690/04

Den 2. februar 2004 blev i sag nr. 61.021:

xxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet d. 4/5 2001, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse		
…			
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K2	Spredt i gulvfladen er der mindre revnedannelser. I nordvestre hjørne kan der konstateres mindre fugtindtrængen i revnerne.
	2.2 Vægge	K2	Se pkt. 1.2 og 2.1. Herudover kan der i sammenhæng med defekt i pkt. 2.1 konstateres mindre fugtindtrængen i nordvestre hjørne."

Af kvalitetsmærket fremgår bl.a.:

"**Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele**

Bygning	**Bygningsdel**	**Restlevetid**	**Bemærkning**
…			
A	2.1 Gulvkonstruktion	0-5 år	Kældergulv tætnes.
A	2.2 Vægge	0-5 år	Kældervæg tætnes."

I klageskrivelsen af 8/4 2003 til nævnet har klageren bl.a. anført, at der er konstateret vand i kælderen, og at man på de dårligste dage har tørret 200 liter vand op. Klageren gør gældende, at selskabet skal dække omkostningerne ved udbedring af fugtproblemerne, eventuelt ved etablering af omfangsdræn.

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

"Ved vores besigtigelse af forsikringstagers ejendom kunne vi konstatere indtrængende grundfugt og vandoptrængning gennem kældergulvet og væg langs nord- og vestsiden. Vores konklusion er, at fugtudslagene skyldes opstigende/- indtrængende grundfugt som følge af ejendommens oprindelige konstruktion, og at der mangler et omfangsdræn eller dette ikke fungerer.

Kælderen er opført efter gængse byggemetoder og med datidens tilgængelige byggematerialer. Det betyder, at kældervæggene ikke er udført med fugtspærrende foranstaltninger såsom vandret fugtspærre og lodret fugtisolering i væggene med enten plast eller asfalt. Dette blev først god byggeskik omkring begyndelsen af 1970'erne.

Forholdet udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet kælderen ikke afviger fra andre kældre fra 1940. Bygningens værdi og brugbarhed er således ikke nedsat set i forhold til andre kældre fra 1940, der kun er egnet til viktualie og fyrrum o.lign.

Etablering af omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen, idet der er tale om forhold uden for bygningen som ikke er omfattet af huseftersynsordningen, jfr. således be-

kendtgørelse nr. 706, af 22/8-2002, § 11, litra 7. Det fremgår tillige af vores forsikringsbetingelser side 6, pkt. 1, at det alene er fysiske forhold i bygningerne der dækkes.

Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten side 5, pkt. 2.1 og 2.2, at mindre fugtindtrængen forekommer, og i Kvalitetsmærket side 7 er anført, at kældergulv og kældervæg skal tætnes samt at restlevetiden er 0-5 år.

Beskrivelsen i tilstandsrapporten og Kvalitetsmærkerapporten er korrekt, da den giver et godt billede af, at der er fugt i kælderen og sammenholdt med Kvalitetsmærket, er forsikringstager advaret om, at der allerede fra erhvervelsen af ejendommen må kunne påregnes at skulle afholdes omkostninger til kældervæggen og kældergulvet.

På denne baggrund fastholder vi, at der ikke er dækning for forsikringstagers fugtproblemer i hans kælder."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

2 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår bl.a., at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet. Det fremgår også af § 11, stk. 1, litra 7, i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen.

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

Efter det oplyste finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaderne med opfugtning i kælderen går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet må i øvrigt lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1940, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

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

Nævnet finder herefter, at det ikke kan pålægges selskabet at yde erstatning som påstået af klageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann