886/12

Den 27. februar 2012 blev i sag nr. 80.359:

xxxxxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx xxxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for vandindtrængning i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet har endvidere henvist til, at eventuel udskiftning eller etablering af omfangsdræn ikke er dækket af forsikringen, da der er tale om forhold på grunden.

Den forsikrede ejendom er opført i 1966. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 2/6 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K2	Enkelte områder med pudsafskalninger på kældervægge.
	2.4 Indvendig beklædning	K1	Flere vægfliser i vaskerum i kælder mangler vedhæftning til underlaget."

Klagerne anmeldte den 17/1 2011, at der trængte smeltevand ind i ejendommens kælder. Selskabet afviste ved brev af samme dag at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der henset til ejendommens alder ikke var tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerne meddelte ved mail af 29/1 2011, at de var utilfredse med selskabets afgørelse. Selskabet lod herefter en taksator besigtige ejendommen den 7/3 2011. Af besigtigelsesrapport af 18/3 2011 fremgår bl.a.:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
nej

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Ved besigtigelsen blev ejendommen fremvist og besigtiget. Ejendommen er bygget i 1966 af sælger som selvbyg iflg. 0.5 på side 10 i tilstandsrapporten. Der er konstateret indtrængende grundfugt og periodevis indtrængende vand efter megen nedbør/smeltevand i ejendommens kælder. På opførelsestidspunktet er der ikke etableret særlig fugtspærrende foranstaltninger.
Det er min vurdering, at kælderens [alder] taget i betragtning er det forventeligt, at der kan forekomme fugt/ vand i kælderen.
Der er ingen fysiske forhold ved kælderen som adskiller sig fra, hvad man må forvente i en kælder med denne alder på ca. 45 år

…

12. Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor?
ja aldersbetinget nedslidning af kælderkonstruktionen."

Ved brev af 22/3 2011 afviste selskabet igen at yde forsikringsdækning for forholdet. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Vi overtog [ejendommen] den 27. august 2010 og tegnede samtidig villaforsikring og udvidet ejerskifteforsikring.
I tilstandsrapport er der konstateret enkelte afskalninger af puds i kælder (K2)
Sælger har svaret nej til gennemtrængning af vand gennem kælderydervægge, og kun 4 mdr. efter køb, konstaterer vi så gennemtrængning med vand løbende ned ad væggene efter tøbrud. Denne gennemtrængning strækker sig fra gulvhøjde til ca. 1 m op ad væggene. Sælger har boet i huset siden opførelsen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Som minimum halvdelen af anlægsudgifter samt omfangsdræn mv. og udbedring af indvendige vægge i kælder dækkes. (Vi mener det er en væsentlig forringelse pga. svamp osv. på grundlag af de oplysninger der lå ved overtagelsen."

Selskabet har i brev af 3/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Efter vi har modtaget klagen fra ankenævnet har vi gennemgået sagen på ny.

Der er tale om en ejendom fra 1966, hvor der har været indtrængen af vand gennem kældervæg i forbindelse med tøbrud.

Af taksators rapport fremgår det, at der er konstateret grundfugt og periodevis indtrængende vand efter megen nedbør/smeltevand i ejendommens kælder. På ejendommens opførelsestidspunkt i 1966, var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger, når man byggede kældre.

Taksator har oplyst, at kælderen ikke afviger fra tilsvarende intakte kældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Idet der ikke er udført fugtisolering og øvrige fugthæmmende foranstaltninger betyder dette, at der vil trænge grundfugt ind igennem gulvkonstruktion og ydervægge. Dette er helt sædvanligt for en ejendom af samme alder og byggemetode, hvorfor vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er i sagen fremlagt fotos, hvor man kan se hvilke skader det indtrængende vand har forvoldt. Det er vores vurdering, at det ikke er usædvanligt, at der ved megen eller kraftig nedbør/tøbrud kan trænge vand ind via konstruktionen.

Endvidere gør vi opmærksom på, at eventuel udskiftning eller etablering af omfangsdræn ikke er dækket af forsikringen, da der er tale om forhold på grunden. Vi henviser i den forbindelse til gældende praksis fra ankenævnet.

Ud fra det oplyste i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget skade i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi har ikke modtaget dokumentation, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Det er således fortsat vores vurdering, at årsagen til fugtindtrængningen, og forekomst af indtrængende vand i forbindelse med tøbrud, skyldes bygningens oprindelige konstruktion.

På det foreliggende grundlag fastholder vi vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, 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.
…
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 måtte lægge til grund, at kælderen er opført efter gængs byggemetode på opførelsestidspunktet, og at de omhandlede fugtproblemer skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Nævnet finder derfor, at forholdet vedrørende fugt i kælderen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Herefter, og da etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet under forsikringen,

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand