817/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.633:

xxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med ekstra sikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt fugtskade i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1956, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/5 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/11 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
A: Boligen er gennemgribende renoveret de seneste år og er i væsentlig bedre stand end alm. for alderen. Sælger oplyser, at kælderen er drænet og indv. behandlet mod fugt. Kælderen var tør og sund ved besigtigelsen.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Der findes enkelte små områder med løs puds. Note: Sælger oplyser, at tidligere fugtproble-

2.4 Indvendig beklædning	K0	mer er løst med omfangsdræn, behandling af vægge m.v. Der er ikke fundet tegn på fugt. Små revner ses i nogle pladesamlinger og små overfladeskader er bemærket."

Klagerne anmeldte telefonisk den 3/3 2008, at der var fugt i kælderen. Som følge heraf besigtigede selskabets taksator ejendommen. Selskabet har ved skrivelse af 26/3 2008 meddelt klagerne afslag på dækning af det anmeldte forhold vedrørende fugt i kælderen, men har givet dækning for en dårlig kloakgennemføring, der kan være medvirkende til, at der sker opfugtning af ejendommen.

Klagerne har ved deres advokat anmodet selskabet om at revurdere sagen. Selskabet har ved svarskrivelse af 13/5 2008 samt 30/6 2008 efter revurdering af sagen fastholdt afslaget.

Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagernes advokat har ved skrivelse af 10/9 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde fuld dækning for den anmeldte skade. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Umiddelbart efter overtagelse af ejendommen synes T.V. og L.B.T., at kælderen forekom fugtig. Problemet blev søgt løst gennem udluftning i kælderen, men da problemet ikke umiddelbart kunne løses derved, traf parterne beslutning om at få påsat plader udvendig for at afskære fugten.
>
> I forbindelse hermed fjernede parterne i marts 2008 spånplader opsat i et af rummene i kælderen indvendigt. Væggene og isoleringen bag spånpladerne var fuldstændig gennemblødt og vådt. Diverse billeder vedlægges (bilag …) til illustration heraf. Der er repareret med tjære visse steder.
>
> Soklen ud for rummet, hvor spånpladerne var påsat væggen, var så medtaget, at der var store huller heri. Derudover var soklen så blød dette sted, at der kunne kradses hul heri med en finger. Der vedlægges billeder af soklen fra det pågældende sted (bilag …)
>
> En murer udtalte, at der ikke var tale om almindelig fugt, da væggene og isoleringen var drivvådt, hvilket ikke er sædvanligt.
>
> Forsikringsselskabet afslog dækning ved brev af 26. marts 2008, bilag …, med henvisning til - efter besigtigelse - at der var tale om en sædvanlig opført kælder på tidspunktet for husets opførelse, samt at der ikke var tale om et unaturligt fugtproblem.
>
> Det bemærkes i brevet, at markerne, der falder ind mod huset, samt at et vandhul/sø på den anden side af en nabo vurderes at være årsag til vand-/fugtvandring gennem ejendommens grund.

Ved brev af 14. april 2008, bilag …, klagedes der over afslaget med henvisning til beskrivelsen af kælderforholdene i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten beskrev, at det tidligere fugtproblem var løst med omfangsdræn, behandling af vægge m.v., samt at der ikke fandtes tegn på fugt. Det var endvidere anført som generel bemærkning, at kælderen var tør og sund ved besigtigelsen.

Tryg Forsikring fastholdt sit afslag i brev af 13. maj 2008, bilag …, hvorfor sagen forelagdes Trygs Kvalitetsafdeling, hvilket er Trygs egen klageafdeling. Ved brev af 30. juni 2008, bilag …, fastholdte Tryg Kvalitetsafdeling afslaget.

…

Efter T.V. og L.B.T.s opfattelse er der langt mere fugt i kælderen end man sædvanligvis kan påregne ved en ejendom opført i 1956. Fugten blev opdaget ved fjernelse af spånplader, som var sat op af væggene, hvorved skaden ikke kunne ses/påpeges af den byggesagkyndige. Der er således tale om en skjult mangel.

På baggrund af tilstandsrapportens erklæringer vedr. kælderen - og den deri omtalte tidligere afhjælpning af fugtproblem ved dræn - havde T.V. og L.B.T. en *berettiget forventning* om, at der var tale om en tør kælder som omtalt af den byggesagkyndige. Den i tilstandsrapporten beskrevne tilstand af kælderen var således ikke korrekt.

T.V. og L.B.T. er uenige i, at ejendommen 'ligger i et hul'. I så fald burde skaderne på ejendommen være kommet langt tidligere pga. de vandmængder, der i så ville blive ledt ned i 'hullet'. Det samme gør sig gældende for den af Tryg påståede vand-/fugtvandring gennem ejendommens grund som følge af søen/vandhullet.

Der henvises til Forsikringsankenævnets afgørelse 65.316, som i en lignende situation fandt skaden dækningsberettiget.

Ankenævnet anmodes venligst om at vurdere sagen, idet forsikringsselskabet efter T.V. og L.B.T.s opfattelse bør tilpligtes at anerkende, at skaden er en dækningsberettiget skade med deraf følgende betaling for udbedring af skaden.

Udbedring af skaden var påbegyndt, da skaden blev opdaget. Arbejdet blev naturligvis færdiggjort og omkostningerne hertil er opgjort til kr. 40.468,75, jf. vedlagte dokumentation, bilag …"

Selskabet har ved skrivelse af 23/9 2008 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores kunde har overtaget ejendommen, der er opført i 1956, den 1. maj 2005. Først den 3. marts 2008 anmelder vores kunde om fugt og vand i kælderen. Der er således forløbet 2 år og 10 måneder fra overtagelsen af ejendommen, til vi modtager oplysning om, at vores kunde har konstateret fugtproblemer på ejendommen.

Ved taksators besigtigelse af ejendommen kunne det konstateres, at ejendommen er opført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1956. Det kunne herudover ses, at ejendommen er beliggende på en grund, hvor markerne falder ind mod huset. Huset ligger endvidere tæt på et vandhul/en lille sø. Terrænet omkring huset er således generelt fugtigt, og faldet ind mod huset betyder, at vandet stuver sig sammen ved regnvejr, og dermed opfugter fundamentet igennem længere tid.

Taksator kunne konstatere, at der var en utæthed ved kloakgennemføringen i væggen. Dette forhold er anerkendt som dækningsberettiget, fordi der er tale om skade/nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ifølge det oplyste fra besigtigelsen var der ikke tegn på øvrige skader, eller forhold der kunne tyde på, at kælderen var i en væsentligt dårligere stand end tilsvarende intakte kældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dog er det konstateret, at omfangsdrænet, der er lagt af sælger, ligger forkert i jorden, hvilket kan være medvirkende årsag til, at der trænger fugt ind.

I tilstandsrapporten har den byggesagkyndige følgende bemærkninger til kælderen:

2. Kældre/terrændæk/krybekælder		
2.2 Vægge	K1	Der findes enkelte små områder med løs puds
	Note	Sælger oplyser, at tidligere fugtproblemer er løst med omfangsdræn, behandling af vægge m.v. Der er ikke fundet tegn på fugt.

Herudover oplyser den byggesagkyndige på side 5 af 14 i tilstandsrapporters, at sælger oplyser, at kælderen er drænet og indvendigt behandlet mod fugt. Kælderen var tør og sund ved besigtigelsen.

Ud fra oplysningerne i sagen, er det vores vurdering, at årsagen til den konstaterede opfugtning af kælderen skal findes i bygningens oprindelige konstruktion. På opførelsestidspunktet var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Dette betyder, at kældre fra 1956 ikke er tørre, og derfor kun kan bruges til deres oprindelige formål, hvilket vil sige opbevaring af fx kul og grøntsager.

Der er ikke fundet tegn på konstruktionsmæssige fejl ved besigtigelsen. Taksator oplyser herudover, at der ikke er konstateret mere fugt, end hvad man normalt vil kunne forvente i en tilsvarende ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dog kan opfugtningen være kraftigere nu end ved den byggesagkyndiges besigtigelse for cirka 3½ år siden, som følge af de seneste somres meget kraftige regnvejr. Da forholdet først anmeldes næsten 3 år efter overtagelsen, er det ligeledes vores vurdering, at de kraftige regnbyger har betydet et større vandpres på konstruktionen, og dermed en større opfugtning.
…
Grunden omkring vores kundes hus har fald ind mod huset. Det betyder, at der vil samle sig vand ved kraftigt regnvejr, hvilket udsætter jorden omkring kælderen for en større fugtbelastning, end hvis der havde været korrekt fald på grunden. En måde at afhjælpe opfugtningen på, vil således være en regulering af faldet på grunden. Der er imidlertid tale om et forhold i grunden, hvilket ikke er omfattet af vores kundes forsikring, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2.

Drænledningen i grunden er i henhold til gældende praksis ikke omfattet af hverken vores kundes basisdækning eller den tilvalgte Ekstrasikring. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 69.595, hvilket betyder, at vi heller ikke kan tilbyde dækning for drænledningerne i grunden.

Vi har noteret os, at den byggesagkyndige oplyser, at fugten er udbedret. Det er imidlertid fortsat vores vurdering, en kælder opført i 1956 aldrig vil kunne blive fuldstændig tør som følge af den måde, hvorpå denne er bygget. Det er derfor ikke usædvanligt, at der nu kan ses tegn på fugt, hvorfor vi ikke mener, at vores kunde har kunnet have en berettiget forventning om en tør kælder.

Den byggesagkyndige skal give karakter ud fra en sammenligning med en tilsvarende bygning af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, når han gennemgår ejendommen i tilstandsrapporten. Fugten i kælderen har fået karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade. Det er vores vurdering, at idet fugten er sædvanligt forekommende, er karakteren K1 tilstrækkelig.

Ud fra oplysningerne i sagen er det fortsat vores vurdering, at der er tale om fugt som følge af bygningens oprindelige konstruktion kombineret med terrænfald ind mod bygningen, samt et dræn der ikke er lagt helt korrekt. På baggrund heraf finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 og 2. Herudover har vores kunde via oplysningerne i tilstandsrapporten fået oplysning om mindre skader på sokkelen, samt løs puds på kældervæggene.

Vi fastholder i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen. Hvis vores kunde sender dokumentation, der viser at forholdet er dækningsberettiget, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

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.
…
5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
…
5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne."

Nævnet udtaler:

Der er efter nævnets opfattelse ikke grund til at antage, at kælderen ikke var tør på besigtigelsestidspunktet. Da nævnet endvidere må lægge til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1956, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, kan nævnet med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning. Nævnet bemærker på den givne foranledning, at den bygningssagkyndiges gengivelse af, at "sælger oplyser, at fugtproblemer er løst med omfangsdræn, behandling af vægge m.v.", ikke indebærer en videregående dækningspligt for selskabet.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann