675/03

Den 26. juni 2003 blev i sag nr. 59.703:

xxxxxxx xx xxxx xxxx
xxxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Plus Forsikring A/S
under konkurs
v/Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Plus Forsikring A/S under konkurs, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugtskaden under henvisning til, dels at der ikke foreligger skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

I klageskema af 23/10 2002 redegør klageren for forholdet således:

> "Klagen angår alene tidligere afhjælpning af gennemtrængende fugt i nordlig kældervæg. Fugten er kommet ind udefra (og stammer ikke fra oversvømmelse og vandindtrængen fra kloakafløb). Skaden er tydelig afhjulpet, men ikke omtalt i tilstandsrapporten. Selve 'reparationen' er ikke foretaget korrekt i henhold til udsagn fra murermester ..."

Selskabet har i skrivelse af 6/11 2002 til nævnet afvist at yde forsikringsdækning med følgende begrundelse:

"Konsulenten besigtiger forholdet og konstaterer i sin rapport at fugtproblemer er forventelige i huse fra 1954 og især da der ikke er omfangsdrænet og ydermursisoleret.

...

Selskabet besvarer fst. skriftligt d. 9. august 2002 og afviser forhold 1 vedr. fugtproblemer på ydervægsfundamenter med den begrundelse, at fugtproblemer er forventelige i huse fra 1954 og forholdet er nævnt i tilstandsrapporten."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse til nævnet bl.a.:

"Selskabet nævner, at forholdet er nævnte i tilstandsrapporten. Det må være det, der er nævnt under punkt 2.2.

Det er korrekt, at fugtproblem er nævnt f.s.v.a. kælderværelse mod nordvest. Resten vedrører opstemmet afløbsvand fra skybrud.

Men det har intet med vores anmeldelse/klage at gøre. Her drejer det sig om kældervæggen mod nord, hvor der ses tydelige spor fra fugt/indtrængende vand, der kommer udvendig fra og igennem muren. Dette punkt **er ikke omtalt** i rapporten. Men spor/skader fra tidligere fugt/indtrængen af vand er blevet 'lappet' og malet over; og ikke udbedret på korrekt måde og derfor er skaden omfattet af forsikringen.

Det er dette punkt vores klage angår.

En korrekt reparation skal foretages udefra ved dræn og facadebehandling på en eller anden måde - iflg. fagfolk. Dette har vi forsøgt at påpege og forklare; hvortil forsikringsselskabet blot henviser til, at disse fugtproblemer er forventelige i huse fra 1954. Men det er jo kun forsikringsselskaber og fagfolk, der kender til sådanne forhold."

Af tilstandsrapporten, dateret den 31/8 2001, fremgår bl.a.:

"Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²		Udnyttet tagetage m²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	Beboelse	1954	1	83	83	83	83	0

...

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	KO	K1	K2	K3	UN	Note
1. Fundamenter/sokler					1			
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk				1				
3. Yder- og indervægge			1					X

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
KO: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader

...

Registrering af bygningen stilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	2.0 Kælder/krybekældre/ Terrændæk			
	2.2 Vægge	K1		Indvendig på kældervæg ses mindre revner ud for de i pkt. 1.1 nævnte forhold. Således ses bl.a. mindre revne i garage mod vest ved vindue, ved garageport i syd mv. I kælderværelse mod nordvest ses svagt defekt puds og skruk puds bl.a. fra opfugtning. (under udtørring). Tilsvarende ses slatpeterudslag på kældervægge bl.a. i vaskerum mod syd. Saltpeter skørner puds. Svag opfugtning måles nederst på kældervægge fra opstemmet afløbsvand fra skybrud (under udtørring pt. ved affugter).
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K0	1	Murværkets fugers overflade ses svagt eroderet.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

	Ja	Nej	?
0. Generelle oplysninger			
...			
0.6 Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker? Hvis ja, Hvor? **Periodevis ved skybrud i kælder.**	☒	☐	☐
0.7 Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor? **Periodevis ved skybrud.**	☒	☐	☐
...			
1. Kælder / krybekælder			
…			
2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Periodevis ved skybrud kan der komme vand i kælder. Kælder p.t. under udtørring**	☒	☐	☐
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulv (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **Periodevis ved skybrud kan der komme vand i kælder. Kælder p.t. under udtørring.**	☒	☐	☐
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐

Periodevis ved skybrud kan der komme vand i kælder. d. 07.08.2001.
Kælder p.t.t under udtørring.

..."

Af forsikringsbetingelserne fremgår 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. Manglende bygningsdele kan være en skade. 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.

...

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.

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1954, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes

forstand. Herefter og i øvrigt efter oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand