681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 59.751:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring v/Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en ejendom opført i 1959.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 29/10 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"Pr. 2. august konstaterede P.T. [klageren] vandindtrængen i ejendommens kælder. I ét rum med mug-dannelser på væggene, i andre rum konstateredes det, at væggene 'sveder', mens der i øvrige rum var fugt på gulvet - et enkelt sted med blankt vand.

Forsikringstager anmeldte ved emailskrivelse af 2.08.2002 forholdene til Leif Hansen rådg.ingeniør, der udfærdigede skadesrapport af 16.09.2002. I skadesrapporten konkluderes at 'med baggrund i husets alder vurderes det anmeldte, ikke at være forsikringsdækket. Huse med denne alder har ofte intet dræn, eller også fremstår disse med nedsat funktion'.

'Forholdet er altså, hvad der må forventes i en kælder som den aktuelle'.

Ved skrivelse af 23.09.2002 har undertegnede gjort gældende, at forholdet må anses at være omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, idet det ikke er forventeligt af en køber, at der i regnvejr løber klart vand ind gennem væggene eller står blankt vand på gulvet - dette så meget desto mere som huseftersynsrapporten ikke har bemærkninger til kælderen.

Dette synspunkt er afvist ved skrivelse af 11.10.2002 fra Leif Hansen rådgivende ingeniør A/S.

På baggrund heraf skal jeg herefter anmode Ankenævnet om at tage stilling til spørgsmålet, idet det fra klagers side gøres gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Det bliver nødvendigt at foretage syn og skøn til konstatering af skadesomfanget og udbedringsomkostningerne under sagen."

Selskabet har ved dets repræsentant L.H. i skrivelse af 21/11 2002 til nævnet anført:

"Afslaget er alene grundet husets alder. Det var først meget senere at man begyndte at sikre kældre mod indtrængning af vand.
Der ses således ofte utætheder i sammenstøbningen mellem kældergulve og –vægge.
Den bygningssagkyndige har ikke undladt noget, idet denne kælder ikke adskiller sig fra andre med samme alder og byggeskik."

Klageren har hertil i fax af 22/7 2003 til nævnet anført:

"Her nævnes at forsikringen dækker, citat: når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Ved et evt. salg af ejendommen hvor der i tilstandsrapporten gøre opmærksomt på at der periodevis vil være indtrængen af vand og fugt ville dette helt klart have en negativ indflydelse på prisen idet kælder vil blive betragtet som ubrugbart til alle formål.

Køber henviser i Tilstandsrapport til side 2 Vigtige oplysninger om huseftersynet.

- Afsnit bygningsgennemgangen citat: Endvidere afdækkes tegn på skader eller andre fysiske forhold osv.
- Afsnit Tilstandsrapporten citat: Tilstandsrapporten gør opmærksom på de forhold, som køber bør tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand.
- Karakterskala, køber mener her at kælder burde have været klassificeret som UN.
- der gøres ligeledes opmærksom på at der ikke nogen sted i Tilstandsrapport gøres opmærksomt på alt kælder ikke som oplyst skulle være tør og brugbar.

Efter besigtigelse den 20/8 2002 har der efterfølgende været vand indtrængen i kælder 4 – 5 gange, på indervæg i kælder på vest siden af huset har væggen fået mugdannelser."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. 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 i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade."

Nævnet udtaler:

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

Nævnet lægger til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1959, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand