846/10

Den 14. juni 2010 blev i sag nr. 76.847:

xxxxxxxx xxxxxxxxx
xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold (fugt/skimmelsvamp i kælderen samt revner i facaden).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom de er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejendommen blev købt af klagerne med overtagelse pr. 15/3 2009. Ejerskifteforsikringen, som er tegnet uden tilvalg af ekstrasikring, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 5/9 2008, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Bungalow fra ca. 1945 med udbygning mod vej ca. 1967. Ejendommen er generelt i god og velholdt stand med bla. nyt tag og nyere vinduer m.m. Facader er nyrenoverede med filtsning og maling.
Der er defekter i ejendommen jfr. nærværende registrering.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		

…

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.1 Gulvkonstruktion	K1	Stedvis let opfugtede gulve med salt-udtræk i fuger mellem klinker.
2.2 Vægge	K1	Stedvis let opfugtning i kælderskillevægge og ydervægge. Ny puds ved kælderdør er opfugtet. Note: Normalt forekommen med let fugt i kældre af denne årgang.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K0	Stedvis tegn på tidligere revnedannelser i murværk ved sammenbygning med udbygning mod vest samt omkr vinduer mod nord og øst. Note: Ejendommen er nypudset og -malet.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger	K3:	Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
K0: Kosmetiske skader		
K1: Mindre alvorlige skader	UN:	Bør undersøges nærmere (Det kan være an alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)
K2: Alvorlige skader		

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved Ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **Ca. 11 ½ år**			
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Tvist vedr. fugt i kælder.**	☒	☐	☐

…

1.	**Fundamenter/sokler**			
…				
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? **På husmuren ved udbygningen**	☒	☐	☐

…

2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
2.1	Er der kælder?	☒	☐	☐
…				
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	☒	☐	☐

	Hvis ja, hvor og hvornår? **Værelserne - Nedlagt dræn har afhjulpet problemet.**			
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybe-Kælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Over hele kælderen.**	☒	☐	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, Svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Over hele kælderen.**	☒	☐	☐
2.8	Er der kloakpumpe?	☐	☒	☐
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☒	☐	☐
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Kælder indv. efter vandskade.**"	☒	☐	☐

De omtvistede forhold blev telefonisk anmeldt til selskabet den 9/7 2009. I forlængelse heraf modtog selskabet en skriftlig redegørelse fra klagerne.

Forholdene blev besigtiget af selskabets taksator den 15/7 2009.

Under en telefonsamtale den 7/8 2009 oplyste selskabet til klagerne, at fejl ved omfangsdrænet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

I taksatorens skrivelse af 2/9 2009 til klagerne hedder det bl.a.:

"**1. Fugtproblemer i kælder**
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at væggene i kælderen generelt var opfugtede og at opfugtningen formodentlig skyldes opstigende grundfugt.

Ved overtagelsen var kælderen nymalet og der var moderate fugtproblemer. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten pkt. 2.1 og 2.2. …

Nu lidt over 3 mdr. efter indflytning er der generelt fugtproblemer i hele kælderen. Både i ind/udvendige vægge og der hvor der har stået møbler op af væggen, er der fugtskade på møblerne.

Huset er fra 1945 og i bygninger fra denne periode er opstigende grundfugt normalt forekommende. De konstaterede fugtproblemer afviger således ikke fra lignende bygninger af samme alder og vedligeholdelsestand. Set fra dette perspektiv er skadedefinitionen ikke opfyldet. Skaden er drøftet med skadeafdelingen og den må på det foreliggende grundlag afvises under henvisning til betingelserne pkt. 3.
…
Der er dog en lille mulighed for hjælp til udbedring af skaden i kælderen.

I tilstandsrapporten har sælger svaret ja til generelle fugtproblemer i kælderen men det er også oplyst at sælger har etableret dræn omkring hele bygningen og at problemet er løst.

Der er drænisolering omkring huset og det ser ud til at arbejdet er korrekt udført. Drænisolering og dræn omkring bygningen er den ultimative løsning og dette burde have reduceret fugtproblemerne i kælderen til et minimum.

Ejerskifteforsikringen dækker som udgangspunkt til og med udvendigt fundament. I har tegnet ekstrasikring og det betyder at hvis der er forhold på grunden som forvolder skade på jeres hus, kan selve skaden på huset være delvis dækket.

Hvis drænet virker efter hensigten og det er almindelig forventelig grundfugt, der volder problemer er der ingen dækning fra Tryg. Hvis drænet ikke virker og nærmest tilfører fugt til ejendommen kan fugtskaden i jeres kælder være delvist dækket. Dog minus almindelig forventelig grundfugt og forholdet beskrevet i tilstandsrapporten pkt. 2.2, hvilket vil sige noget affugtning og maling.

Det kræver dog at I som forsikringstager selv får udbedret et evt. defekt dræn. I denne forbindelse er det måske muligt at henvende sig til sælger, eller en aut. kloakmester, der måske hæfter for dette arbejde.

Årsagen til fugtophobning i kælderen ikke er konstateret og det er et punkt, som er afgørende for om Tryg vil overveje sagen igen. I henhold til Fal § 22 er det jeres pligt som forsikringstagere at påvise en sådan evt. fejl ved drænet.
…
3. Revner i ydervæggen
Der er konstateret flere revner i facaden - hovedsageligt mellem hovedhus og tilbygning. Huset var nymalet ved indflytning, men stort set alle konstaterede revner er tidligere repareret. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten pkt. 3.1 …
På side 10 i tilstandsrapporten svarer sælger ja til der er udbedret sætningsskader på facaden ved tilbygningen.

Med denne information burde I som købere være orienteret om at der har været sætningsskader på ejendommen og at disse i et vist omfang må forventes at komme igen.

Forholdet omkring revnedannelse mellem hovedhus og tilbygning vurderes at være korrekt og tilstrækkeligt beskrevet. Sådanne forhold er ikke dækningsberettiget jf. betingelserne pkt. 4.1."

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 9/9 2009, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

1) Huset købt 15. marts 2009
Vi var første gang ovre og se på huset med en ejendomsmægler medio november 2008, hvor vi havde en fugtmåler med, som målte det laveste niveau på vores fugtmåler, i hele kælderen.
Huset bliver besigtiget igen medio december 2008, hvor udslagsgivningen af fugtmåling i kælderen var den samme som i november.
Ved overtagelsesdatoen den 15. marts 2009 var udslagsgivningen af en fugtmåling i kælderen stadig den samme. Billeder er vedlagt, som er taget af os selv på overtagelsesdatoen af kælderen, som den så ud på den pågældende dato (ingen tegn på skimmelsvamp eller fugt).
Efter ca. tre måneder må vi konstatere at der er plamager af skimmelsvamp på både vægge og inventar i hele kælderetagen.
…
Ifølge ejerskiftetaksatorens skadesrapport er skimmelsvamp overhovedet ikke nævnt !!!
…
2) Ligeledes var revner i ydervæg heller ikke synlig november/december 2008 og heller ikke ved overtagelsen den 15. marts 2009.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

1) De skal anerkende at vi har fået skimmelsvamp i hele kælderetagen, som de (Tryg) er erstatningspligtige i.

2) Den udbedrede revne i ydervæggen er ikke kun brudt op men er også yderligere løbet og derfor bør den være erstatningspligtig (Tryg).

1) Pt. Kan kælderetagen ikke benyttes, hvilket er et stort problem da vores bad er placeret i kælderen. Det er meget ubehageligt at være i bad med tanken om at man indånder skimmelsvamp. Ligeledes er malingen på vores træværk i kælderen nu begyndt at boble, grundet den store fugtighed.

Grundet den store fugtighed er vi nu blevet nød til selv at købe en affugter, som vi har opsat i kælderen, for at holde problemet lidt nede."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 2/10 2009 bl.a. anført:

"**Ejendommen**
Bygningen er opført i 1945 efter gængs byggemetode på opførelsestidspunktet. Det er oplyst, at der er dræn omkring huset.

Argumentation
Fugt i kælder
Der er tale om en ejendom opført i 1945. Ejendommen er opført i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet. På tidspunktet for ejendommens opførelse var det ikke normal byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Det er derfor normalt forekommende, at der vil være en vis mængde fugt i kældre af tilsvarende alder som følge af ejendommens oprindelige konstruktion. Der er ikke konstateret mere fugt/skimmelsvamp, end hvad der er normalt for ejendomme af denne alder. Det forhold, er

der findes fugt i en kælder fra 1945 udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I tilstandsrapportens punkt 2 under gulvkonstruktion og vægge er der oplyst om tegn på fugt i kælderen, ligesom det er oplyst, at det er normalt med fugt i kældre af denne årgang.

Forholdet har fået karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Hertil skal det bemærkes, at den byggesagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type. Det vil sige, at når det er forventeligt med fugt i kælder i forhold til husets type og alder, vil det ikke give anledning til en mere alvorlig karakter i tilstandsrapporten.

Det er vores vurdering, at den bygningssagkyndige med beskrivelsen i tilstandsrapporten har givet en korrekt beskrivelse af forholdet, herunder at der kan konstateres fugtindtrængning i kælderen. Forholdet går ikke udover, hvad man kan forvente af en ejendom af samme alder. Det er derfor vores vurdering, at karakteren K1 er tilstrækkelig.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadedefinitionen er således ikke opfyldt. Herudover er forholdet ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor dækningstilsagn til udbedring af forholdet også af denne grund må afvises.

Taksator oplyser, 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. Henset til tidspunktet for anmeldelsen af forholdet kan opfugtningen være kraftigere end ved den byggesagkyndiges besigtigelse, som følge af de meget kraftige regnvejr i juni måned. De kraftige regnbyger kan have medvirket til et større vandpres på konstruktionen, og dermed en større opfugtning.

Vi skal i øvrigt henvise til BYG-ERFA 04 12 28 vedrørende fugt i ældre kældre, som beskriver de almindelig kendte problemer med fugt og skimmelsvamp i ældre kældre.

Der er foretaget drænisolering omkring huset, men der er efter vores oplysninger ikke foretaget undersøgelser af, om drænet rent faktisk fungere. Hvis drænet er defekt, vil det betyde konstant fugtpåvirkning eller endda en øget tilførsel af fugt på bygningen.

Drænledningen i grunden er i henhold til gældende praksis ikke omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 69.595, hvilket betyder, at vi ikke kan tilbyde dækning for drænledningerne i grunden eller undersøgelse af drænets funktion.

Vores taksator har fejlagtigt oplyst i sin skaderapport, at forsikringen er udvidet med ekstrasikring. Dette er imidlertid en fejl som vi naturligvis skal beklage. Endvidere skal vi oplyse, at uanset om der er tegnet ekstrasikring eller ej, er der ikke nogen dækning for selve drænet.

Vi må efter gennemgang af sagen fastholde, at det anmeldte forhold om fugt i kælderen ikke er omfattet af forsikringen.

Revne i ydervæggen
I facaden er der konstateret flere revner mellem hovedhus og tilbygning. Ifølge taksator er stort set alle konstaterede revner repareret på et tidligere tidspunkt, ligesom facaden var nymalet ved indflytningen.

Taksator vurderer, at revnerne ikke er ud over det forventelige for en ejendom af denne alder. Det er normalt, at der opstår revner som løbende kræver reparation, hvilket henhører under almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Der er ikke indikationer af, at revnerne er af alvorlig karakter.

De konstaterede revner opfylder derfor ikke ejerskifteforsikringens skadedefinition.

I tilstandsrapporten er der nævnt stedvis tegn på revnedannelser i murværk ved sammenbygningen mod vest samt ved vinduer mod nord og øst. Sælger har endvidere oplyst i tilstandsrapporten, at der tidligere er udbedret sætningsskader på husmuren ved udbygningen.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forsikringen alene af den grund ikke kan tilbyde erstatning for forholdet.

Konklusion
Efter gennemgang af sagen må vi fastholde vores afgørelse i sagen og vi afventer herefter nævnets afgørelse."

Hertil har klagerne i skrivelse af 15/10 2009 til nævnet bl.a. bemærket, at skimmelsvampen er blevet værre siden taksatorens besigtigelse, at kælderen ikke kan benyttes på grund af skimmelsvamp og fugt, at kælderen var gennemrenoveret på overtagelsestidspunktet, hvorfor der ikke bør være større fugtproblemer og skimmelsvamp, at der efter overtagelsen er opstået yderligere revner i facaden, at manglende udbedring af revnerne mellem det oprindelige hus og tilbygningen kan medføre, at tilbygningen synker og dermed forårsager større/alvorlige skader, og at revner tidligere er udbedret og derfor ikke bør være der. I skrivelsen oplyser klagerne desuden, at omfangsdrænet gerne skulle være i bedste stand, idet dette er helt nyt ifølge tilstandsrapporten (sælgers oplysninger).

Herefter har selskabet i skrivelse af 4/11 2009 til nævnet anført:

"Vi har modtaget ankenævnets brev af 16. oktober 2009 vedlagt kopi af klagers brev af 15. oktober 2009.

Kunden oplyser, at der ifølge tilstandsrapporten er nedlagt helt nyt omgangsdræn, og at det derfor gerne skulle være i bedste stand.

Hertil skal vi bemærke, at der efter vores oplysninger ikke er foretaget undersøgelse af, hvorvidt omfangsdrænet virker efter hensigten.

Vi skal henlede opmærksomheden på tilstandsrapportens side 2 under 'Vigtige oplysninger om huseftersyn'. Her fremgår det bl.a. at:

'Den byggesagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type - og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. F.eks. er det almindeligt, at der er fugt i kælderen i et ældre hus, og det vil derfor kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader.'

Den omstændighed, at kælderen er nyrenoveret gør ikke at forsikringen dækker på baggrund af dette. Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad der kan forventes i forhold til bygningens opførelsestidspunkt og den gængse byggemetode på det tidspunkt."

Efterfølgende er klageren i skrivelse af 18/11 2009 til nævnet fremkommet med følgende bemærkninger til tredje og sidste afsnit i selskabets skrivelse af 4/11 2009:

"1) Drænet burde virke efter hensigten, da der heller ikke er lavet nogle undersøgelser om, at det ikke virker. Og hvis det nu ikke virkede, skulle det fremgå af tilstandsrapporten. Der er stadig ingen beviser på at det skulle være dræner der har forårsaget den pågældende skade. Dette er noget Tryg påstår for at prøve på at slippe for at skulle dække.

2) Dette kan ikke passe, at man går ud fra tilsvarende alder samt byggemetode, da man skal tage hensyn til renovering af huset igennem årene.

Eks:
Dette ville være det samme som hvis man købte et ældre hus og gennemrenoverede det for fx 2 millioner, så alt var i tip top stand og så når man skulle sælge huset gik man ud fra naboens hus-standard som ikke var renoveret for de 2 millioner, som var af samme opførelsesår. Så ville de 2 millioner ikke have nogen indflydelse på tilstandsrapporten og husets værdi.

Vi købte dette hus b.la. på baggrund af at vi vidste at kælderen var renoveret og at der var lagt forholdsvis nye dræn ned så der ikke var nogle problemer med kælderen, som beskrevet i tilstandsrapporten, andet end meget let opfugtede vægge. Der må vi igen pointere at let opfugtede vægge ikke kan fremprovokere skimmelsvamp som former sig som sorte plamager på væggene."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt 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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
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 har nævnet følgende bemærkninger til de omtvistede forhold:

Fugt/skimmelsvamp i kælderen

Nævnet finder, at den konstaterede fugt og skimmelsvamp i kælderen ikke kan anses for usædvanlig i en ejendom fra 1945, hvorfor dette forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Herefter, og idet ejerskifteforsikringen ikke dækker indretninger uden for selve bygningen - i dette tilfælde således ikke omfangsdrænet - kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Revner i facaden

Det omtvistede forhold ses ikke at afvige væsentligt fra, hvad klageren måtte forvente under hensyn til ejendommens alder og det i tilstandsrapporten anførte. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen