681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.173:

xxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, 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 over selskabets afslag på erstatning for en anmeldt fugtskade i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand henset til ejendommens alder. Endvidere har selskabet afvist at betale for etablering af omfangsdræn, idet disse forhold er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1948, den 1/1 2002. Den 29/7 2002 anmeldte klageren, at der var vandindtrængen gennem ydervæggen tre forskellige steder i kælderen. I uddybende skrivelse af 4/12 2002 bilagt klageskemaet har klageren bl.a. anført:

> "I Tilstandsrapporten nr. 66 … af 12/11-2001, er der på side 9 under pkt. 2.6, pkt. 2.7 og pkt. 2.8 svaret benægtende på spørgsmål vedr. fugtproblemer og indtrængende vand igennem kælderydervægge. Sælger har oplyst at de har boet 5½ år i huset. Der er i Tilstandsrapporten angivet, at der i et kælderrum er konstateret afskallet puds p.g.a. fugtproblemer.

Dette er tydeligvis klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten, og i henhold til ejerskifteforsikringen § 5 stk. 1 skal dette forhold være dækket af ejerskifteforsikringen.

Efter disse oplevelser, henvendte vi os d. 26/7-2002 til Leif Hansen, Rådgivende Ingeniører, som angivet i forsikringspolicen, for at få ydervæggene sikret imod vandgennemtrængen. Der blev ved denne henvendelse af undertegnede foreslået en løsning med omfangsdræn for at mindske vandtrykket på ydervæggen, men det væsentligste er at undgå tilsvarende situationer med vand der trænger ydervæggen i kælderen."

Selskabet foretog en besigtigelse af den anmeldte skade den 13/8 2002. Af skaderapporten, dateret den 20/8 2002, fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF HUSET:**

Etplanshus med udnyttet tagetage fra 1948 med kælder, murede ydervægge og cementtagsten.

BESKRIVELSE AF SKADE:

Opfugtede kældervægge

FORSIKRINGSDÆKNING:

Så gamle kældre som fra 1948 er ikke udført i vandtæt konstruktion, og der er normalt ikke omfangsdræn. Ud fra ovennævnte er det forventeligt, at der trænger vand ind i den aktuelle kælder. Det skal også oplyses, at forholdet uden for bygningen, herunder manglende omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ud fra ovennævnte kan der ikke ydes erstatning over ejerskifteforsikringen vedrørende den utætte kælder.

Til belysning af den manglende forsikringsdækning vedlægges kopi af Ankenævnskendelse nr. 50.720."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækkes

…

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 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.

…

5. 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.

Af forsikringsbetingelserne vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår, at forsikringen omfatter ejendommens bygninger, men ikke genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, jf. de ovenfor gengivne betingelser.

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1948, 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.

Endvidere skal det - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - anføres, at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for huseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet over forsikringen. Det bemærke, 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.

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