866/11

Den 26. april 2011 blev i sag nr. 78.524:

xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af yde forsikringsdækning for fugt- og skimmelsvampeproblemer i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at de konstaterede forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1975, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/6 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/12 2007. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning i kældervægge. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, og der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt."

I bilag til klageskemaet af 8/6 2010 har klagerens advokat bl.a. anført:

"I forbindelse med min klients besigtigelse af ejendommen lugtede kælderen ikke og der kunne ikke konstateres skjolder og udtræk af fugt og muk m.v., hvorfor tilstandsrapportens indhold vedrørende kælderen ikke gav anledning til bekymring.

Min klient tegnede ejerskifteforsikring i forbindelse med handelens indgåelse, jf. sagens bilag … - ejerskifteforsikring med police nr. … af 30. maj 2008.

Umiddelbart efter ejendommens overtagelse konstaterede min klient en lugt i de fleste af kælderens værelser, ligesom min klient konstaterede, at der opstod/udviklede sig fugtskjolder på kældervæggene.

Som bilag … fremlægges fotos. Til orientering kan det oplyses, at kælderen i ejendommen reelt er en underetage med værelse og opholdsrum godkendt til beboelse og der er tale om en essentiel del af ejendommen. Med hensyn til skadens omfang og karakter kan det oplyses, at fugtskaderne giver sig udslag i 5 af underetagens værelser. Grundet fugten og den derfra kommende lugt har underetagen i huset været uanvendelig igennem en længere periode. Skaden viser sig konkret ved, at der er betydelige mængder opstigende grundfugt langs væggene og i gulvene og at der mange steder fremtræder skimmelsvamp samt saltudtræk. Endvidere er der konstateret porøse betonvægge og revnedannelser i betonvægge, ligesom hulrum i væggene er betydeligt opfugtet. De pågældende forhold er af forsikringstageren blevet anmeldt til forsikringsselskabet Tryg.

Forsikringsselskabet anerkendte skadesanmeldelsen ved skrivelse af 1. oktober 2009, jf. bilag ... Forsikringstageren uddybede sin skadesanmeldelse ved skrivelse af 3. oktober 2009. Ved skrivelse af 8. oktober 2009 fra Tryg til forsikringstageren aftaltes en besigtigelse ligesom det blev aftalt, at forsikringstageren skulle fremsende relevant materiale til forsikringsselskabets bygningstaksator - A.U., jf. bilag …, skrivelse af 8. oktober 2009.

Indklagede opfordrede forsikringstageren til at anmelde forholdet overfor forsikringsselskabet If, hvor der er tegnet ejendomsforsikring. Dette skete i oktober måned 2009 og forsikringsselskabets Ifs afgørelse vedrørende anmeldelsen forelå ved skrivelse af 10. november 2009, jf. sagens bilag 8. Det fremgår i henhold til den pågældende afgørelse, at If ikke kan yde erstatning til den anmeldte skade, idet der i forbindelse med en ekspedition af forholdene har været gennemført tv-inspektion af kloakledninger og at indvendige vand- og varmeinstallationer er trykprøvet og kontrolleret og at man i den forbindelse ikke har fundet brud på ledningsnettet.

Forsikringstager har kontaktet arkitekt K.E.M. og entreprenør B.K.L. Førstnævnte arkitekt bar besigtiget fugtproblemerne i kælderen og arkitekten har konstateret, at der er væsentlige fugtproblemer i ejendommens kælder og at årsagen til det pågældende forhold er tiltagende fugt i terrænet omkring ejendommen og manglende/utilstrækkelig fugtisolering og dræning omkring huset, jf. bilag …, skrivelse fra arkitekt K.E.M. til Tryg.

Det er arkitektens vurdering, at den udarbejdede tilstandsrapport, jf. sagens bilag …, ikke på korrekt vis beskriver de forhold, der kan konstateres i ejendommen og det er endvidere arkitektens opfattelse, at der straks bør gennemføres udbedringsarbejder. Entreprenør B.K.L. har ved skrivelse af 17. november 2009, jf. bilag …, fremsendt tilbud for så vidt angår de arbejder, der udvendigt og indvendigt i ejendommen skal gennemføres for at etablere omfangsdræn og isolering af kælder. Hertil kommer at der skal gennemføres en lang række skadesudbedrende arbejde indvendigt i ejendommen. Det er forsikringstagerens opfattelse, at de samlede udbedringsomkostninger andrager i størrelsesorden kr. 200.000 - 300.000.

Idet sagens behandling hos Tryg ikke gav anledning til en accept af de skadeforhold, der fra forsikringstagerens side var reklameret over, kontaktede forsikringstageren undertegnede og ved skrivelse af 23. december 2009, jf. bilag …, blev forsikringsselskabet opfordret til, at der blev afholdt et møde på ejendommen. Forsikringsselskabet afslog, at der blev afholdt et sådant møde og ved skrivelse af 28. januar 2010, jf. bilag …, har forsikringsselskabet meddelt, at man ikke kan tilbyde at yde dækning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Til støtte for den nedlagte påstand om at forsikringsselskabet skal anerkende, at de pågældende forhold, der er konstateret ved ejendommen, er omfattet af ejerskifteforsikring og herunder at forsikringsselskabet skal anerkende at yde erstatning, gøres det gældende,

at de faktuelle konstaterede forhold i ejendommen væsentligt afviger fra den beskrivelse, der foreligger i den udarbejdede tilstandsrapport af 5. december 2007,

at der er tale om forhold, der nedsætter bygningernes værdi og i særdeleshed brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,

at de pågældende skader ikke skyldes brud på ledninger eller lignende, hvorfor skaderne ikke skal dækkes af den af forsikringstageren tegnede ejendomsforsikring,

at der både er konstateret faktuel skade men tillige nærliggende risiko for yderligere skade,

at forsikringsselskabet i henhold til forsikringsbetingelserne skal betale erstatning, således at der sker en fuldstændig udbedring af de konstaterede forhold."

I brev af 9/6 2010 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Vores kunde anmelder ca. 1½ år efter overtagelsen af ejendommen, at der er skimmel bag tapetet. Vores taksator besigtiger forholdet, og vi har efterfølgende afvist dækning, fordi forholdet er omtalt i tilstandsrapporten med følgende bemærkninger:

2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning i kældervægge. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, og der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

Ved taksators besigtigelse kan han konstatere, at der er salpeterudtrækninger og fugtoptegninger/afskalninger af puds flere steder i kælderen, dog mest udtalt ved den indvendige trappe til 1. sal. Huset er ifølge oplysningerne i sagen fra 1975.

Den byggesagkyndige har beskrevet fugtopstigningen med karakteren K1. K1 beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

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. Vores kunde har forinden købet fået oplysning via tilstandsrapporten om, at der er forhold i kælderen der gør, at der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

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.

Når den byggesagkyndige giver karakter i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, skal han give karakteren ud fra en sammenligning med tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Idet årsagen til at der kan konstateres fugt i kælderen skal findes i bygningens oprindelige konstruktion, og det ikke er usædvanligt at konstatere et sådant forhold i en tilsvarende ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, er det vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Formålet med tilstandsrapporten er, at gøre opmærksom på de forhold, man som køber bør tillægge betydning ved vurderingen af ejendommens tilstand inden købet af ejendommen. Ønsker man ikke som køber at påtage sig risikoen for konstaterede skader nævnt i tilstandsrapporten, må man sørge for at få afklaret disse forhold med sælger, inden man køber ejendommen, ellers må man selv bære risikoen.

Endvidere har vores taksator ikke kunnet konstatere fysiske forhold ved konstruktionen, der adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det vil sige, at de fugtaftegninger og salpeterudtrækninger, som har kunnet konstateres i kælderen, alene kan henføres til bygningens oprindelige konstruktion, som byggeteknisk er helt normal for opførelsestidspunktet.

Der er således heller ikke konstateret en skadeårsag, som opfylder forsikringens skadedefinition.

Som det også fremgår af Ankenævnets hjemmeside 'Typiske årsager til klager', 'Fugtige kældre' var det først i 1972 der kom regler om dræning for huse med kældre. Hvis der er fugt i en kælder fra et hus efter 1972, kan det altså skyldes uvirksomme dræn, men det kan også skyldes højt grundvandsspejl.

Det fremgår af rapport fra arkitekt K.E.M., at der ikke er tvivl om, at årsagen er tiltagende fugt i terræn, og dermed manglende/utilstrækkelig fugtisolering og dræning omkring huset.

Af det udbedringstilbud der er udarbejdet af entreprenør B.K.L. fremgår det, at der skal foretages omfangsdræn-isolering af kælder.

Vi er enige med vores kundes rådgiver i, at forholdet formentlig kan afhjælpes ved at etablere omfangsdræn.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Forsikringen dækker desuden kun bygninger. Forhold på grunden, som f.eks. manglende omfangsdræn, er derfor ikke dækket, jf. betingelsernes afsnit 2. Vi henviser til ankenævnskendelse nr. 62.858.

Da forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten mener vi, at vores kunde ved købet af ejendommen har været orienteret om, at der var fugtproblemer i kælderen. Vi afviser derfor ligeledes forholdet med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Vi finder det fortsat ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør et dækningsberettiget forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Hvis vores kunde sender dokumentation, der viser at forholdet udgør en dækningsberettiget skade, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen."

Af udtalelse af 23/11 2009 indhentet på klagerens foranledning fra arkitekt K.E.M. fremgår bl.a.:

"Fugtproblemer/skimmel og dårlig lugt i kælderen og tiltagende fugt i tilstødende værelse med gavlindervæg delvist under terræn.

Fra undertegnedes side - er der ikke tvivl, årsagen er tiltagende fugt i terræn, og dermed manglende/utilstrækkelig fugtisolering og dræning omkring huset.

Efter undertegnedes første besøg ved huset, har der været et møde mere, hvor entreprenør B.K.L. var til stede. Han fik besked på at levere et tilbud på omfangsdræn og fugtisolering af kælderydermure (se vedlagte).

Bemærk:
Tiltagende sundhedsskadelig skimmelvækst og dårlig lugt i kælderen, sådan var det ikke da ejeren overtog huset.
I tilstandsrapport fra tidligere om kælderen: - (K1) det er almindeligt forekommende med fugt på kældervægge i bygninger af denne alder, at man må påtegne noget vedligeholdelse ....
Når K1 anvendes så har den byggesagkyndige vurderet, at fugten blot kan ventileres væk, og at man skal male m.v. lidt oftere end ellers. Der var ingen notater om skimmel og dårlig lugt.
Ej heller om fugt nederst på væggen i værelset op mod kælderen - det skulle være nævnt under afsnit 3.

Op mod den indvendige kældertrappe er der banket hul i betongulvet.
Sandlaget under gulvet er meget fint i strukturen nærmest som strandsand, og opfylder ikke de krav som stilles i byggelovgivningen til kapillarbrydende lag.
Om samme type sand er anvendt under andre gulve i samme plan for kælder/bolig vides ikke!
Selv om gulvene er tørre lige nu, så skal man ikke forvente, de bliver ved med at være det!
Derfor vigtigt at få udført det arbejde som er beskrevet i tilbud fra entreprenøren.

Anmoder om henvendelse fra J.F. hurtigst muligt, og gerne med henblik på at kunne mødes ved huset."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker forsikringen?**
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 nævne-

værdigt 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.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

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.
…
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at den konstaterede skade vedrørende fugten i kælderen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den forbindelse, at forholdet har fået bemærkningen K1, og at den bygningssagkyndige har anført, at konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. 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. Nævnet bemærker i denne forbindelse endvidere, at ejerskifteforsikringen ikke dækker indretninger uden for selve bygningen - i dette tilfælde således ikke omfangsdræn.

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol vedrørende omfanget af skimmelsvampeangrebene og deres betydning for brugbarheden af ejendommen kan give et andet resultat.

En sådan sag må i givet fald anlægges af klageren mod selskabet.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

J. Hermann