678/03

Den 25. august 2003 blev i sag nr. 59.838:

xxxx xx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at en fugtig kælder i en ejendom fra 1924 ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere gør selskabet gældende, at forholdet har været tilstrækkeligt beskrevet/åbenlyst for klageren.

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet den 8/2 2001, fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
…
2. Kælder / krybekælder
…
2.4 Er der grundvandspumpe? Ja ☒ Nej ☐
...
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller
op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Ja ☐ Nej ☒
Hvis ja, hvor og hvornår?
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Ja ☐ Nej ☒
Hvis ja, hvor?"

Klageren har efter overtagelsen af ejendommen konstateret, at der i perioder står blankt vand i kælderen, hvilket gør den uegnet til normal anvendelse.

Af selskabets skaderapport af 8/2 2002 fremgår følgende:

"**Beskrivelse af skade:**

Der er ingen decideret skadede bygningsdele.

Kælderen som består af fyrrum, har en isoleret lem/dør til et tilstødende rum med varmtvandsbeholder. Dette rum har lavere til loftet, ligesom gulvniveauet er hævet i forhold til fyrrummet.

Det lille vægstykke (ca. 40 cm højt) under døren bærer tydelige tegn af vand: Der er brunlige misfarvninger i hele dørens bredde.

Gulvet i fyrrummet består af beton. I dette gulv er der med en mejsel e.l. banket en 1-3 cm dyb og bred fuge fra ovennævnte dør gående mod et gulvafløb i modsat side af fyrrummet. Det er tydeligt at dette er en form for 'afvanding' af vand trængende under døren og ned af det lille vægstykke derunder.

I gulvafløbet er monteret grundvandspumpe. Denne pumpe har sælger oplyst om i tilstandsrapporten. Sælger har endvidere oplyst at der ikke trænger vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet. Det skønnes at sælgers beskrivelse gælder for den del af kælderen der har 'almindelig' lofthøjde (fyrrummet) og ikke det lille rum med varmtvandsbeholderen, som ikke er til at gå ind i.

Forsikringstager har fået rørføringerne til varmtvandsbeholderen gennemgået af vvs-montør. Denne undersøgelse afslørede ikke utætheder i et omfang der vurderes alene at kunne skabe de vandskjolder der er synlige. Det drypper lidt fra beholderen, men sælger samler dette vand i en spand. Trods dette ses gulvet i det lille rum at være meget fugtigt

Endvidere har køber fået udvendig kælderdør udskiftet. I den forbindelse blev der udført en udvendig rist for afløb af den udvendige kældernedgang. Dette afløb er ført ind til den indvendige gulvrist med grundvandspumpen. Den nye beton er dog våd.

Mere end der kunne forventes af en beton af samme alder, hvorfor det vurderes at der trænger fugt gennem betonen pga. det udvendige vandtryk.

Forsikringstager var ikke klar over hvorvidt der er etableret dræn helt eller delvist omkring bygningen. Der var ikke forhold på ydersiden af huset, der kunne afsløre tilstedeværelsen af et dræn.

Forsikringsdækning:
Ud fra ovenstående vurderes det, at det udvendige vandtryk i jorden, gør det lille kælderrum fugtigt.
Der er flere åbenlyst synlige forhold der afslører at der er fugtproblemer i det lille rum: Den bankede fuge i kældergulvet og det tydelige spor af vand på det lille vægstykke under døren.

Når dette sammenholdes med det faktum at fugt i kældervægge og gulve ikke er ualmindelige i bygninger med denne alder, samt at der ikke er sket nogen egentlig skade, vurderes det, at der ikke kan opnås erstatningsudbetaling for det anmeldte forhold."

I klageskrivelsen af 11/11 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Det anerkendes, at klager ikke kan forvente, at huset har en tør kælder.

Det kan derimod ikke anerkendes, at det er sædvanligt for et hus opført i 1924, at der i perioder står decideret blankt vand i kælderen. Klagers mål med denne klage er derfor, at forsikringsselskabet anerkender, at der er tale om en skade, samt at forholdene udbedres, således at der ikke fremover i perioder står blankt vand i kælderen."

Selskabets repræsentant har ved skrivelse af 22/3 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Ved besigtigelse forklarede vi, ligesom vi har nævnt i skadesrapporten, at de synlige 'afvandingsrender' i kældergulvet afslører at der kan være vand og fugt til tider. Renderne løber til en lille 'pumpebrønd' som er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi mener ikke at forholdet ikke har været tilstrækkeligt beskrevet/åbenlyst for en køber af ejendommen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og

…

Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. 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 ejendommens kælder er mere fugtig, end det efter ejendommens alder må forventes, idet der står blankt vand i kælderen.

Nævnet er ikke enig med selskabet i, at klageren gennem oplysningerne i tilstandsrapporten i tilstrækkelig grad er blevet advaret herom.

Umiddelbart tyder forholdene på stedet på, at problemet kun kan afhjælpes ved behandling af yderside af kældervægge og ved etablering af omfangsdræn. Etablering af omfangsdræn er som udgangspunkt ikke omfattet af huseftersynet og ejerskifteforsikringen, men i tilfælde af at den bygningssagkyndige har eller burde kunne have set, at ejendommen var udsat for mere fugt eller vandindtrængning end sædvanligt, skal han gøre opmærksom herpå, jf. Lars Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, side 103. I sådanne situationer kan ejerskifteforsikringsselskabet også blive pålagt at bekoste foranstaltninger uden for bygningen, jf. VLD af 19.12.2002 sag B-1179-00.

Om den bygningssagkyndige burde have gjort anmærkninger herom, jf. bl.a. oplysningerne om den udhuggede afløbsrevne i kældergulvet, kræver efter nævnets opfattelse en nærmere bevisførelse eventuelt med inddragelse af både sælger og bygningssagkyndig.

Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet - og da nævnets afgørelse i øvrigt kun kan vedrøre det indklagede selskab - finder nævnet, at sagen bør afgøres af domstolene. Nævnet må derfor med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afstå fra fortsat behandling af sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand