658/02

Den 4. november 2002 blev i sag nr. 57.903:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har køberforsikring i Codan Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt fugtskade i kælderen.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 21/2 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling:

Klager køber ved købsaftale af 11. juli 2000 ejendommen Hybenvej 19 ...

Der tegnes køberforsikring ved Codan Forsikring.

I maj 2001 klager K.W. [klageren] til Codan Forsikring over større fugtproblemer i kælderen og anmoder om, at udbedringen betales af køberforsikringen.

Codan Forsikrings bygningskonsulent besigtiger ejendommen 8. maj 2001 og konstaterer ved skrivelse af 22. maj 2001, at der er voldsomme fugtproblemer.

Codan Forsikring afviser dækning med en todelt begrundelse:

1) Fugtproblemet skyldes udefra kommende forhold, og forsikringen 'omfatter alene forhold på de forsikrede bygninger, men ikke forhold uden for selve bygningen'.

2) Det er sædvanligt med fugt i kælderen for en ejendom fra 1958.

Der indhentes tilbud fra S. Murerfirma, der konstaterer at fugtproblemet skyldes grundvandstrykket eller defekte kloakrør.

Codan Forsikring afviser i skrivelse af 5. januar 2002, da årsagen til fugtproblemerne ikke er godtgjort.

Codan Forsikring opfordrer K.W. til for egen regning at få foretaget tv-undersøgelse af kloakken, for på denne måde at konstatere om der er tale om en forsikringsdækket skade.

Idet det må anses som en åbenlys forsikringsdækket skade, når der ved kraftigere regnvejr løber vand direkte ud af væggene, skal jeg anmode Ankenævnet for Forsikring om at underkende Codans afslag på forsikringsdækning.

Der kan her i særdeleshed henvises til vedlagte forsikringsbetingelser, hvoraf det i punkt 2 side 1 anføres, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, og i punkt 4 anføres at forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Af pkt. 4 fremgår, at også svækkelse eller ødelæggelse er omfattet af forsikringen. Det er en åbenlys svækkelse og ødelæggelse af bygningen, at der trænger vand ind, hvorfor forsikringen skal dække, da der ikke er taget forbehold for, at det kun er skader der relaterer sig til materialerne i huset der dækkes.

Det må afgjort antages, at skaden i denne sag er omfattet af forsikringsbetingelsernes skadesdefinition, ikke mindst da de omfattende fugtproblemer åbenlyst nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.

Det må på det bestemteste afvises, at der er tale om en bagatelagtig skade som anført i Codan Forsikrings skrivelser.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring måtte give Codan Forsikring medhold i at selskabet ikke skal dække skaden umiddelbart, skal jeg endvidere anmode Ankenævnet

om at tage stilling til Codan Forsikrings påstand om, at K.W. selv skal betale for tv-undersøgelser m.v. Som anført i bl.a. ankenævnskendelse i sag nr. 06.762 - 25.02.82 skal forsikringsselskabet også dække udgifter til fejlsøgning, hvorfor Codan må tilpligtes at dække de omkostninger de selv opfordrer forsikringstager til at afholde."

Af tilstandsrapport af 4/5 2000 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation: **Vurdering:**

	IB	**KO**	**K1**
...			
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			*2*

...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	2.1 Vægge	K1	lidt saltudblomstring i nordvæg og tværvæg i kælderværelse samt lidt skjolder efter vand på kældergulvet på indvendige væg.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk **JA NEJ**

...

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

...

12. Andet

...

12.B Har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende evt. fejl og mangler ved ejendommen? ☒ ☐

tvist med tidligere vedr. opstigende vand under skybrud"

I selskabets skrivelse af 30/4 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Klager anmelder telefonisk den 27. april 2001 via en i vort selskab tegnet køberforsikring, at der er fugtproblemer i ejendommens kælder.

Vor taksator besigtigede ejendommen og konstaterede, at kælderydervæg mod nord generelt var opfugtet, at der forekom afskallet maling samt saltudblomstringer.

Der kunne ikke konstateres tegn på skader ved udvendig kloak.

Ejendommen er opført i 1958 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 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 4 er nævnt, at der er saltudblomstring i nordvæg samt skjolder efter vand på kældergulv, 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.

Afslutningsvis bemærker vi at klagers egen murer selv angiver at en mulig årsag til fugtproblemer skyldes grundvandstryk.

Det kan selvsagt ikke udelukkes at der er brud på kloakken, men som nævnt har vor taksator ikke kunnet konstatere tegn herpå.

Såfremt der efter en nærmere undersøgelse måtte kunne konstateres brud på kloakken, kan forholdet være dækket på klagers husforsikring, hvorfor vi skal opfordre klager til at anmelde en evt. skade på husforsikringen, der ikke er tegnet i vort selskab.

Vi bemærker i tilknytning hertil, at evt. brud på kloakken ikke er dækket på køberforsikringen, jf. betingelsernes punkt 3 og ej heller på specialdækningen, jf. punkt 6, 5 pind, hvorefter skader der er dækket af anden forsikring ikke er dækket.

Såfremt klager kan sandsynliggøre, at der er skader på kloakken, som ikke er dækningsberettiget på husforsikringen er vi indstillet på at revurdere om disse forhold kan være dækket af specialdækningen.

Omkostningerne til sandsynliggørelse heraf er imidlertid køberforsikringen uvedkommende, men i det omfang der faktisk konstateres en dækningsberettiget skade på husforsikringen eller køberforsikringens specialdækning vil disse omkostninger sædvanligvis være meddækket på forsikringen.

Vi bemærker at der i den ankenævnskendelse klager henviser til netop var tale om en dækningsberettiget skade.

På det foreliggende grundlag må vi således fastholde, at vi ikke finder det sandsynliggjort, at ejendommen eller kloakken er behæftet med skader, og at vi ikke kan tilbyde at afholde omkostninger til en undersøgelse af kloakken."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 16/5 2002 til nævnet bl.a. anført:

"I besiddelse af Codan Forsikrings skrivelse af 30. april 2002 skal jeg blot for god ordens skyld understrege, at der ikke er tale om en sædvanlig fugtskade, idet klager i perioder med regn på ingen måde kan anvende kælderen, og idet klager har måttet kassere flere fugtskadede indbogenstande så som reoler m.v. på grund af de omfattende fugtproblemer.

De af Codan Forsikring fremlagte fotos ses for en stor del ikke at være relevante for nærværende sag, i særdeleshed da disse fotos konsekvent undgår de virkelig fugtskadede steder i klagers kælder.

Endelig findes det modstridende at Codan Forsikring på side 3, 2. linje, anfører, at de ikke ser det sandsynligt, at ejendommen er behæftet med skader, idet Codan Forsikring selv i skrivelse af 22. maj 2001 anfører, at Codan Forsikrings konsulent netop har konstateret fugtskader.

Afslutningsvis findes det at give forsikringsbranchen som helhed et uheldigt image, såfremt et forsikringsselskab kan afslå at dække omkostninger til sandsynliggørelse af skader, blot der er den mindste tvivl om, hvilket forsikringsselskab der i den aktuelle situation skal dække skaden."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Forsikringens dækningsomfang**

2. 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.

3. 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.

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.

...

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

...

- skader, som er blevet betalt i henhold til etableret garanti eller er dækket af en forsikring,"

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår bl.a., at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet. Det fremgår også af § 11, stk. 1, litra g, i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

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

Som sagen er forelagt, må nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1958, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dæknings-berettiget 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 alt-så ikke kan kræves erstattet under forsikringen. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygnings-sagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgel-se med henblik på at afklare en eventuel – indirekte – mulighed for skade på bygningen.

Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at der foreligger ska-der på kloakken. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække de udgifter, klage-ren har afholdt til undersøgelse af kloakken, jf. de citerede forsikringsbetingelser.

Det bemærkes, at såfremt der er skader på kloakken, som ikke er dækningsberettigende på husforsikringen, er selskabet indstillet på at revurdere om disse forhold kan være dæk-ket af specialdækningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen