800/08

Den 25. juni 2008 blev i sag nr. 73.460:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Trekroner Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 med udvidet dækning i Trekroner Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at de anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den omhandlede ejendom er opført i 1948. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 20/8 2007, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 27/7 2007.

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klageren følgende forhold til selskabet:

1. Fugtskader i ydervæg
2. Fugtindtrængning i kældervægge

Forholdene blev besigtiget af bygningskonsulent O.B.A., hvorefter selskabet ved skrivelse af 3/1 2008 afviste at yde forsikringsdækning. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Ad 1. Fugtskader i ydervæg

Af den i forbindelse med købet af ejendommen fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	...		
	Yder- og indervægge	K1	Enkelte fuger mangler i facade og med aldersbetinget slid.
		K2	Mursten med lokal afskallende og nedslidt overflade. Fuger med revner og udvaskede lokalt.

...

Karakterskala:

IB:	Ingen bemærkninger	**K2**:	Alvorlige skader
K0:	Kosmetiske skader	**K3:**	Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele."
K1:	Mindre alvorlige skader		

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det omhandlede forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har hun i den til nævnet fremsendte klage bl.a. anført, at "murværket skal kunne tåle mere iflg. en murermester".

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 28/3 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at fugerne var ved at falde ud nogle steder, og at der var trængt vand gennem murværket, hvorved bløde plader indvendigt i vindfang var blevet opfugtede og ødelagte.

...

Vi er dog indstillet på at anse de fugtbeskadigede indvendige plader for dækket af forsikringen.

Vores kunde kan indhente et tilbud på demontering af de beskadigede bløde plader i vindfanget og opsætning af nye plader med tapetsering og maling og indsende dette til os.

Der er en selvrisiko på kr. 10.000,- på forsikringen."

Ad 2. Fugtindtrængning i kældervægge

Af den i forbindelse med købet af ejendommen fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Hårfine revner i synlig del af sokkel. Note: Sokkel er nymalet i 2007.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K2	Kældergulv i værksted med lokal fugtophobning på overflade.
	...		
	2.2 Vægge	K2	Vægge i kælder med fugt samt skimmel på overflader.
	...		
	2.5. Etageadskillelse	K1	Puds lokal med afskalninger og ujævn overflade.

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	**Nej**	**Ved ikke**
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **Siden 1990.**			
...				
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
...				
2.5	Har der været vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **Værksted og depotrum**	☒	☐	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Værksted og depotrum**"	☒	☐	☐

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det omhandlede forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har hun i den til nævnet fremsendte klage bl.a. anført, at der i soklen er revner, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at disse ifølge faglig bistand er årsag til fugten.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 28/3 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Der kunne konstateres fugtindtrængning i kælderen på kælderydervæg samt fugt/kondens ved kælderloft/væg.

Ejendommen er opført i 1948 og skønnes opført i overensstemmelse med dagældende bygningsnormer.

På opførelsestidspunktet var det ikke sædvanligt at nedlægge omfangsdræn og behandle kældervægge med fugtstandsende membran, hvorfor der i kældre fra denne byggeperiode periodevis vil forekomme fugt og vandindtrængning.

Vor taksator har vurderet, at de anmeldte fugtproblemer har sin hovedårsag i den anvendte byggeskik på opførelsestidspunktet, og at fugtproblemerne ikke overstiger hvad der er sædvanligt i ejendomme fra tilsvarende byggeperiode.

Fugtproblemerne kan dog muligvis mindskes en anelse ved at sørge for tætning af revne ved sokkel, således at vandpresset på kældervæggene formindskes.

I henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom fremgår bl.a. at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet af huseftersynet, jf. også bekendtgørelsen om huseftersyn § 11, stk. 1, nr. 7.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3, at forsikringen ikke omfatter forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

Etablering af omfangsdræn falder således uden for forsikringens dækningsområde.

Det kan ej heller anses for en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4 [punkt 5], at ejendommen er opført i overensstemmelse med den byggeskik der var gældende på opførelsestidspunktet.

Det fremgår endvidere udtrykkeligt af tilstandsrapporten, at kælderen har problemer med fugt- og vandindtrængning.
...
Da fugtforholdene er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten har vi afvist at dække forholdet allerede af denne årsag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Uden for forsikringsdækning**
Uden for forsikringsdækning er forhold, der er uden for huseftersynet, herunder udendørs svømmebassiner med dertil hørende pumper, markiser, baldakiner, antenner, paraboler og lign.
...
5 Hvad dækker forsikringen?
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 bygningernes 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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager 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, at der ikke er anledning til at kritisere selskabets afgørelse, der på det foreliggende grundlag findes at være i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Herefter, og idet nævnet har bemærket sig det af selskabet afgivne dækningstilsagn vedrørende fugtbeskadigede indvendige plader,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson