615/01

Den 19. marts 2001 blev i sag nr. 53.877:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejer- og ejerskifteforsikring – i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom – i Alm. Brand af 1792, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt fugtskade i kælderen.

Selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsagen til og følger af disse. Selskabet finder endvidere, at klageren var behørigt advaret om fugtproblemerne i kælderen.

Af tilstandsrapport af 14/7 1999 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader** …

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…	…	…	…
A	*2.1 Vægge*	*K3*	*Opfugtet væg+gulv i dyb kælder, tidligere swimmingpool, murfugt op til 55%.*
A	*2.6 Etageadskillelse*	*K2*	*Gulvbrædder i etageadskillelse mellem billardrum og tidligere swimmingpool nedbrudt.*

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2. 53.877

JA

2.C Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? ☒
(Svømmepøl)

…

Ejendommens hoveddata

…

Bygning	Anvendelse	Opført år
A	*Beboelse*	*1974*

"

Af sundhedsattest af 14/7 1999 fremgår bl.a.: "**4. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-bilag til tilstandsrapport** …

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapporten	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
A	2.1 Vægge	Indhent tilbud.	0,00
A	2.6 Etageadskillelse	Mangler/fejl udbedres	4000,00

"

Der har tidligere været et indendørs svømmebassin i ejendommens kælder. Klagerens advokat har oplyst, at "den dybe kælder" er ca. 3x3 meter og har en dybde på ca. 2 meter. Klageren har bl.a. konstateret fugtskade i kældervæggene og på et tidspunkt ca. 20-25 centimeter vand i det nedlagte svømmebassin/"den dybe kælder".

Klageren fik i december 1999 tilsagn om dækning af et konstateret brud på kloakledningen i henhold til husejerforsikringen.

Selskabet har i skrivelse af 23/6 2000 til klagerens advokat bl.a. anført: "Deres klient har til H.H. og undertegnede oplyst, at der i kælderen fandtes en affugter opstillet på tidspunktet for besigtigelsen forud for købet. Denne skulle efter sigende have stået der igennem en længere periode, hvor den jævnligt blev tømt - ca. hver 14 dag. Sammenfattende med oplysningerne under ad 1 skal vi konkludere, at køber har været behørigt advaret omkælderens fugtmæssige tilstand."

Klagerens advokat gør gældende, at taksatoren pr. telefon har givet ham tilsagn om, at selskabet ville dække den af klageren anmeldte skade, herunder betale for opstilling af

en professionel varmekanon og affugter. Taksatoren skulle endvidere have accepteret, at trægulvet i kælderen, gamle garage, blev fjernet.

Over for nævnet har klagerens advokat i klageskrivelsen af 23/8 2000 bl.a. anført: "Det indklagede forsikringsselskabs indsigelser for at skaden ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen afvises i det hele. Det bemærkes i denne forbindelse, at det for såvel klageren som Alm. Brand fortsat henstår i det uvisse, hvad der er årsagerne til den konstaterede vandindtrængning, og hvorledes udbedring kan ske. … Alm. Brand anfører i sit afslag af 23. juni d.å. to omstændigheder, som efter selskabets opfattelse skulle medføre, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Der henvises i denne forbindelse til side 4 pkt. 2.1 og side 6 pkt. 2.6 i tilstandsrapporten. Det fremgår, især efter en besigtigelse af ejendommen, med lysende klarhed, at pkt. 2.1 alene vedrører 'den dybe kælder' eller 'swimmingpool', og at det samme er tilfældet for så vidt angår sælgerens oplysninger under pkt. 2.c. Hvorledes vandet i 'svømmepølen' kan forårsage de omfattende fugtskader i kælderens øvrige rum og vægge, jfr. den vedlagte kloak- og grundplan, bilag 3, med tilhørende fotos, **bilag 9**, og med angivelse af hvor billederne er taget, forekommer fuldstændigt uforståeligt for klageren. Der er intet i den direkte ordlyd i tilstandsrapporten der blot antyder eller på anden måde indikerer, at der skulle være fugtproblemer overhovedet i kælderen, herunder at de fugtproblemer der notorisk er oplyst omkring 'den dybe kælder' skulle være årsag til den øvrige i kælderen konstaterede fugt. Med hensyn til det under pkt. 2 anførte bemærkes, at det er korrekt at klageren i forbindelse med besigtigelse af ejendommen konstaterede, at der stod en affugter i kælderen, men hvor tit denne var i brug, og hvor tit denne eventuelt måtte tømmes, har klageren ikke oplysninger om. Sælgeren af ejendommen, P.B.J., har på min forespørgsel gennem sin advokat oplyst, at han ikke i sin ejertid har konstateret andre fugtproblemer i kælderen end dem der fremgår af tilstandsrapporten. Endvidere har han tilføjet, at gulvtæpperne i kælderen har ligget siden tilbage fra 1977. Klageren har således ikke haft kendskab til eller blot formodning om de nu konstaterede fugtproblemer på ejendommen. Bevisbyrden herfor påhviler under alle omstændigheder Alm. Brand. Afslutningsvis bemærkes, at ejendommen er bygget ind i en skråning, således at terrænet falder fra øst mod vest, ligesom kælderarealet ifølge BBR-ejermeddelelsen andrager ca. 90 m², hvoraf den i garagen beliggende 'dybe kælder', andrager ca. 9 m². På baggrund af ovenstående nedlægges følgende påstand: Det indklagede forsikringsselskab Alm. Brand tilpligtes til at

anerkende, at de på klagerens ejendom matr. nr. … konstaterede fugtskader er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, og at forsikringsselskabet derfor tilpligtes at betale de udgifter, der må være forbundet med afhjælpning af fugtproblemerne på klagerens ejendom."

Selskabet har i skrivelse af 18/9 2000 til nævnet anført: "**Side 3, 4. afsnit** I og med forsikringstageren ikke har påvist, at vandindtrængningen i den øvrige del af kælderen skal tilskrives en anden årsag end den, der er årsag til vandindtrængning i den lavest liggende kælder (svømmepølen) er ensbetydende med, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en forsikringsbegivenhed. **Side 3, 7. og 8. afsnit** Vi har bl.a. henvist til forholdene (punkt 2.1 og 2.6), fordi ejerskifteforsikringen undtager forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og **årsager til**, og **følger af disse**. Den egentlige årsag til vandindtrængningen i den lavest liggende kælder (svømmepølen) kan derfor sagtens være den samme for den samlede kælders fugtproblem, og det er derfor ikke en forudsætning, at vandet kan løbe op af. **Side 4, 1. afsnit** ..(Advokatens) udlægning af teksten om kælderen (hele kælderen) i tilstandsrapporten kan vi absolut ikke tilslutte os. … **Side 4, 2. og 3. afsnit** Det forekommer absurd uden at stille spørgsmålstegn ved sælgers og ejendomsmæglers udsagn om *ingen tidligere fugtproblemer*, at der pludseligt sker vandindtrængning i et hus fra 1974. Under alle omstændigheder stod der en affugter i kælderen, hvilket i sig selv er udtryk for, at kælderen ikke er i orden. Endelig er det også en oplysning, som en interesseret køber bør undersøge nærmere, f.eks. spørge køberen [sælgeren]. Sammenfattende skal vi fastholde vores vurdering af sagen …"

Selskabet bestrider, at taksatoren har givet tilsagn om erstatning, herunder betaling af affugter mv.

Klagerens advokat har anmodet selskabet om retshjælpsdækning til afholdelse af syn og skøn, hvilket selskabet imidlertid har afvist med den begrundelse, at sagen kan behandles i nævnet.

Af police af 27/8 1999 fremgår, at forsikringen trådte i kraft den 30/9 1999. Følgende særlige forhold er anført: "**Særlig påtegning.** Insekt- og svampedækning. Forsikringen

dækker ikke skader på trægulv i billardrum samt årsager og/eller følgeskader, der kan henføres hertil."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**9. Forsikringens dækningsomfang** **9.1** Forsikringen omfatter - alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. **9.2.** Forsikringen omfatter ikke - hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. … **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. … - forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:
Efter gennemgang af sagen finder nævnet, at fugtproblemerne i kælderen ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan allerede derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, jf. undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 11 vedrørende forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

Det bemærkes, at forsikringen i øvrigt ikke dækker fugtproblemer i kælderrum, som skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvis kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder.

Nævnet finder det endelig på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at taksatoren skulle have givet tilsagn om erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand