692/04

Den 1. marts 2004 blev i sag nr. 60.993:

xxxxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til etablering af et omfangsdræn.

Selskabet har i skrivelse af 21/5 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"Forsikringstager anmelder telefonisk d. 18.12.00, at hans kælder stod under vand.

Taksator har herefter foretaget besigtigelse, ligesom han har rådført sig med Ingeniørfa. S. og J., hvorefter det vurderedes, at der sker vandindtrængning gennem en del af en væg, der er udstøbt mod jord, idet det vurderes, at der ikke er nedlagt omfangsdræn udfor denne væg, ligesom taksator havde mistanke om, at gulvet var udlagt enten direkte på terræn, eller med et helt utilstrækkeligt kapillarbrydende lag.

Advokaten, der ligeledes fører mangelsagen mod sælger har efterfølgende tilgodeset os med skønsrapporten fra retssagen, hvorefter

- kælderen er betydeligt opfugtet, idet vandspejlet står ca. 15 cm under overside kældergulv, hvilket har medført fugtafskalninger på kældervægge og kældergulv,

- årsagen hertil er, at vandspejlet presser på kældergulv og -vægge, idet kældergulvet ikke er udført i vandtæt beton med vandtætning i støbeskel, idet der ikke er udført omfangsdræn, og idet der ikke er udført kapillarbrydende lag under kældergulv.
- udbedring består i nedlæggelse af omfangsdræn.

Vi har herefter anerkendt det mangelfulde kældergulv og det manglende kapillarbrydende lag, og nærværende klage til Ankenævnet omhandler derfor kun spørgsmålet om omfangsdræn.

Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 2 og 3, hvorefter forsikringen dækker '**alle bygninger på ejendommen**', dog ikke '**… forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet**'.

Vi finder således at etablering af dræn ligger udenfor huseftersynsordningen, hvorfor vi ikke kan imødekomme anmeldelsen, se dertil Bkg. om huseftersynsordningen § 11, stk. 7 og AK 50.720, AK 58.929 samt AK 59.022."

Klagernes advokat er utilfreds med selskabets afgørelse og gør bl.a. gældende, at omfangsdrænet er en del af kælderens konstruktion, hvorfor manglende omfangsdræn må være dækket af ejerskifteforsikringen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. 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.

3. Forsikringen omfatter ikke

- hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, baldakiner, antenner, eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet."

Nævnet udtaler:
Nævnet må lægge til grund, at selskabet har anerkendt at dække udgifterne til udbedring af det mangelfulde kældergulv.

Nævnet finder – således som også anført af selskabet - at 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 etablering af omfangsdræn koster.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann