821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.961:

xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx xxxx

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 med Ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til en anmeldt fugtskade i badeværelset.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at fugtskaderne havde anden årsag, end hvad klageren var advaret om i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1967, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/1 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3		Fuger er mangelfulde ved gulv/væg, badeværelse mod vest og mod øst."

Klageren anmeldte den 17/7 2007 til sin villaforsikring i samme selskab, at der var konstateret brud på rørene i badeværelset. Selskabet anmodede herefter et eksternt firma om at foretage en lækagesporing. Af lækagesøgningsrapport af 27/8 2007 fremgår:

"Vedr. fugt i vægge og gulv i badeværelse ved vor undersøgelse har vi konstateret at årsagen til fugten skyldtes at fliserne i brusenichen er slået fra på grund af fugt da fugerne er defekte mellem gulv og væg samt mellem væg og væg således at hver gang der bades trænger der vand ud i gulv og vægge.

Brugsvand både varmt og koldt OK
Gulvafløb i badeværelse OK."

Klageren anmeldte herefter til selskabet, at rørene under gulvet i badeværelset var ulovlige. Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 11/1 2008 til klageren**:**

"Ved besigtigelsen var gulvet i badeværelset fjernet, hvorfor det ikke var muligt at konstatere fugernes tilstand. Der har iflg. det oplyste været fugt i væg mod entre.

I forbindelse med at gulvet er fjernet, er der iflg. vvs-installatør K.W. konstateret ulovlige samlinger på vandinstallationen og afløb i gulvet.

Der er tidligere anmeldt en skade via villaforsikringen, da man antog at fugten på væggen stammede fra utætte rør. Denne skade er behandlet af H.C., som konstaterede at der ikke var tale om en rørskade. Samtidig har H.C. bemærket, at der var utæt ved fugen mellem gulv og væg. Dette er d.d. bekræftet af din murer, der har hugget gulvet op.

Da der således ikke er årsagssammenhæng mellem fugten på væggen og det forhold at der er ulovlige vvs-installationer i gulvet kan Tryg alene tilbyde at dække for lovliggørelsen af vand- og afløbsinstallationen i badeværelset. Ulovligheden er først konstateret da gulvet er brudt op.

Arbejdet med ændringen af afløbsforholdene og vandinstallationerne er takseret til 12.000,- kr. ekskl. moms.

Selvrisiko: 5.000,-kr.

Denne del af skaden er dækket af ejerskifteforsikringens Ekstrasikring."

Murermesteren fra R.K.M. anførte i mail af 13/2 2008 til klageren:

"Efter en vurdering af os (R.) og en vvs mand. Er vandrør og afløb ulovlige.
Da der er samlinger på vandrørene og disse var støbt ned i gulvet.
Gulvafløbet var ført hen til et gammelt åbent afløb, hvor der var sat en bøjning på, så vand og fugt kunne trække ud i gulvet samt vægge.
Betonen i gulvet var meget porøs pga. fugt, og kunne derfor nærmest fjernes med en ske.
Ligeledes var der fugt i væg til venstre for dør, ca. 1,5 m op, som er blevet fjernet og behandlet.
Det er derfor efter vores mening ikke pga. huller i fugerne på væggene at fugten er kommet, men pga. de installationer i gulvet."

Klageren har ved skrivelse af 28/10 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til den anmeldte fugtskade. Klageren har til støtte herfor anført:

"I ovennævnte sag blev der i sommeren 2007 konstateret fugt ved badeværelset. Tryg blev kontaktet, men vurderede, at skaden ikke kunne dækkes da det ikke kunne verificeres at skaden skyldtes brud på rør. Dette accepterede vi på daværende tidspunkt. Men uanset dækning eller ej måtte der ske en renovering af badeværelset for at fjerne fugten. Dette arbejde blev bestilt i efteråret 2007 og sat i gang 3. januar 2008. Ved påbegyndelsen af arbejdet fandt man ulovlige rør i gulvet. De ulovlige rør som var utætte forårsagede en betydelig fugt i hele den nederste del af badeværelset, som var det område, hvor der udefra var konstateret fugt i 2007. Vedhæftede udtalelse fra R., som arbejdede i badeværelset, bekræfter, at det er den fugt der blev skabt fra de ulovlige og utætte rør, som forårsagede fugten i badeværelset. Der er taget en række billeder som viser, at det er den nederste del af badeværelset som er fugtskadet. Fugerne i badeværelset har vi selv repareret i opfølgning på tilstandsrapportens anmærkning. Såfremt det var fugerne som havde forårsaget fugtskaden ville fugten primært befinde sig i området omkring bruseområdet. Imidlertid var fugten alle de steder hvor de ulovlige, utætte rør fandtes. I brev af 11. januar 2008 anerkender Tryg, at rørene er ulovlige, og at der vil blive ydet erstatning for at lovliggøre disse. Men sammenhængen mellem de ulovlige rør og fugten anerkendes ikke. Trygs afvisning af at utætte rør har forårsaget fugten begrundes med, at Trygs selskab H.C. med sit lytteudstyr ikke kunne konstatere brud på rør. Imidlertid kunne utætheden konstateres med det blotte øje da de ulovlige rør først blev blotlagt.

Konklusion
1) Fugtskaden er ikke kommet fra utætte fuger idet disse var udbedret.
2) Fugten kommer fra de utætte, ulovlige rør hvilket var meget tydeligt da rørene blev blotlagt.
3) At de ulovlige og utætte rør har forårsaget fugten bekræftes af uafhængig part (vedlagt)."

Selskabet har ved skrivelse af 12/11 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores kunde har overtaget ejendommen den 1. juni 2004. Vi modtager anmeldelse om utætte rør den 17. juli 2007. Forholdet anmeldes til villaforsikringen. Anmeldelsen sker 3 år efter vores kundes overtagelse af ejendommen.

Villaforsikringen har iværksat en besigtigelse, der bliver foretaget af H.C. I forbindelse med besigtigelsen er der foretaget en lækagesporing, der ikke har påvist utætheder ved rørene. Rørene var således tætte på tidspunktet for besigtigelsen i juli 2007.

I forbindelse med en renovering af badeværelset i januar 2008 konstaterer vores kundes håndværker, at der er ulovlige vvs-installationer i gulvet. Fordi der er tegnet Ekstrasikring på vores kundes ejerskifteforsikring, har vi anerkendt erstatningspligten for disse.

Vi har foretaget en besigtigelse af de ulovlige installationer. Ved besigtigelsen var der ikke tegn på, at der skulle være utætheder ved rørene. Der kunne dog ses tegn på ødelagt/porøs beton som følge af fugt.

H.C. har konkluderet, at årsagen til fugten skal findes i utætheder ved fugerne. Fugerne er omtalt i vores kundes tilstandsrapport med følgende bemærkning:

9.0 Bad-toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Fuger er mangelfulde ved gulv/væg, badeværelse mod vest og mod øst.

Forholdet har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten. En K3 beskriver en kritisk skade, der medfører risiko for skade på andre bygningsdele. Tilstandsrapporten er udarbejdet i januar 2004, hvilket vil sige 3½ år før vores kundes anmeldelse om fugt i badeværelsesvæggen til villaforsikringen, og 4 år før anmeldelse til ejerskifteforsikringen. Ifølge oplysningerne fra H.C. var der ikke sket udbedring af fugerne ved deres besigtigelse. Vores kunde har således ikke foretaget udbedring af K3-skaden i flere år. Det er ikke usædvanligt at konstatere porøs beton, når denne igennem flere år har været udsat for opfugtning.

Ved H.C.s besigtigelse kunne fugerne inspiceres. Ved denne besigtigelse blev det konkluderet, at fugerne var årsag til fugten. Ved ejerskiftetaksatorens besigtigelse var gulvet fjernet. Han kunne således ikke se fugerne. Ud fra det oplyste om foretagne besigtigelser og lækagesporinger mener vi imidlertid, at det er sandsynliggjort, at fugerne er årsagen til fugten i badeværelset, især henset til, at der ikke er konstateret utætheder ved rørene ved vores besigtigelser.

Vores kunde anfører, at vores taksatorers udtalelser ikke er gyldige som bevis, hvorfor hans udtalelse fra R. skal lægges til grund. Vores taksatorer har ikke kunne konstatere utætheder ved rørene på trods af to besigtigelser uafhængig af hinanden og en lækagesporing. Vi fastholder i det hele det af vores taksatorer konstaterede, nemlig at årsagen skal findes i de defekte fuger og ikke i utætheder ved rørene. Rørene er intakte men ulovlige, hvilket vi har anerkendt dækning for.

I forbindelse med vores kundes klage til Kvalitetsafdelingen har vores skadeafdeling ligeledes revurderet villasagen. I den forbindelse har de talt med P.E.N. fra H.C., der har fastholdt, at årsagen er de defekte fuger.

Idet forholdet først anmeldes til os 3 år efter overtagelsen af ejendommen, og der er flere indikationer af, at årsagen er de defekte fuger, som ikke var udbedret ved H.C. besigtigelse, fastholder vi, at forholdet ikke dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen. Vi kan ikke dække forholdet, fordi årsagen ikke er klart forkert beskrevet i vores kundes tilstandsrapport. Ved ikke at have udbedret fugerne, er der opstået følgeskader i form af fugt i væggen og porøs beton. For så vidt angår villaforsikringen fastholder vi ligeledes, at forholdet ikke er dækket, idet der ikke er konstateret brud/utætheder på rørene.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 26/11 2008 til nævnet:

"1) Det er ikke korrekt, at de ulovlige rør ikke var utætte. Taksator - som jo i sagens natur er Trygs egen uvildige medarbejder - besigtigede rørene ganske kortvarigt og drog denne konklusion. Imidlertid kom der fugt fra rørene ligesom hele arealet under rørene, og altså ikke kun der, hvor brusebadet var, var fugtigt, som også beskrevet af R. Det ulovlige ved rørene var blandt andet de muffer, de var sammenføjet med, som gjorde, at de ikke sluttede tæt.

2) Det fremføres at K3 skaden - mangelfulde fuger - ikke er blevet udbedret. Dette er ikke korrekt. Fugerne er blevet udbedret efter indflytning. Dette har vi selv udført, og dette er der intet forsikringsmæssigt til hinder for, men det er ikke blevet anerkendt af Tryg.

   På side tre beskrives H.C.s besøg i vores hus. Her skriver Tryg, at 'det blev konkluderet, at fugerne var årsag til fugten'. Dette skrives som om der er tale om en objektiv konsta-

tering af noget man kan forholde sig videnskabeligt/præcist til. Faktum er, at det var H.C.s vurdering, at det skyldes fugerne, og vurderingen var baseret på noget lytteudstyr. Det var det bedste man kunne gøre op det tidspunkt, men senere blev gulvet brækket op, og her konstateredes ulovlige rør, hvor mufferne mellem rørene var sat amatøragtigt sammen, således, at der kunne trænge fugt ud i gulvet. Hermed havde man efter vores og R.s vurdering fundet den åbenlyse årsag til fugten, men Tryg fastholder sin teori om fugerne på trods af, at fugerne var udbedret og på trods af, at fugten var i hele gulvet, og ikke kun ved badeområdet. Da gulvet blev brudt op kunne det konstateres, at området var fugtigt til trods for, at vi 6 måneder tidligere var hørt op med at anvende brusebadet. Dette viser, at fugten må være kommet fra de utætte rør.

4) Endelig vil jeg anføre med reference til Trygs indledende afsnit om ejerskifteforsikring hhv. villaforsikring, at Trygs rådgivning om hvilken forsikring af de to, der var mest relevant at anvende, har været yderst mangelfuld. At de ulovlige rør i gulvet (og lovliggørelsen af disse) falder under ejerskifteforsikringen stod klart, men om den deraf forårsagede fugt falder ind under villaforsikring (utætte rør) eller fortsat ejerskifte, burde jeg modtage rådgivning fra Tryg om. Dette er ikke sket på passende vis."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 8/12 2008 til nævnet:

"Vores kunde oplyser i brevet, at fugerne blev udbedret efter overtagelsen. Ud fra oplysningerne i sagen er vi ikke enige i dette, fordi H.C. netop anfører fugerne som årsag til fugten, og den udførte trykprøvning/lækagesporing ikke har vist tegn på utætheder på vvs-installationen.

Vi fastholder derfor, at der alene er konstateret et ulovligt forhold for så vidt angår vvs-installationen, men ingen utætheder. Fugten skyldes således fugerne nævnt i tilstandsrapporten.

Vedrørende vores kundes anbringende om hvilken forsikring, der skal behandle forholdet, kan vi oplyse, at både villaforsikringen og ejerskifteforsikringen kun dækker fugten, hvis der er tale om en følgeskade efter et dækningsberettiget forhold. Fordi fugten skyldes de utætte fuger, der er omtalt i tilstandsrapporten, er årsagen ikke dækket af hverken villaforsikring eller ejerskifteforsikring, og dermed er følgen heller ikke dækket.

Vores kundes brev har ikke tilført sagen nye oplysninger, der kan ændre vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele vores tidligere argumentation, og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har modtaget billeder af den anmeldte skade til brug for sin behandling af sagen.

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.

…

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:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

En lækagesporing viste, at der ikke var utætheder i rørene, ligesom gulvet blev fjernet, før selskabet havde mulighed for en ny besigtigelse. Da det ikke af klageren er sandsynliggjort, at fugtskaderne ikke stammer fra det i tilstandsrapporten anførte forhold vedrørende mangelfulde fuger, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann