681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.171:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring v/Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager ved Deres advokat over selskabets delvise afslag på erstatning for en anmeldt fugtskade i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til etablering af omfangsdræn under henvisning til, at dette ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Klagerne anmeldte den 28/6 2002 til selskabet, at der i forbindelse med et regnskyl var sket vandindtrængen i kælderen. Selskabet foretog en besigtigelse af den anmeldte skade den 29/7 2002. Af skaderapporten, dateret den 30/7 2002, fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af huset:**

Beboelse fra 1913 i 2 plan, foruden kælder.

Kælderens vægge ses at være relativt ny-malede. På gulvene er udlagt store klinker.

Istandsættelsen er foretaget af tidligere ejer.

Beskrivelse af skade:

Fugerne mellem gulvfliserne ses i flere områder at være mørkere (opfugtede). Denne opfugtning formodes at stamme fra opstigende grundfugt, men vurderes ikke at have nogen betydning for kælderens værdi eller brugbarhed.

Store dele af kælderydervæggene fremstår med afskalninger i malingen. Umiddelbart vurderes det at seneste malerbehandling er foretaget med en diffusionstæt maling. Dette bevirker at den opstigende fugt i væggene ikke kan 'slippe ud' af væggene, men derimod får malingen til at 'boble'.

I fyrrummet ses afskalningerne at være værst. Umiddelbart på udvendig side af dette, ses et nedløb (fra altanen) at munde ud. Dette er ikke ført til regnvandsbrønd.

På indvendige skillevægge i kælderen ses misfarvninger nær gulvene. Der er her ikke afskalninger o.l.

Det vurderes ud fra bygningens alder at der ikke er udført omfangsdræn, eller kapilarbrydende lag under det støbte gulv.

Etablering af dette er ikke omfattet af forsikringen. Det gælder ligeledes for etablering af forbindelse mellem tagnedløb og brønd.

Forsikringsdækning:
Udbedring af skaderne på kælderydervæggene vurderes at være delvist forsikringsdækkede.

I tilstandsrapporten er på side 5 pkt. 2.2 er nævnt at der er enkelte små malerafskalninger.

Forsikringstager har således været informeret om afskalningerne, men idet omfanget ikke vurderes at være 'enkelte' vurderes den forsikringsdækkede andel at udgøre 50% af udbedringsomkostningerne."

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet accepteret at yde fuldstændig forsikringsdækning til afrensning af maling og efterfølgende korrekt behandling af indersiden af kældervæggene i overensstemmelse med det af klagerne indhentede tilbud på 59.750 kr.

Klagernes advokat er utilfreds med, at selskabet fortsat ikke vil yde erstatning for etablering af omfangsdræn. Således anfører advokaten i skrivelse af 19/12 2002 til nævnet bl.a.:

"Efter skadesrapportens udfærdigelse besigtigede undertegnede sammen med mine klienter den beskadigede kælder den 13. august 2002 og tilskrev Købstædernes Almindelige Brandforsikring/Willis A/S den 19. august 2002, jf. sagens bilag 4. I skrivelsen gjorde jeg gældende, at vandindtrængningen er af en sådan karakter,

at kældervæggene rent faktisk er ved at erodere,
at papir til brug for computeranlæg, som er opbevaret i kælderen, er ødelagt af fugt,
at computeren - for ikke at lide samme skade - omgående måtte fjernes,
at intet ved købet af ejendommen bibragte køberne den tro, at kælderen ikke var lydefri,
at det var opfattelsen, at der ydes fuld forsikringsdækning også for dræn, og endelig
at tabet endelig må konstateres ved et udenretligt syn og skøn.

Da førnævnte skrivelse af 24. september 2002, bilag 5, fra Leif Hansen Rådgivende Ingeniører modtages af undertegnedes kontor, fremsender jeg skrivelse af 26. september 2002, bilag 6, til Leif Hansen Rådgivende Ingeniører, hvor jeg bl.a. gør gældende: 'Skaderne er fuldstændig uforudsigelige for min klient ved husets erhvervelse og er i allerhøjeste grad opstået som følge af manglende eller defekt dræn.

At kælderen er ved at erodere er et faktum. Såfremt De ikke vil godtage ordet 'erodere', må vi søge hen til nudansk ordbog, og jeg kan sige, at jeg ved selvsyn har konstateret, at en nedbrydning af kælderen er i gang, medmindre istandsættelse sker.

Det kan ikke passe, at man i en sag som nærværende ikke yder forsikringserstatning - dette da også under hensyntagen til, at det netop i Deres skrivelse oplyses, at for-

holdene er forværret i forbindelse med den forkerte malerbehandling inden for de seneste år. Der er tale om en for sælger væsentlig og skjult mangel, som burde være opdaget i forbindelse med tilstandsrapportens udfærdigelse.'

Efter telefonisk at have kontaktet Købstædernes Almindelige Brandforsikring/Willlis A/S, og efter at mine klienter nu har indhentet tilbud på retableringsudgifter på i alt kr. 242.456,25 inkl. moms, udfærdiges nærværende henvendelse til Ankenævnet for Forsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækkes

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af Tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer, der er en del af bygningen, omfattes af forsikringen.

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningen, herunder forhold ved grunden er ikke omfattet af forsikringen.

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."

Nævnet udtaler:
Nævnet må lægge til grund, at selskabet har accepteret at bekoste afhjælpningsforanstaltninger på kældervæggene i overensstemmelse med det af klagerne fremlagte tilbud.

Nævnet finder – således som også anført af selskabet - at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for såvel bygningseftersynet som ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet over forsikringen. Herefter, og da nævnet bemærker, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale, hvad en afvanding af ejendommen koster.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand