705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.632:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Bauta Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Bauta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning 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 og opsætning af platonplader, idet disse forhold er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1952.

Af tilstandsrapporten af 15/6 2001 fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger** Ja Nej ?

**…**

2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? ☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvor?

***Ved sivebrønden bliver væg jordslået."***

Ved klagernes overtagelse af ejendommen i juni 2002 konstaterede de, at der var kommet fugtskjolder (jordslået) i flere hjørner i kælderen.

Klagerne kontaktede herefter ejendomsmægleren samt den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten. Begge bekræftede, at skaden ikke havde været til stede ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten, og ejendomsmægleren havde heller ikke i salgsperioden konstateret synlige skader. Begge foretog endvidere en besigtigelse og konstaterede de af klagerne anførte forhold.

I skrivelse af 23/9 2002 til klagerne har selskabet bl.a. anført:

"Det blev under besigtigelsen konstateret at der er fugt/jordslået på vægge i to hjørner i kælder.

Det fremgår af tilstandsrapporten side 9, pkt. 2.8, at sælger oplyser at der netop har været konstateret fugt ved sivebrønden i kælderen hvor væggen bliver jordslået.

Af vilkårene for ejerskifteforsikringen pkt. 4.00, 1. pind fremgår det at 'forsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten ...'

Allerede fordi forholdet er nævnt i tilstandsrapporten kan forsikringsdækning desværre ikke bekræftes.

…

På baggrund af de foreliggende oplysninger må vi meddele, at fugtindtrængen i kældervægge og -gulve ikke er et forhold, der opfylder skadesdefinitionen, jf. vilkårene pkt. 3.10, henset til, at det blandt andet ikke afviger fra tilsvarende intakte konstruktioner, når de på opførelsestidspunktet tilgængelige materialer og metoder tages i betragtning, det vil sige materialer og metoder, der ikke kan hindre en vis fugtindtrængen.

Der er således tale om en kælder der ikke afviger fra normalsituationen for en kælder af den årgang, hvorfor forholdet i forsikringsmæssig sammenhæng må betegnes som værende af ikke nævneværdig betydning.

På baggrund af ovenstående skal vi med beklagelse meddele, at forsikringsdækningen ikke kan bekræftes."

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at forholdene ikke er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, og at selskabet skal dække de udgifter på 50.000 kr., som klagerne har afholdt til etablering af omfangsdræn og montering af platonplader.

I selskabets skrivelse af 2/12 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi finder således fortsat, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet forholdet ikke har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende indtakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.10.

For så vidt angår vort medlems bemærkninger om, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten skal vi venligst henvise til, at huseftersynet har til formål at vise i hvilket omfang bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder. Den bygningssagkyndige skal således ikke gøre bemærkning om forhold, som er sædvanligt forekommende i en ejendom fra 1952.

Endelig skal vi venligst påberåbe os, at etablering af omfangsdræn og platonplader falder udenfor forsikringens dækningsområde, jfr. bl.a. ankenævnskendelse 60.173. Alene i den situation, hvor den bygningssagkyndige har eller burde have set, at ejendommen var udsat for mere fugt eller vandindtrængen end sædvanligt, skal han gøre opmærksom på dette, og i en sådan situation kan ejerskifteforsikringsselskabet også blive pålagt at bekoste foranstaltninger uden for bygningen, jfr. VLD af 19.12.2002. Da dette imidlertid ikke findes at være tilfældet i denne sag må vi fastholde, at vor afvisning har været korrekt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

**3.10** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller

bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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 også 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.

…

**4.00 Undtagelser fra dækningen**

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Nævnet finder - på baggrund af det i sagen oplyste om ejendommens alder - at de fremkomne fugtproblemer ikke kan karakteriseres som skade i forsikringsbetingelsernes for-

stand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

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 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.

Efter nævnets opfattelse er fundamentets udvendige side omfattet af huseftersynet og forsikringsbetingelserne. Nævnet finder imidlertid at kunne lægge til grund, at fundamentet er opført efter gængse byggemetoder i 1952, og at den mulige fugtbeskyttelse, der blev foretaget på dette tidspunkt, ikke længere kan forventes at virke. Uanset at montering af platonplader utvivlsomt er en fornuftig løsning, er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Herefter

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann