687/03

Den 15. december 2003 blev i sag nr. 60.677:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt fugtskade i kælderen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen.

Af tilstandsrapporten af 18/12 2001 fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

…

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²		Udnyttet tagetage m²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	Beboelse	1962	1	94	94	94	0	0"

Klagerens advokat gør gældende, at der foreligger en skjult fejl ved ejendommen, da der mangler fugtspærre. Da klageren købte ejendommen, var kælderafdelingen allerede indrettet til boligformål, hvilket han fortsat agter at bruge den til.

I selskabets skrivelse af 31/3 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Beboelsesbygningen er ifølge tilstandsrapporten opført i 1962 ved brug af de på tidspunktet tilgængelige materialer og anerkendte metoder og konstruktionsprincipper. De anvendte materialer og metoder kan ikke hindre en vis fugtindtrængen, hvorfor det er forventeligt, at kælderen ikke er egnet til formål, som forudsætter en helt tør kælder.

Vores skadekonsulent har ved sin besigtigelse ikke registreret noget unormalt eller nogen forhold ved kælderen, som adskiller sig fra andre tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derfor har skadekonsulenten konkluderet, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, hvilket er helt i tråd med Ankenævnets praksis i tilsvarende klager, se f.eks. 48.139 og 57.322.

Endelig skal vi påpege, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at kælderen er behæftet med en skjult fejl, blot fordi kælderen ikke er opført som en tæt konstruktion.

Det er også helt uden betydning, at forsikringstageren har købt ejendommen på et tidspunkt, hvor kælderen var indrettet til et andet formål end det oprindelige. Har en interesseret køber særlige krav til bygningen, såsom at kælderen er tæt og dermed tør, da må køberen kræve en garanti fra sælger eller lade kælderen undersøge, inden der træffes aftale om køb af ejendommen. I modsat fald er der tale om bristede forventninger, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Sammenfattende skal vi fastholde, at vores skadekonsulent helt korrekt har afvist at dække det anmeldte forhold under den tegnede ejerskifteforsikring."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 29/4 2003 til nævnet bl.a. anført:

"I ejendommen har der siden opførelsen været badeværelse og boligrum i kælderen.

Der er opvarmet og opsat 4 radiatorer. Kælderens oprindelige formål må derfor anses også at have været boligformål. Der er således ikke tale om at forsikringstager har indrettet kælderen til andet formål end den åbenbart for den byggesagkyndige

blev brugt til, da tilstandsrapporten blev udfærdiget - og der er intet bemærket om gulve i kælderen i tilstandsrapporten.

Jeg skal derfor fastholde, at der foreligger en skjult mangel, der var til stede på handelstidspunktet og derfor dækket af ejerskifteforsikringen."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 8/6 2003 til nævnet anført følgende:

"K.D.H. [klagerens advokat] oplyser, at der siden ejendommens opførelse har været badeværelse og boligrum i kælderen. Der foreligger imidlertid ingen dokumentation for oplysningen.

Den omstændighed, at kælderen er forberedt til opvarmning fra opsatte radiatorer, som formentlig er tilsluttet ejendommens centralvarmeanlæg, er ikke ensbetydende med, at den er opført til boligformål. Først og fremmest er det ikke givet, at kælderen er opført med radiatorerne. De kan meget vel være kommet til senere, f.eks. som en naturlig del af den ændrede anvendelse eller som følge af ændret opvarmningskilde. For så vidt angår sidstnævnte kan det f.eks. være nødvendigt at sikre vandførende installationer i rummene mod frostsprængning, hvis et ældre oliefyr udskiftes til fordel for fjernvarme, gas eller lignende varmekilde, som ikke afgiver tilstrækkelig varme til, at de omgivende rum kan holdes frostfrie.

I Bygningsreglement for Købstæderne og Landet årgang 1961 er følgende anført i kapitel 4. Bygningers indretning, stk. 4.1.1. Beboelsesrum, stk. 6.:

Beboelsesrum må ikke have gulvet beliggende under det omgivende terræn.

I Bygnings- og Boligregisteret (BBR) fremgår følgende om bygningens areal:

Samlet bygningsareal	94 m²
Bebygget areal	94 m²
Tagetagens samlede areal	0 m²
Samlet kælderareal	94 m²
Lovlig beboelse i kælder	0 m²
Andet areal	0 m²

De samme oplysninger går igen i tilstandsrapporten, og sammenfattende skal vi konstatere, at kælderarealet ikke kan godkendes til boligformål, hvilket heller ikke er tilfældet. Derfor skal vi fastholde, at det er kælderens brugbarhed eller værdi i relation til det oprindelige formål, der skal være nedsat væsentlig i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand, for at skadedefinitionen kan anses for at være opfyldt.

K.D.H.'s seneste indlæg giver dermed ikke anledning til at ændre ved vores vurdering af det anmeldte forhold ved kælderen, som vi fastholder i sin helhed.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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, revnedannelser, 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."

Nævnet udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at fugtproblemerne i kælderen ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter husets alder. Nævnet bemærker herved, at forsikringen ikke dækker fugtproblemer i kælderrum, som skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvis kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder.

At kælderen på overtagelsestidspunktet var indrettet til beboelse, kan ifølge nævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand