

Endelig vil vi ikke undlade at påpege, at det følger af tilstandsrapportens side 5 bl.a. 'Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan udføres. Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.'

Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse, og afventer derfor nu Nævnets afgørelse."

Klageren anførte herefter i skrivelse modtaget af nævnet den 3/1 2008:

"**Besigtigelse af skader:**
TRYG skriver i sit brev, at skaderne blev **inspiceret** og fremvist under besigtigelsen.
Jeg så på intet tidspunkt taksatoren gå tæt på skaderne, han stod op mindst 1 meter fra skaderne og hørte på min forklaring.
Han tog nogle billeder af ren formalia, og meldte ud under besigtigelsen at de nok ikke dækkede disse skader.
Der var ingen inspektion fra TRYG's side.

Revner i husets bærende dele.

I sit brev nævner TRYG at de revner som er blevet anmeldt, er efter deres vurdering, noget som skulle afhjælpes i forbindelse med den almindelige vedligeholdelse.
I tilstandsrapporten står der at husets vedligeholdelses tilstand er middel, derfor skulle disse revner være afhjulpet, eller nævnt i tilstandsrapporten.
Revnen mellem fundamentklods og kældervæg, bliver fejlagtig beskrevet som et støbeskel.
Jeg har i min skadesanmeldelse anmeldt den som en revne på 5 millimeter. Denne revne blev besigtiget stående uden nogen form for værktøj af taksatoren.

TRYG skriver:
'*Der er tale om almindelige svind- og bevægelsesrevner, som er naturligt forekommende på en tilsvarende intakt ejendom samme alder og vedligeholdelsesstand.*'

En bygning er ikke intakt hvis der forekommer revner!

Kælder som beboelse.

Der bliver nævnt i brevet at, jeg mener kælderen er beregnet til beboelse.
Jeg har i min klage til TRYG 28/8-07 under punkt 4, skrevet at kælderen bliver brugt til sit oprindelige formål. Jeg har på intet tidspunkt skrevet, at den er til beboelse så som soveværelse. Ifølge Bygningsreglementet 2008 Kap 3.3.1 stk. 5 og 6 må min kælder ikke bruges til beboelse. Jeg bruger kælderen til: Vask af tøj, toiletbesøg, opbevaring, værksted og hobbyrum. Alle disse aktiviteter bliver nævneværdig forringet, når der trænger vand ind.

Vand 4-5 gange om året.

4-5 gange om året lyder ikke til at være udsædvanligt ifølge TRYG, men de glemmer at nævne mængden af vand der trænger ind.
Når det regner kraftigt kan jeg fjerne 20 liter vand i døgnet. Hvis ikke jeg fjerner det med en moppe, breder vandet sig til hele gulvet.

Sen anmeldelse af skade:

Jeg vælger at lave en konkret anmeldelse sent, fordi det passede ind i vores vedligeholdelse af huset, og ikke fordi skaderne ikke er til stor gene. Ifølge vores police har jeg 5 år til at anmelde skader. Skaderne blev anmeldt 1 år efter overtagelse af huset..
Da det har krævet at vi skulle grave en del af kældervæggen fri, fjerne gulvtæpper og gamle vægge, for at kunne konstatere hvor vandet kom fra, så har vi ikke kunne overskue det, mens vi renoverede stuen.

Desuden er jeg startet på et nyt studie, fået et barn og blevet gift, så det har været en travl periode.

Manglende fundament og efterstøbning.

TRYG skriver i sit brev at efterstøbningen er udført i henhold til normal byggeskik, og at vandindtrængning er normalt ved støbeskel.
Der mangler fortanding i eksisterende murværk, min. 150 mm sokkel, samt fugtstandsende tagpap.

Dette vil resultere i en opfugtning af murværket med revner til følge.
Jeg har endvidere taget nogle billeder af det ikke eksisterende fundament og vedlagt dem.

Kendelsen 61.244:

Denne sag er ikke sammenligning, da det kun omhandler fugtindtrængning og ikke revner med vandindtrængning til følge.
Jeg har været klar over at kælderen er fugtigt, og det vil den fortsætte med at være, selvom jeg får repareret alle de anmeldte skader. Som nævnt i mit svar til TRYG af 28/8-07 pkt. 3, vil fugt trænge igennem selv tætte materialer så som beton, murværk og selv plastik. (SBI Anvisning 178 Bygningers fugtisolering)
Desuden er der kun ved de anmeldte skader, at der siver vand ind. Resten af kælder er uden vand.

Tilstandsrapporten side 5:

Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.
Dette er forkert.
Ifølge tilstandsrapporten side 8 pkt. 04 Er facaderne i huset skiftet ud.
De har erstattet en let trækonstruktion med en tungere facade af mursten og gasbeton.
Dette har resulteret i sætningsskader, fordi kældervæggen og fundament ikke er dimensioneret til denne ekstra vægt."

Selskabet anførte i skrivelse af 19/2 2008 til nævnet:

"**Besigtigelse af skader:**

Vores taksator oplyser, at han ved sin besigtigelse af ejendommen har kigget på (inspiceret) alle de dele af kælderen, som vores kunde viste frem, og det er taksators holdning, at han har været tæt nok på de fremviste dele af kælderen til at kunne bedømme konstruktionerne.

Revner i husets bærende dele:

Det er korrekt, at der er revner i de støbte kældervægge. Revnerne udgør ingen skade. Der er ingen styrkesvækkelse. Betonstøbningen ligner alle andre støbte konstruktioner af samme alder og af samme opbygning. Der er ikke tale om nedsat værdi eller anvendelighed

De støbte vægge er efter taksators opfattelse stadig intakte, selv om der er svind- og bevægelsesrevner. Sådanne revner kan ikke undgås og er således ganske normalt forekommende.

Kælder som beboelse:

Vi har ikke yderligere kommentarer til dette punkt udover at fastslå, at ældre kældre alene er beregnet som vaskerum, og opbevaringsrum for brændsel etc.

Vand 4 – 5 gange om året plus den sene anmeldelse:

Også her må vi fastholde vores holdning. Vi kan i den forbindelse også henvise til sælgers oplysning side 9 punkt 2.5 og 2.6, hvoraf dels fremgår, at der har været vand gennem kældervægge i forbindelse med sprængt vandledning, og at der herudover ikke har været konstateret fugt i kælder. Den sene anmeldelse støtter også dette synspunkt, selvom vores kunde angiver en anden forklaring.

Manglende fundament og efterstøbning:

Taksator har hverken konstateret sætninger eller styrkesvækkelse.

Taksator tilføjer, at der er stor forskel på bevægelses/svindrevner og alvorlige sætningsskader i en støbt konstruktion. Taksator har ikke konstateret revner, som kan betegnes som sætningsrevner, men alene bevægelses- og svindrevner.

Tilstandsrapportens side 5:

Vi må her fastholde, at det fremgår af rapporten, at der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan udføres.

Herudover må vi gentage, at taksator hverken har konstateret sætninger eller styrkesvækkelse.

Sagen kort

Vi mener, at vores kunde overfortolker begrebet intakte, og fastholder således vores holdning omkring væggene, der er som vægge er fra denne byggeperiode.

Vores kunde omtaler opstigende grundfugt og må således relatere dette til gulvet. Vores taksator mener ikke, at der indikeret problemer fra gulvet, men hvis vores kunde hugger dele af gulvet op, og det således kan konstateres, at gulvkonstruktionen ikke opfylder bygningsreglementet krav med henblik på at forhindre opstigende fugt fra grunden, vil vi gerne se på denne del af kravet.

Konklusion

Vi må således fastholde, at der gennem karakteren K 1 og den bygningssagkyndige øvrige angivelser er gjort opmærksom på forholdet, hvortil kommer, at de påberåbte forhold ikke opfylder betingelserne for, at der er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3 – alt relateret til væggene.

Kan vores kunde dokumentere, at gulvkonstruktionen lider af en skade i ejerskifteforsikringens forstand, vil vi godt tage denne del af vores kundes anmeldelse op igen."

Klageren anførte som følge heraf i skrivelse af 3/3 2008 til nævnet:

"Jeg må igen fastslå, at jeg er klar over, at der er fugt i kælderen. Det har ikke relation til de anmeldte skader. Jeg har anmeldt (se bilag …):

Forhold 1. Lodret revne med vandindtrængning
Forhold 2. Manglende fundament og vandindtrængning
Forhold 3. Revne i gulv med cementreparationer.
Forhold 4. Vand der trænger ind mellem kældergulv og kældervæg.

De anmeldte revner/manglende fundament ville have været skrevet i tilstandsrapporten, hvis de var blevet opdaget. Kælderens værdi/brugbarhed er nævneværdig forringet grundet disse skader.
Derfor bør en udbedring af disse skader gå ind under ejerskifteforsikringen."

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, 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.

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 finder, at klageren ved de fremlagte fotos har godtgjort, at der ikke er støbt fundament under kælderen. I hvilket omfang dette forhold har betydning for den skete vandindtrængen, finder nævnet beror på en nærmere bevisførelse. Da en sådan bevis-

førelse ikke kan ske for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann