655/02

Den 2. oktober 2002 blev i sag nr. 57.644:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at en fugtig kælder i en ejendom fra 1920 ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren har fremlagt salgsopstilling fra ejendomsmægleren, hvoraf fremgår, at ejendommen har 'tør kælder med vaskehus, disponibelt rum samt værksted med toilet'.

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet den 16/3 1999, fremgår bl.a.:

"

	IB
...	
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk	x

...

Generelle bemærkninger: **Karakter:**

Tagbelægning bør udskiftes indenfor få år.	**IB: Ingen bemærkninger**

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

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

...

Forsikringsoplysninger
Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser

Bygning	Bygningsdel	Bemærkninger
	(*)2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd	*Husets alder/konstruktion indebærer at der kan være fugt på vægge, skillevægge samt gulve. Dette kan typisk afhjælpes med etablering af omfangsdræn eller reparering af dette samt en udvendig eller indvendig behandling af væggene. Ligesom fugtoptrængen i skillevægge kan skyldes manglende papindlæg.*

"

I klageskrivelsen af 20/1 2002 til nævnet har klageren anført:

"Da vi overtog huset på S...vej 25 d. 1/7-1999 var det vigtigt, at der i opstillingen ... stod: Tør kælder, og i tilstandsrapporten ... stod der, at der heller ikke var noget der kunne tyde på problemer med fugt i kælderen. De tidligere ejere (som havde boet her i 12 år) havde åbenbart pudset og malet alle væggene, lige før de satte huset til salg. Vi spurgte dem direkte, før vi købte huset om der var fugtproblemer, og det sagde de klart nej til! Min mand har meget kostbare modeltog i kælderen, så da det allerede efter første vinter begyndte at kunne ses klare fugtproblemer, reagerede vi ved at lufte ekstra meget ud for ikke at ødelæggge togene. Da vi efter anden vinter så problemerne rigtig at melde sig, blev vi enige om at kontakte Codan. ... Vi mener at Codan skal betale for udbedring af fugtskaderne, idet vi har købt huset ud fra opstilling + tilstandsrapport og synet af en tør pæn kælder. Vi mener vi har købt i god tro, og som ekstra sikkerhed har vi købt en køberforsikring. Hvis forsikringen ikke dækker dette, vil vi have pengene tilbage, for så er det penge ud af kældervinduet!"

I selskabets skrivelse af 30/1 2002 til nævnet hedder det:

"Klager anmelder telefonisk den 1. august 2001 via en i vort selskab tegnet ejerskifteforsikring, at der er fugtproblemer i ejendommens kælder.

Vor taksator besigtigede ejendommen og konstaterede, at flere af kældervæggene var fugtige op til ca. 20 cm over gulv, jf. vedlagte fotos.

Ejendommen er opført i 1920 og er opført i overensstemmelse med dagældende

bygningsnormer.

På opførelsestidspunktet var det ikke sædvanligt at nedlægge omfangsdræn og behandle kældervægge med fugtstandsende membran, 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.

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 falder 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 det i tilstandsrapporten side 13 specifikt er fremhævet, at husets alder/konstruktion kan indebære fugt på vægge, 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."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. Forsikringen dækker

- udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse 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:

Af forsikringsbetingelserne vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår, at forsikringen omfatter ejendommens bygninger, men ikke genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, jf. de ovenfor citerede betingelser.

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1920, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

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

Idet bemærkes, at det falder uden for nævnets kompetence at vurdere, hvorvidt sælge-

ren har udvist grov uagtsomhed eller svig i forbindelse med salget af ejendomme, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen