676/03

Den 7. juli 2003 blev i sag nr. 59.644:

xxxx xxxxxx x
xxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte fugt ikke konstituerer en skade i forsikringsbetingelsernes forstand samt, at forholdet ikke findes at gå ud over, hvad en køber af et hus fra 1963 må påregne.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Selskabet har i skrivelse af 6/11 2002 til nævnet redegjort for sagen på følgende vis:

> "Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i vores selskab, klager over vores afvisning af at dække fugt i deres kælder.
>
> Ejendommen, der er fra 1963, har ikke kælderens areal medregnet i beboelsesdelen.

2. 59.644

Den 30.07.02 anmelder forsikringstagerne telefonisk, at de i forbindelse med renovering af kælderen - hvor vægfliser og vægpaneler blev nedtaget - har konstateret fugt i kældervæggene, specielt ved gulv.

På denne baggrund foretager vores taksator samme dag besigtigelse, hvorved han kan måle fugt i kældervæggene, specielt ved gulvet.

Taksator kan notere sig, at den tidligere ejer har lagt gulvtæppe med gummibagside i kælderen, har malet kælderindervæggene med diffusionstæt maling, og har monteret reoler direkte på væggen.

På denne baggrund kan fugten ikke ventileres bort, men vil ophobe sig.

Da fundamentet var frigravet - med henblik på udbedring af fugten og som led i renoveringen - foretager taksator fornyet besigtigelse, hvorved han kan konstatere, at murværket var udført i overensstemmelse med sædvanlig håndværksmæssig praksis på tidspunktet for opførelsen af huset.

For så vidt angår fugt ved gulv er dette nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 9.2, om bad i kælder, hvorefter der kan konstateres '**Løst/hult puds bag glasvæv'** (K1), ligesom det fremgår, at **'Der er konstateret råd/mørning og høj træfugtighed i følgende vinduer og døre: ... kældervinduer, sydøst'**(K2), samt '**I varmerumsniche og hobbyrum ved soveværelse er der malings-/pudsafskalninger som følge af fugt** (K1)'.

Vi skal henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 1. pind, hvorefter forsikringen ikke dækker **'forhold, der er nævnt i SundhedsAttesten, og årsager til og følger af disse'.**

Vi skal derudover henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 4, hvorefter forsikringen dækker skader, hvorved forstås '**brud, lækage, deformering, revnedannelse, eller ødelæggelse i bygningen, eller andre fysiske forhold, når disse nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang'**.

Vi finder således ikke, at det anmeldte fugt konstituerer en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. AK 48.139 og AK 47.908.

Vi finder således heller ikke, at forholdet går ud over, hvad en køber af et hus fra 1963 må påregne, da fugtindtrængningen kan tilskrives ejendommen oprindelige konstruktion, og da det på tidspunktet for husets opførelse ikke var sædvanligt at nedlægge omfangsdræn, se AK 50.720, AK 46.969, AK 57.644 og AK 49.209.

Dette bestyrkes af, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, jf. tilstandsrapporten s. 12, og af, at kældervæggene i øvrigt er opført efter dagældende normer.

For så vidt angår forsikringstagers bemærkning om, at sælger og mægler skulle have garanteret ham en tør kælder, er dette et forhold mellem forsikringstager og sælger/-mægler, og har ingen betydning for det aktuelle forhold, se igen AK 57.644.

Afslutningsvist bemærkes, at taksator ikke har sagt til forsikringstager, at han kunne udbedre 'skaden', men at han kunne fortsætte renoveringen.

På denne baggrund skal vi fastholde vores afgørelse, idet vi ikke finder, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og idet forholdet er nævnt i tilstandsrapporten."

Klagerne gør gældende, at det ikke af tilstandsrapporten fremgår, at kælderen ikke var godkendt til beboelse, men at huset blev solgt under henvisning til disse kvaliteter. Endvidere har ejendomsmægleren en samarbejdsaftale med Codan om at sælge ejerskifteforsikring.

Hertil har selskabet i skrivelse af 20/11 2002 til nævnet anført:

"Det har sælger derimod, og skulle sælger have lovet forsikringstager en tør kælder, er dette Codan uvedkommende, se vores tidligere indlæg.

Vi kan derudover uddybe, at det udtrykkeligt fremgår af tilstandsrapporten s. 12, at beboelsen er på 172 kvm., hvortil kommer kælder med 54 kvm., og at det samlede boligareal er 172 kvm., hvilket vil sige, at kælderen ikke er solgt som beboelse."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 20/1 2000. Af denne fremgår bl.a.:

"**Karakter:**

IB: **Ingen bemærkninger**

KO: **Kosmetiske skader**

Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen.

K1: **Mindre alvorlige skader**

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

K2: **Alvorlige skader**

Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: **Kritiske skader**

Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

UN: **Behov for yderligere undersøgelse**

Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme.

...

2.1 Vægge	K1	I varmerumsniche og i hobbyrum ved

soveværelse er der malings-/pudsafskalninger som følge af fugt.

...

4.3 Karm/ramme/dørblad	K2	- Kældervinduer, sydøst (4)

...

9.2 Vægkonstruktion	K1	Bad, kælder. Revne imellem væg og loft. Løst/'hult' puds bag glasvæv.

...

Bygning	Anvendelse	Opført år	Bebygget areal m^2 Total	Kælder	Areal m^2 Bolig
A	*Beboelse*	*1963*	*172*	*54*	*172*

"

Nævnet har fået forevist fotos.

I forsikringsbetingelserne hedder det 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder - på baggrund af det i sagen oplyste om ejendommens alder - at de fremkomne "fugtskader" ikke kan karakteriseres som skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. At sælger og ejendomsmægler har udtalt, at der var tale om en tør kælder, kan ikke i forhold til forsikringsselskabet føre til et andet resultat.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen