631/01

Den 5. november 2001 blev i sag nr. 55.205:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

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

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 i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I klageskrivelsen af 31/1 2001 til nævnet hedder det: "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ... I februar 2000 underskrev vi købsaftale på vores villalejlighed med tilhørende 50 m^2 kælder + fællesareal. Købet var baseret på en tilstandsrapport uden anmærkninger til noget som helst. Huset var totalrenoveret af sælger. Efter rådgivning fra ejendomsmægler tegnede vi alligevel ejerskifteforsikring. Kort efter overtagelsen 1. maj 'sprang' fugten gennem de nymalede vægge, fugt trængte op igennem gulv og en affugter tog over 25 l vand i døgnet. Fugten var skjult af sælger (jf. pkt. 2G), og kælderen er fuld af svamp. Alm. Brand mener ikke, at fugten er exceptionel, men kælderen er ubrugelig. 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ... Dækning til udarbejdelse af omfangsdræn samt nye brøndafledninger. Anslået 100.000 + moms."

I tilstandsrapporten har sælgeren svaret ”nej” på spørgsmålet om, hvorvidt der trænger vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet. Sælger har endvidere anført,

at han ikke har beboet ejendommen, og han derfor ikke fuldt ud kan besvare spørgsmål vedrørende tidligere forhold. Den bygningssagkyndige har vurderet husets tilstand til at være over middel.

Af selskabets skrivelse af 21/7 2001 til klagerens advokat hedder det bl.a.: " Med henvisning til Deres anmeldelse af 29. juni 2000 samt min besigtigelse af ejendommen den 20. juli 2000, skal jeg hermed vende tilbage til sagen. Den anmeldte skade blev gennemgået sammen med L.G.[klager], og er registreret som følger: 1) Fugt i kælder. Kælderen, der er beliggende med kældergulv ca. 90 til 120 cm. under omgivende terræn, er opfugtet i kælderydervægge og vægge mod krybekælder samt pletvis på betongulve. Enkelte skillevægge er opfugtet i gulvniveau. Den væsentligste opfugtning er fra gulv og ca. 1 m op ad væggene. Det er min vurdering, at opfugtningen er almindelig og forventelig, set i forhold til ejendommen alder, idet fugt op- og indtrængning ofte er uundgåelig og almindelig, når der Ikke er udført sikring ved f. eks. omfangsdræn. Opfugtningen kan eventuel forstærkes af det forhold, at det omgivende terræn i områder har fald ind mod bygningen. Det følger af forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 10.1, at forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Det er dog en betingelse for erstatning, at skaden nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Alm. Brand anser ikke det forhold, at der sker en opfugtning af en kælder fra 1887 som en dækningsberettiget skade i et nævneværdigt forhold, idet de aktuelle kælderydervægge ikke afviger fra tilsvarende intakte kælderydervægge, når de på opførelsestidspunktet tilgængelige byggematerialer og metoder tages i betragtning. Metoder og materialer der ikke kan hindre en vis fugtindtrængning i materialet. Idet der således er tale om en problemstilling der ikke afviger væsentlig fra normalsituationen for en kælder fra 1887, er skaden ikke dækket af forsikringen."

I selskabets skrivelse af 10/4 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "På baggrund af Ankenævnets henvendelse har vi haft gennemgået sagen på ny, men ikke fundet anledning til at ændre vores stillingtagen. Vi fastholder, at fugten i kælderen ikke afviger væsentligt fra normalsituationen for en kælder fra 1887. Vi skal i øvrigt henvise til Nævnets kendelse af den 21. september 1998 sag nr. 47.005 samt kendelse af den 7. december 1998 sag nr. 47.908. Vi afventer nævntes kendelse."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har bl.a. bemærket, at skaden blev konstateret kort efter overtagelsen af huset.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**10. Hvilke forhold er dækket 10.1** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder det ikke godtgjort, at kælderen er ubrugelig på grund af fugt, men nok, at kælderen er fugtig. Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene m.v. er opført efter gængse byggemetoder i 1887, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgeren har handlet groft uagtsomt/udvist svig i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, § 2, stk. 4.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen