809/08

Den 15. december 2008 blev i sag nr. 73.567:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over den af selskabets foreslået udbedringsmetode i forbindelse med udbedring af en anerkendt fugtskade. Klageren påstår, at forholdet ikke er udbedret korrekt og kræver, at forholdet udbedres korrekt.

Selskabet har afvist at yde dækning til yderligere udbedring under henvisning til, at selskabet ikke finder det sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem udbedringsmetoden og fugten.

I efteråret 2004 anmeldte klagerne, at der var konstateret fugt på ejendommens indervægge. Ejendommen er opført i 1966. Efter besigtigelse af ejendommen anerkendte selskabet ved skrivelse af 4/11 2004 forholdet som dækningsberettigende og anførte:

> "Ved besigtigelsen er der konstateret fugt for neden i de indvendige skillevægge af letbeton, lige som gulvkonstruktionen var delvist opfugtet i 3 værelser og entre / gang.
> Gulvkonstruktionen i de nævnte rum består af trægulv på strøer med isolering, opbygget på et 8 cm klaplag på plastfolie og 10 - 15 cm sand.
> Der kunne konstateres begyndende rådangreb i strøerne og fodlister.
> Gulvet i stuen er tidligere udskiftet med beton på isolering, angiveligt pga. fugt der skyldtes forkert anbragt varmerør.
> Gulvet i et værelse er tidligere udskiftet med plader, sandsynligvis pga. fugt.
> Den generelle årsag til fugtskaderne er manglende omfangsdræn omkring bygningen der ligger i et område, der er kendt for at være vandlidende.

Herudover er det konstateret, at der mangler fugtspærre under de indvendige skillevægge. Iflg. daværende monteringsvejledning for gasbetonelementer skal disse opstilles på en fugtspærre.
…
I tilstandsrapporten er alene anført under A. 3.6 Forhøjet fugtniveau i fodlister forekommer langs korridor. Dette er i note uddybet med at det skyldes at varmerør er fremført her.

Omfangsdræn er ikke omfattet af huseftersynsordningen, hvorfor det manglende dræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Den manglende fugtspærre mellem klaplag og de indvendige vægge er et fysisk forhold ved bygningen der medfører skade på væggene
Dette forhold er dækket af ejerskifteforsikringen
Der er en selvrisiko på kr. 5.000,- pr dækningsberettiget skade.
Den maksimale selvrisiko kan dog ikke overstige kr. 30.000,- i hele forsikringsperioden.

Udbedring af skaden omfatter følgende:
Nedtagning og genopsætning af skabe mellem værelse og soveværelse. Optagning af trægulve i 2 værelser, soveværelse og gang.
Nedtagning og genopsætning af køkkenbord.
Ophugning og tilstøbning af betongulv langs væg mellem køkken og bryggers. Ophugning og tilstøbning af betongulv langs skillevæg i stuen.
Udskæring i for neden i alle skillevægge af letbeton.
Ilægning af fugtisoleringspap og efterfugning.
Omtapetsering af berørte indvendige skillevægge.
Montering af nye fodlister.

Det er aftalt, at der i stedet for trægulve kan udføres ny gulvkonstruktion bestående af 20 mm polystyren udlagt på plastfolie og afsluttet med 8 cm armeret beton.
Der ydes ikke dækning for den endelige gulvbelægning, da det er oplyst, at der var planlagt lægning af trægulv på det eksisterende gulv i de berørte rum.

Skaden er opgjort som følger:

Murerarbejde ifl. tilbud, murerfa. E.A.	kr. 41.500,-
Tillæg for gulv / væg i køkken, iflg aftale med E.A.	kr. 3.500,-
Lev. nye skabe i værelse / soveværelse	kr. 11.000,-
Lev af nye fodliste 70 m	kr. 952,-
Lev af nyt tapet 13 rl.	kr. 676,-
I alt excl. moms	kr. 57.628,-
I alt incl. moms	kr. 72.035,-

Herudover er der aftalt dækning for udført eget arbejde som følger:

Opsætning af tapet. 25 timer a kr. 75,-	kr. 1.875,-
Opsætning af skabe værelse / sovevær.	kr. 2.000,-
Nedtagning, indkøb og opsætning af skabe i køkken incl. moms af indkøbte skabselementer	kr. 6.250,-
I alt eget arbejde	kr. 10.125,-

Selvrisikoen kr. 5000,- modregnes i beløbet for eget arbejde,"

En taksator fra selskabet besigtigede på ny ejendommen den 8/1 2007. I skrivelse af 22/1 2007 til klagerne anførte selskabet herefter:

> "Der er anmeldt fugt / mug for neden på tapet og bag fodlister på indvendige vægge.
> Det er forsikredes anbringende, at fugten skyldes fugt, der kan henføres til skaden behandlet over ejerskifteforsikringen med skade dato 04.10.2004.
>
> Ved besigtigelsen er der konstateret mug og løsnet tapet i gangen for neden på de indvendige vægge hhv. mod badeværelse og værelser, samt i stuen i væg mod bryggers.
> Der er partielt målt fugtighed i 2 lokaliteter, hhv. i væg i gang mod værelse, samt i væg i stue mod bryggers.
> Begge steder forneden lige over gulvet.
>
> Det er oplyst, at der i forbindelse med udbedring af forholdene under ejerskifteskaden af 04.10.2004, er etableret omfangsdræn omkring huset.
>
> Ved besigtigelsen blev det oplyst, at der ved skybrud den 15.08.2006 trængte vand ind i huset. Desuden fremgår det, at der i december 2006 er udbedret en vandskade efter en rørskade i gang / badeværelse ved sokkel.
> Det er oplyst, at denne skade blev opdaget ret hurtigt, men alligevel nåede der, at trænge vand ud gennem ydervæggen, som ved besigtigelsen fandtes med fremskredne saltudblomstringer.
> Disse saltudblomstringer vidner om, at der måske er sivet vand ud gennem rørbruddet gennem nogen tid, og det bemærkes, at fugtigheden målt i gangen mod værelset, kun har en afstand på 2-3 m fra rørbruddet.
>
> Den målte fugtighed i væggen i stuen er lokaliseret i væggen mod bryggerset, hvor der ses en del ældre rørinstallationer, og det fremgår, at en hane har dryppet ved denne væg.
> …
> Ved besigtigelsen var den almindelige antagelse blandt deltagerne, at fugtskaderne for neden på væggene i gangen sandsynligvis kan henføres til, enten oversvømmelsen i august 2006 eller den senere rørskade.
>
> Fugtskaden i stuen kan med sandsynlighed henføres til installationerne, der i bryggerset er monteret helt op ad væggen mod stuen.
> Det kan være kondens fra et rør eller udsivning fra installationerne.
>
> På grundlag heraf findes det ikke sandsynligt, at de konstaterede fugtskader er en følge af forhold der var til stede, på tidspunktet hvor ejendommen overtages.
> Der kan derfor ikke tilbydes dækning for de anmeldte forhold på ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat meddelte i skrivelse af 23/5 2007, at skaden var genopstået og anførte:

> "Mine klienter har i forbindelse med disses tegning af ejerskifteforsikring på ejendommen L.vej tidligere rettet henvendelse til Dem på grund af en skade. Den pågældende skade blev besigtiget af murermester E.A., som påpegede en løsning til problemet. Deres taksator valgte på daværende tidspunkt ikke at efterkomme murermester E.A.'s foreslåede løsningsforslag, men valgte en alternativ løsning. Dette blev således udført til udbedringer af skaden.

Jeg kan meddele, at skaden er genopstået i et væsentligt forøget omfang. Jeg skal i den forbindelse henvise til, at De ud fra de oplysninger jeg er blevet givet fra mine klienter, skulle have haft lejlighed til at drøfte sagen med A.L.

Jeg må således fastholde, at ejerskifteforsikringen er pligtig at afholde de omkostninger, der er til udbedring af skaden, og at man i den forbindelse må forvente, at skaden skal udbedres ved en total genopbrydning af gulvet og reetablering heraf, herunder med nyt murpap, således at grundfugt holders nede, eventuelt med øvrige tiltag.

Jeg imødeser Deres tilbagemelding med accept af, at skaden er dækningsberettiget og meddelelse om, at der vil blive fremsendt taksator til fornyet gennemgang af ejendommen."

Selskabet afviste på ny at dække den ønskede udbedringsmetode, hvorefter klagernes advokat i skrivelse af 17/1 2008 anførte:

"Som advokat for A.L. og S.L.L. retter jeg herved henvendelse til Dem, idet min klient fastholder klager over den foretagne udbedring på dennes ejendom i forbindelse med konstateret skade på ejendommen.

Jeg henviser til, at min klient efter samråd med ingeniør H.B. fra R. Ingeniørfirma har fået oplyst, at den af forsikringsselskabet valgte fremgangsmåde og honorerede valgte fremgangsmåde ikke er korrekt og ikke medfører den fornødne sikkerhed for, at skaden ikke genopstår. Det er nemlig efterfølgende konstateret, at der på ny er opstået problemer med ejendommen.

Det er således min og min klients opfattelse, at man ikke fra forsikringsselskabets side i fornødent omfang har ydet en fornuftig løsning af forholdet."

Selskabet har efterfølgende i mail af 13/2 2008 anført:

"Efter gennemgang af sagen må jeg desværre meddele, at jeg ikke på det foreliggende grundlag kan ændre den afgørelse, som skadeafdelingen har truffet.

Jeg har ved denne vurdering lagt vægt på, at der ikke foreligger dokumentation for, at de senest opståede fugtproblemer kan relateres til fejl ved udbedring af den tidligere anerkendte ejerskifteskade. Nævnte skade er udbedret således, at ejendommens konstruktion nu svarer til det forventelige for ejendomme af tilsvarende alder. Der er således ikke forhold ved gulvkonstruktionen, som afviger fra terrændækkonstruktioner i tilsvarende huse af samme alder. Af denne grund foreligger der ikke aktuelt et forhold ved bygningens konstruktion, som nedsætter dennes værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Ejerskifteforsikringens skadedefinition er således ikke opfyldt.

Den tidligere ejerskifteskade i form af manglende fugtisolering mellem klaplag og skillevægge er udbedret. Det er vores taksators vurdering, at de nu opståede fugtproblemer ikke er forårsaget af fejl i ejendommens konstruktion, men at problemet mere sandsynligt er en følge af, at huset har været oversvømmet efter skybrud, ligesom der foreligger oplysning om, at har været en rørskade under gulvet, samt en vandhane i bryggerset, som har været utæt. Sidstnævnte forhold kan geografisk relateres til steder, hvor der kan måles fugt i bygningen. Herudover har jeg noteret mig, at ejendommen ved overtagelsen manglede omfangsdræn, samt at der foreligger oplysninger om et uheldigt terrænfald mod bygningen. Ingen af disse

forhold er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen, men kan hver for sig meget vel være årsag til problemerne.

Såfremt det dokumenteres, at fugtproblemerne kan relateres til konkrete fejlkonstruktioner i bygningen, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen. For god ordens skyld skal jeg dog gøre opmærksom på, at vores kunder som udgangspunkt selv må afholde undersøgelsesomkostninger. Såfremt vores kunders undersøgelser påviser en dækningsberettigende skade, er vi dog indstillede på at dække rimelige undersøgelsesomkostninger."

Herefter har klagerne ved deres advokat indbragt sagen for nævnet med påstand om:

"… at ejerskifteforsikringen tilpligtes at afholde de omkostninger der er til udbedring af skade og man i den forbindelse må forvente, at skaden skal udbedres ved total genopbygning af gulv og retablering heraf, herunder med nyt murpap, således grundfugten holdes nede, eventuelt med yderligere tiltag afhængig af skønsmandens bemærkninger."

Selskabet har i svarskrivelse af 14/3 2008 anført:

"Vores kunders ejendom er opført i 1966 som et typehus. Huset er opført i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet.

Vi har anerkendt dækning for fugtskader, idet det kunne konstateres, at der manglede fugtspærre mellem klaplaget og de indvendige vægge. Det var taksators vurdering, at denne konstruktion indebar en nærliggende risiko for skade.

I forbindelse med, at vi anerkender den manglende fugtspærre imellem klaplaget og de indvendige vægge, foreslår vores kunders murer en løsning til udbedring af forholdet. Løsningen indebærer imidlertid en merudgift for vores kunder, idet der er indeholdt forbedringsarbejder, som ikke vil være omfattet af forsikringsdækningen. Vores kunder vælger derfor en anden løsning, nemlig den som bliver brugt til udbedring af forholdet.

Vi har ad flere omgange besigtiget det anmeldte forhold. Ved besigtigelserne er det blevet oplyst, at huset har været oversvømmet i forbindelse med skybrud, samt at der har været en rørskade under gulvet og endvidere at en vandhane i bryggerset har været utæt. Der kan måles forhøjet fugt i de områder, hvor der har været utætheder. Disse årsager er alle opstået efter overtagelsen af ejendommen.

Det er en betingelse for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden/skaderisikoen var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Da fugten er koncentreret omkring de områder, hvor der har været utætheder og skybrudsskade, er det vores vurdering, at årsagen til den nu konstaterede fugt ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Vi har herudover noteret os, at der er et uheldigt terrænfald på grunden ind imod bygningen. Terrænfaldet medfører et større vandpres, og dermed risiko for mere indtrængende grundfugt. Da området, hvor ejendommen er beliggende samtidig generelt er meget fugtigt, vil dette betyde en større opfugtning af ejendommen. Årsagen er en kombination af bygningens oprindelige konstruktion kombineret med terrænfaldet. Bygningens konstruktion afviger ikke fra normal byggeskik på opførelsestidspunktet, og vi mener at have afhjulpet det forhold, som gav store mængder fugt i ejendommen i forbindelse med montering af fugtspærren. Det er derfor vores vurdering, at konstruktionen som den er på nuværende tidspunkt ik-

ke afviger fra tilsvarende konstruktioner af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 finder vi det således ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi begrunder dette med, at forholdet ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, samt at der er tilført ejendommen store mængder fugt efter overtagelsen i form af 2 rørskader og en skybrudsskade. Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der er sammenhæng mellem udbedringen af det tidligere anerkendte forhold, og den nu konstaterede fugt.

Endvidere er det uhensigtsmæssige fald på terrænet ind mod bygningen, samt manglende omfangsdræn i forbindelse med overtagelsen af ejendommen ikke omfattet af forsikringen, idet der er tale om et forhold i grunden udenfor bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2.

Vi har meddelt vores kunde, at hvis det påvises, at der er tale om konkrete fejlkonstruktioner i bygningen, er vi naturligvis villige til at se på sagen igen. Vi fastholder i den forbindelse, at vores kunder har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, herunder at dette var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen eller skyldes en fejl i forbindelse med udbedringen.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi vores afgørelse, idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem udbedringsmetoden og fugten, ligesom det fortsat er vores vurdering, at der primært er fugt i de områder, hvor der tidligere har været utætheder og skybrudsskade.

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

På baggrund af selskabets skrivelse er klagerne i skrivelse af 24/2 2008 fremkommet med følgende bemærkninger:

"1. I har fejlagtige oplysninger. Jeg har aldrig haft en utæt vandhane i mit bryggers og hvis den havde været utæt kan jeg ikke se hvordan det skulle kunne forårsage skader 2 meter væk, mens der ingen skader er omkring vandhanen. Jeg har oplyst at i forbindelse med udskiftning af nogle rør i bryggerset anvendte håndværkeren en lille skål (denne mener K.S. er bevis for at der har været utætte rør) til at sætte under de rør der ikke var nogen prop på i forbindelse med udskiftning, hvilket medførte at de dryppede en smule. Under inspektionen hvor K.S. får ovenstående fortalt er ejerskiftetaksator A. også til stede. Han kan godt forstå min forklaring, hvorimod K.S. hårdnakket påstod at skålen var beviser nok til at vi selv er skyld i skaderne. Fugten på væggen mellem stue og bryggers har været der lang tid før håndværkeren skiftede rørene, hvilket taksator K.A.M. kan bevidne da han har besigtiget skaderne. Igen forsøger K.S. at smutte udenom, ligesom han har gjort det så mange gange i forbindelse med vore problemer.
2. Du skriver at fald ind mod huset samt manglende omfangsdræn kan være skyld i skaderne. Vi fik i forår/sommer 2005 fjernet op til 30 cm jord fra haven og fik derved etableret fald væk fra huset. Samtidig har vi fået lagt omfangsdræn omkring huset. Derfor kan manglende omfangsdræn eller fald ind mod huset heller ikke være skyld i vore problemer.
3. Den konstruktion I har lavet hos mig er lavet uden hensyntagen til hvordan undergrunden i øvrigt er. Da undergrunden stort set er ren ler, har de ca. 10 ton beton der er hældt ned i den ene ende af mit hus bevirket at huset har fået yderligere sætningsskader/revner. Håndværkeren som udførte arbejdet gjorde K.S. opmærksom på at huset ikke ville kunne

holde til den ekstra vægt, men dette blev ikke taget alvorligt. Det er yderst frustrerende at en udbedring af en eksisterende skade udføres således at der opstår flere problemer."

Klageren har endvidere foranlediget fugtmålinger foretaget. Resultatet viste:

"Der har ved 2 fugtmålinger i Deres hus, med 1 md. mellemrum 27/5 og 27/6 kunne konstateres at alle mure og vægge er tørre. Dog med undtagelse af et stykke på ca. 1,5 m gange 0,20 m i bryggers, mellem bryggers og stue ved rørinstallationer. Disse er mellem 1 og 2 målinger blevet isoleret med kappe på koldtvandsrøret, hvilket ikke har givet nogle udslag på målingerne. Der måles stadig 110 til 140 dg med ganmåler og lægges dette i forhold til at andre vægge og mure måles mellem 35 og 55 dg må der siges at være en del fugt i dette stykke mur."

Selskabet har til resultatet af fugtmålingerne i skrivelse af 28/8 2008 anført:

"Det fremgår af den e-mail, der er vedhæftet i brevet, at der er konstateret forhøjet fugt på et bestemt stykke murværk, samt at de øvrige vægge er tørre. Der er imidlertid ikke konstateret nogen nærmere årsag til fugten. Idet der er tale om en ejendom opført i 1966, er det ikke usædvanligt, at der kan konstateres opfugtning i murværket, fordi det ikke var sædvanlig byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Det er derfor fortsat vores vurdering, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold.

Vi finder således ikke, at advokatens brev har tilført sagen nye oplysninger der kan ændre afgørelsen. Vi fastholder i det hele vores tidligere afgørelse, men er som anført i tidligere breve fortsat villige til at se på sagen igen, hvis vi modtager dokumentation, der viser at forholdet er dækningsberettiget. Modtager vi sådan dokumentation, er vi ligeledes indstillet på at betale for eventuelle undersøgelsesomkostninger."

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, der 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, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der foreligger endnu en dækningsberettigende skade, som er årsag til de fortsatte fugtproblemer, eller at den valgte udbedringsmetode er årsag til de fortsatte fugtproblemer. Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse vedrørende årsagen til fugten kan føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann