656/02

Den 14. oktober 2002 blev i sag nr. 57.780:

xxxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for vandindtrængning i kælderen.

Det hedder i klagerens klageskrivelsen til nævnet:

> "Min hustru og jeg flyttede i hus d. 10-3/01 og vi fik at vide at kælderen var tør. Hen på efteråret 2001 opdagede vi vand på gulvet i værksted og gildesal, men troede det var noget uskyldigt. Men kort tid efter trængte der igen vand ind. Jeg kontaktede advokat samt forsikring, da denne burde dække 'fejl og mangler, som ikke er beskrevet i tilstandsrapp.' Taksator kom med lang forklaring om at i sådant et hus kommer der altid vand ind i (byggeår osv.) ..."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for vandindtrængning dels under henvisning til, at der ikke foreligger skade i ejerskifteforsikringens forstand, og dels fordi fejl og mangler ved et omfangsdræn ikke vil være omfattet af forsikringen.

Af tilstandsrapport af 23711 2000 fremgår bl.a.:

2. 57.780

"**K1: Mindre alvorlige skader**

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele."

...

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**K0**	**K1**
... 2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			3

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygningsdel:	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...			
2.0 Kældre/krybekældre/Terrænd.			
2.1 Gulvkonstruktion	K1		Mindre defekter og revner i betongulve.
2.2 Vægge	K1		Mindre fugtskader/afskalninger

Selskabet anfører i skrivelse af 26/2 2002 til nævnet:

" Vores medlem har oprindelig på sin ejerskifteforsikring anmeldt at der er problemer i kælderens østliggende rum, idet der angivelig er vandindtrængen her. I anmeldelsen fortæller vores medlem videre, at efter udsagn fra murermester F.N. drejer det sig om et grundvand, der står meget højt.

...

Ved besigtigelsen har medlemmet hugget hul i kældergulvet og grundvandet står ca. 10 cm under kældergulvet - ingen anden vandskade i kælder.

Derudover henleder taksatoren opmærksomheden på at tilstandsrapporten, der er udarbejdet i forbindelse med vores medlems erhvervelse af ejendommen, angiver under pkt. 2.1. og 2.2. i denne, at der i kælderen er mindre defekter og revner i betongulve, ligesom der er mindre fugtskader/afskalninger på væggene. Disse forhold har begge i tilstandsrapporten fået karakteren K1.

Endelig er det vores taksators opfattelse, at det vand, der har kunnet konstateres de ca. 10 cm under det ophuggede gulv, muligvis kan skyldes et tilstoppet omfangsdræn.

Efter at have modtaget denne rapport fra vores taksator afviser vi ved brev af 14.01.02. overfor vores medlem forholdet, idet vi ikke mener der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores medlems hus er efter det oplyste fra 1953 og efter vores taksators oplysninger overstiger de fugtmængder, der har kunnet konstateres i kælderen, ikke det normale og forventelige for et hus med denne alder.

Således som det også fremgår af vores brev af 14.01.02. mener vi derfor ikke at det anmeldte forhold opfylder det krav, som fremgår af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, pkt. 3.10, nemlig at der skal være tale om et fysisk forhold ved bygningen, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger med samme alder.

Derudover er det vores opfattelse, at vores medlem med de bemærkninger, som tilstandsrapporten har givet under pkt. 2.1. og 2.2., er adviseret om at der er visse fugtproblemer i kælderen. I den forbindelse gør vi opmærksom på, at ejerskifteforsikringen, jvf. vilkårenes pkt. 4.00, første pind, ikke dækker forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten. Også af den grund må vi afvise at yde dækning for de anmeldte fugtproblemer i kælderen.

At der ved ophugning af betongulvet viser sig vand 10 cm under dette, mener vi ikke udgør en skade, idet der heller ikke her er tale om et forhold ved bygningen, der

nævneværdigt nedsætter hverken dennes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger med samme alder.

Endelig gør vi opmærksom på at eventuelle fejl og mangler ved et omfangsdræn ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringen, idet denne, jvf. vilkårenes pkt. 2.20, ikke dækker forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2.10** Forsikringen omfatter

- Alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen.

...

2.20 Forsikringen omfatter ikke

- ... eller andre forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

3.00 Hvilke forhold er dækket

.... 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. ... Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler.

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1953, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen eller fejl og mangler ved omfangsdrænet. Intet af de to forhold er imidlertid dækket af ejerskifteforsikringen. Det først nævnte forhold udgør ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Omfangsdrænet falder oden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan derfor ikke kræves erstattet under denne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard