657/02

Den 22. oktober 2002 blev i sag nr. 57.322:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt vandskade i kælderen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at ejendommen - der er opført i 1951 - er opført i overensstemmelse med de på opførelsestidspunktet gældende bygningsnormer, og at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 21/9 2000 fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.	***Bygningsdel:***	***Karakter:***	***Bemærkninger:***
...	*...*	*...*	*...*
A	*2.0 Kældre/Krybekældre/ Terræn*		
	2.1 Gulvkonstruktion	*K1*	*Mindre afskalninger/revner i gulvoverflade samt opfugtning.*
	2.2 Vægge	*K1*	*Der forekommer del afskalninger, mindre revner samt opfugtning af kældervæggene.*

"

Af sundhedsattest af 21/9 2000:

"2. Samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand

☒ Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse."

Selskabet har i skrivelse af 15/1 2002 til nævnet anført:

"Ved skadeanmeldelse af 7. august 2001 anmelder klager via en i vort selskab tegnet ejerskifteforsikring, at der trænger vand ind i kælderen, når det regner.

Vor taksator besigtigede ejendommen og konstaterede, at kælderen var fugtig og at der trængte vand op gennem betonrevner i gulv. ...

På opførelsestidspunktet var det ikke sædvanligt at nedlægge omfangsdræn, hvorfor der i kældre fra denne byggeperiode periodevis vil forekomme fugt og vandindtrængning.

Vor taksator har vurderet at de anmeldte fugtproblemer har sin årsag i den anvendte byggeskik på opførelsestidspunktet og at fugtproblemerne ikke overstiger hvad der er sædvanligt i ejendomme fra tilsvarende byggeperiode.

Det fremgår af tilstandsrapporten side 5 punkt 2.0, jf. bilag A:

'K1 Mindre afskalninger/revner i gulvoverflade samt opfugtning.

K1 Der forekommer del afskalninger, mindre revner samt opfugtning af kældervæggene.'

I henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom fremgår bl.a. at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet af huseftersynet, jf. også bekendtgørelsen om huseftersyn § 11 stk. 1 nr. 7.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3, at forsikringen ikke omfatter forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

Etablering af omfangsdræn falder således uden for forsikringens dækningsområde.

Det kan ej heller anses for en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4, at ejendommen er opført i overensstemmelse med den byggeskik der var gældende på opførelsestidspunktet.

Hertil kommer at forholdene er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor der i henhold til punkt 6, 1. pind i forsikringsbetingelserne ligeledes af denne grund ikke er dækning for de anmeldte skader.

Idet vi henviser til responsum afgivet af forsikring & Pension den 26. januar 2000, Ak 52.767, 53.579 samt 53.868 må vi fastholde, at forsikringen ikke dækker de anmeldte forhold."

Klageren fremkommer herefter skrivelse af 29/1 2002 til nævnet med følgende bemærkninger til det af selskabet anførte:

"Jeg har modtaget Deres svar på mit sidste brev til Dem, hvilket efterlader mig meget undrende og som De vil læse i det følgende deler jeg ikke Codans synspunkt på skaden i mit hus ej heller er jeg enig i Codans definition af fugt/opfugtning.

Jeg har gennem en længere periode haft lejlighed til at observere min kælder og dennes fugtudvikling. Efter kortere eller længere regnskyl har jeg stillestående vand i kælderen og har på lejligheder tørret mere end 3 liter vand op.

Codan henviser i Deres brev til Dem at en opfugtning af kældre fra denne byggeperiode må betegnes som normalt, dette har jeg konkret undersøgt. Husene på B. Alle, hvor jeg bor er alle opført i den omtalte periode og ingen af mine naboer har problemer, der tilnærmelsesvis ligner hvad jeg oplever af fugt i min kælder. Så såfremt Codan har opfattelsen af at blankt vand i kælderen er normalt for byggeperioden, må jeg her tillade mig at korrigere Codan,

Endvidere henviser Codan til at fejlen i tilstandsrapporten er beskrevet som en mindre fejl, dette har jeg stor forståelse for såfremt tilstandsrapporten er udført på en tør

dag eller en tør periode. Men som De sikkert er bekendt med giver de danske vejrforhold en del våde dage, hvilket for mig er det samme som en ubrugelig kælder.

Jeg har, når alt kommer til alt, købt et hus, som jeg gennem tilstandsrapporten har haft tiltro til og gennem Codan som forsikringsudbyder en forsikring, der skulle have dækket fejl, som jeg, der ikke er bygge sagkyndig, har kompetence til at observere og gardere mig imod. Kort sagt, Codan har som forsikringsudbyder påtaget sig et ansvar overfor skjulte fejl i mit hus. En fejl der viser sig ved vådt vejr og dermed ikke er regelmæssig må man vist kunne tillade sig at beskrive som definitionen på en skjult fejl."

Nævnet har fået forevist fotos.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"Forsikringens dækningsomfang

2. Forsikringen omfatter

- bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af SundhedsAttesten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.

  Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

3. Forsikringen dækker ikke

... og andet, som ikke er omfattet af huseftersynet.

Hvilke forhold er dækket?

4. Forsikringen dækker

...

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

...

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af SundhedsAttesten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Af tilstandsrapporten fremgår, at der forefindes ”mindre afskalninger/revner i gulvoverflade samt opfugtning”. Videre fremgår, at ”der forekommer del afskalninger, mindre revner samt opfugtning af kældervæggene”.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at fugtproblemerne i kælderen ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, jf. undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 6. Nævnet bemærker herved, at forsikringen ikke dækker fugtproblemer i kælderrum, som skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvis kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder.

Endvidere skal det – i overensstemmelse med det af selskabet anførte – anføres, at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og dermed ikke kan kræves erstattet under forsikringen.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand