828/09

Den 5. oktober 2009 blev i sag nr. 75.225:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for revner og fugtdannelse i ejendommens kældervægge.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og er markeret med karakteren K2.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973 med tilbygning fra 1985, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/6 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/2 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"

Bygningsdel/installation: Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
1. Fundamenter/sokler			1	2			x
2. Kældre/krybekældre/terrændæk				1			x
3. Yder- og indervægge			2	2			x

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
2.	**Kældre/krybekældre/terrændæk**		
2.2	Vægge	K2	Kældervægge kan konstateres med partielt opfugtning (fugtmåling). Primært i kældervæg mod nord.

Den kapillære opfugtning af kældervægge medfører efterfølgende afdampning af fugt fra kældervægge. Tilbage i de pudsede kældervægge forbliver saltpeter, salte mv., som medfører nedbrydning af bindemidler i puds. Puds vil som følge heraf være porøst flere steder.
Note: Ældre kældervæg som ikke skal forventes at være fugtisoleret efter nutidige principper. Der vil uvægerligt kunne ske svag kapillær opfugtning fra undergrund- specielt ved den del af kældervæg som er indstøbt under gammel sokkel (Den del med kælder er en nyere tilbygning)"

Klagerens advokat anmeldte den 4/7 2008 til selskabet, at der var skader i form af revnedannelser i bagmurselementer og skillevægge af letbetonelementer, samt en ulovlig kloakledning. Selskabet har ved skrivelse af 25/8 2008anerkendt dækning for disse forhold samt givet tilsagn om genhusning i forbindelse med udbedring af skaderne.
Den 18/9 2008 anmeldte klagerens advokat, at der var konstateret yderligere revner i tilbygningens kældervægge, hvilket skulle medtages i erstatningsopgørelsen.

Ved skrivelse af 1/10 2008 meddelte selskabet klageren afslag på dækning for revnedannelserne i tilbygningens kældervægge med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og givet en K2-bemærkning.

I klagerens sagsfremstilling af 5/12 2008 til nævnet hedder det:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Vi overtog huset den 1. juni 2008. Straks efter overtagelsen går vi i gang med at renovere huset indvendig. Vi finder hurtigt ud af at huset, der stammer fra 1973 med tilbygning fra 1985 er byggesjusk. Dette er også konstateret af sagkyndige.

Husets vægge er fyldt med revner, elementer er enten knækkede eller sidder løse uafhængige af hinanden, husets tagkonstruktion er ikke forankret til husets sokkel, manglende gangbro osv. Det er senere konstateret at husets stabilitet har været meget dårlig.

Klagen her omhandler revner i kældervægge samt fugtdannelser i kælder. Tryg har anerkendt skaderne i huset i øvrigt, men vil ikke anerkende skaderne i kælderen, idet de henviser til tilstandsrapporten. Her står nævnt, som K2, at der er revner i kældervæggen og fugtdannelse. Vi mener at disse revner og fugt er bedømt i underkanten, og at revnerne er dannet som en direkte følge af husets dårlige stabilitet - som Tryg jo i øvrigt har anerkendt at skulle dække.

3. 75.225

Der er stærk fugt lugt i kælderen. På sokkel udvendig kan der ses områder på 20 -30 m2 cm puds, der er faldet af, det kunne tyde på, at der har været stærke kræfter i gang.
Da kælder og overetage er i et rum (ingen dør i mellem) mener vi at forhold som fugt må være i orden for at man skal kunne opholde sig i tilbygningen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Vi ønsker at få revnerne udbedret i kælderen og fjernet fugten så kælderrummet/tilbygningen bliver anvendelig."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor ved skrivelse af 17/2 2009 bl.a. anført:

"Ved taksators besigtigelse kan han konstatere, at der er tale om revnedannelser i tilbygningens vægge. Tilbygningen er ifølge oplysningerne i sagen opført i 1984. Kældervæggene i tilbygningen var opmuret med bloksten. Der kunne ses flere revnedannelser i kælderen. Primært lodret.

Den byggesagkyndige har beskrevet revnedannelserne og fugten med karakteren K2. K2 beskriver en alvorlig skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring af forholdet. Svigtet medfører ikke risiko for skade på andre bygningsdele.

Ud fra den byggesagkyndiges beskrivelse af forholdet, er det vores vurdering, at vores kunde i forbindelse med købet af ejendommen er korrekt orienteret om, at der er fugtproblemer i kælderen, samt at der er revnedannelser i blokstenene. Vores kunde har forinden købet fået oplysning via tilstandsrapporten om, at der er forhold i kælderen, der bør udbedres, fordi bygningsdelen ellers vil svigte indenfor overskuelig tid. Det er vores vurdering, at såfremt vores kunde iværksætter udbedring af forholdene nævnt i tilstandsrapporten, vil der ikke være risiko for skade på andre bygningsdele.

Den byggesagkyndige har ifølge taksator givet en meget præcis beskrivelse af det, som kan konstateres på ejendommen. Vi er således uenige i, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi mener, at den byggesagkyndige har givet en retvisende beskrivelse af de faktiske forhold på ejendommen, og at vores kunde derfor har haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang, karakter og betydning i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen.

Taksator vurderer, at der ikke er årsagssammenhæng mellem de anerkendte forhold i den oprindelige bygning fra 1973 og tilbygningen fra 1984.

Vi fastholder således, at forholdet er undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1, fordi dette ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi kan således ikke tilbyde yderligere dækning end den allerede tilbudte erstatning på 440.000 kroner."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.
…
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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at den konstaterede skade vedrørende revnerne og fugten i kælderen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den forbindelse, at forholdet har fået bemærkningen K2, og den bygningssagkyndige har anført, at der er tale om både fugt og revner. Klageren har således på grundlag af rapporten haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand