670/03

Den 22. april 2003 blev i sag nr. 59.221:

xxxxxxxx xxxxxx x
xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Advokat Finn Mejnertsen
c/o PLUS Forsikring A/S
under konkurs
Østre Stationsvej 3 - 5
5000 Odense C

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i c/o Plus Forsikring A/S under konkurs, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens kælder.

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet redegjort for kælderens tilstand på følgende vis:

"Når vi efter et regnvejr, mere eller mindre kraftigt, oplever en vandstand på gulvet i alle kælderrum, i form af 'pytter' og, når det regner meget kraftigt, nærmest søer, 1-3 cm.

Efter nedtagning af vægbeklædninger samt optagning af gulvbelægning, har vi konstateret store revnedannelser i vægge samt defekt drænrør under gulvet i det største kælderrum/værelse. Kort fortalt, er ejendommens kælder (bygningsdelen) i en sådan stand at den ikke er anvendelig, uden en større renovering af vægge og gulve. Dette fremgår ikke klart af tilstandsrapporten, idet de anførte punkter burde være anført med UN, og ikke en K1 eller K3. (punkt A 2.2 , 2.7 Vi har på intet tidspunkt været i

tvivl om tilstandsrapportens karakterer og bemærkninger, men havde bestemt ikke regnet med så omfangsrigt renoveringsarbejde i kælderen udfra rapporten at bedømme.

I forbindelse med takseringen, ved forsikringskonsulent J.S., oplevede vi en lidt usikker holdning/vurdering af dækningsansvaret hos selskabet, som endte ud i en 'slags' økonomisk hjælp til maling af gennemvædede vægge?

...

2. Forventning til dækning/erstatning

Vi forventer at selskabet dækker en reparation/renovering eventuel etablering af dræn/afledningsforanstaltninger fra kældergulve, samt reparation af puds samt div. malerarbejde på indvendige kældervægge, dog undtaget de i tilstandsrapporten nævnte bemærkninger under punkt A 2.2. For at undgå fremtidige problemer med høj vandstand i kælderen, skal der etableres omfangsdræn, hvilket vi er indforstået med at deltage økonomisk med."

Selskabet har hertil i skrivelse af 9/9 2002 til nævnet anført:

"Vi har haft vor konsulent ude for at besigtige forholdet. Årsagen til vandindtrængen i kælderen er at grundvandet står højt, det er kun bygningen og bygningsdele der er omfattet af forsikringen, så en høj grundvandsstand er ikke en dækningsberettiget skade. Desuden er der taget forbehold i tilstandsrapporten omkring fugt i kælder side 8 note 2. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der er anført i tilstandsrapporten.

Selskabets vurdering er, at under hensyntagen til ejendommens alder er dette forventeligt. Aktuelt har der været ekstremt store vandmængder i juli i år, hvorfor man i en ejendom af den alder og type, må kunne forvente vandindtrængen som konstateret."

Af tilstandsrapport dateret 21/3 2002 fremgår bl.a.:

"**Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:**

A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk			
	2.2 Vægge	K3	1	Fugtgennemslag med løse vægfliser i kælder. Målelig fugt i vægbeklædning i stort kælderværelse.

	2.7 Andet: Kældergulv K1	2	Kældergulv i flere højder. Der er enkelte huller og fordybninger i gulvene efter tidligere kedel, muligvis olietank og rør. Målelig fugt i gulvbelægning i varmevekslerrum.

...

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / Kommentarer:
2	A	2.7 Andet: Kældergulv	2 kælderrum er dækket af trægulv med tæppe og af intermistiske trækasetter. Der er risiko for og det er sandsynligt, at gulvkonstruktionerne er delvis nedbrudte af opstigende fugt."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, 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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

10. Undtagelser fra dækning

Forhold som er nævnt 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:

Etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan ikke kræves erstattet under forsikringen.

Af tilstandsrapporten fremgår det flere steder, at der findes fugt i gulvet. Da det således er anført i tilstandsrapporten, at der er fugt i kælderens gulve, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, idet forsikringsbetingelsernes pkt. 10 undtager forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen