660/02

Den 2. december 2002 blev i sag nr. 58.206:

xxxxxx xxxxxxx
xxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 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 Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I tilstandsrapporten, som er udarbejdet 20/1 2001, har den bygningssagkyndige givet kælderen karakteren K1, bl.a. med henvisning til, at der var tegn på forhøjet fugt. På spørgsmålet om, hvorvidt der har været konstateret fugtproblemer i kælderen, har sælgeren svaret således:

"	Ja	Nej ...
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? ***Før 1997, fliser havde fald mod huset og er blevet lavet om.***	☒	☐
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?	☐	☒ ...
2.9 Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen?	☐	☒"

Klageren anmeldte, at der var konstateret vandindtrængen i kælderen, og af taksator-

rapporten fremgår:

"**1. Kan du konstatere det anmeldte forhold – og hvori består dette?**

Det anmeldte forhold omhandler vandindtrængning i kælder. Indtrængningen foregår gennem revner og sprækker i ubehandlet betonkældergulv i gang foran kælderdør. Siden ft.'s indflytning den 15. juli 01, så er der trængt vand ind i november - og igen i slutningen af januar 2002, i forbindelse med regnvejr.

2. Hvad er årsagen til forholdet?

Ejendommen, og ovennævnte gulv, er fra 1931. Gulvet er sandsynligvis opbygget af ca. 10 cm beton på jord.

Bygningen er kraftigt påvirket af fugt i grunden, ikke blot som følge af en høj grundvandstand, men også fordi der siver nedbør fra terrænoverfladen ned mod grundvandet. Alt efter grundens beskaffenhed og evne til at lede vandet igennem, kan der i kortere eller længere tid stemmes vand op mod kældergulvet.

Fugten i grunden varierer med årstiden inden for det enkelte år, men også fra år til år som følge af særligt tørre eller særligt fugtige år. Efter et år med usædvanlig stor nedbør - og derfor hævet grundvandsspejl i forhold til normalen - kan der opstå vandindtrængning gennem kældergulvet, der ikke har et kapillarbrydende drænlag under gulvet."

Selskabet afviste i skrivelse af 21/3 2002 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at kælderen efter selskabets opfattelse ikke var opfugtet i unormalt omfang under hensyntagen til de på opgørelsestidspunktet tilgængelige byggematerialer og –metoder.

I klageskrivelsen af 4/4 2002 til nævnet har klageren bl.a. anført, at han købte huset i tiltro til, at der var en tør kælder, hvilket også blev nævnt under fremvisningen af huset. Klageren har anført, at der er rindende vand på gulvet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygnin-

gerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at tilstandsrapporten alene har til formål at beskrive, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at forholdet med fugt i kælderen går ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klageren forsikringsdækning for dette forhold.

Endelig 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. 5.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen