718/05

Den 3. marts 2005 blev i sag nr. 63.211:

xxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade på ejendommens kælder.

Forholdet består i, at der trænger vand ind i kælderen, hvilket har vist sig som opfugtning af malede gipsvægge samt revnedannelser og afskallet puds flere steder.

Af tilstandsrapporten af 1/5 2001 fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…

2. Kælder/krybekælder

…

2.6	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	Ja ☐	Nej ☒	? ☐
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	Ja ☐	Nej ☒	? ☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?"	Ja ☐	Nej ☒	? ☐

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1948.

Af selskabets skrivelse af 8/1 2004 til klageren fremgår bl.a.:

> "Der kunne enkelte steder konstateres fugtudslag i kældervægge. Da huset er fra 1948 kan det ikke påregnes, at kældervægge er vandtætte.
> Da det ikke er forskelligt fra andre tilsvarende intakte huse med samme alder er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at der er tale om en skjult fejl. Han henviser bl.a. til, at den tidligere ejer har malet med tyk plasticmaling for at skjule fugt på væggen. Endvidere henviser han til, at den tidligere ejer i tilstandsrapporten har oplyst, at der ikke er konstateret fugt. Han ønsker at opnå, at der bliver drænet rundt om huset, og at væggen bliver repareret.

Selskabet har i skrivelse af 11/2 2004 til nævnet nærmere redegjort for dets afgørelse således:

> "Kælderen er opført i 1948, hvor der ikke var tradition for at udføre kældre som vandtætte konstruktioner over for den fugtpåvirkning, som kældre uvægerligt udsættes for. Derfor er det helt sædvanligt, at der på det pågældende opførelsestidspunkt blev anvendt materialer, metoder og konstruktioner, som ikke er i stand til at modstå vandpåvirkning udefra, hvorfor der kan forekomme opfugtning og vandindtrængning i kældre fra den byggeperiode.
>
> Som sagen ligger oplyst for os, er kælderen udført ved anvendelse af de på opførelsestidspunktet gængse metoder, materialer og konstruktioner og afviger således ikke fra det forventelige i en kælder fra 1948.
> …
> Idet forholdet ved kælderen ikke afviger fra tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet opfylder den citerede skadedefinition.
>
> Denne opfattelse er i overensstemmelse med nævnets praksis, hvilket følgende kendelser dokumenterer:

AK 49.209, AK 50.720, AK 58.987 og AK 59.595.

Med hensyn til skaderne på malede gipsvægge og pudsede vægge i kælderen skal vi henvise til *bilag A, afsnit 2. ejerskifteforsikring, Punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.2*., hvor det fremgår, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Det er vores opfattelse at skaderisikoen på gipsvægge og pudsede vægge ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at situationen blot afspejler, hvad der kan forventes af skader i en kælder fra den byggeperiode.

Med henvisning til ovenstående skal vi konkludere, at forholdet ved kælderen ikke er dækket under den tegnede ejerskifteforsikring.

For så vidt angår forsikringstagerens krav om etablering af et effektivt dræn omkring bygningen, skal vi konkludere, at forholdet falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

…

Ankenævnet for Forsikring har tidligere afsagt kendelser i sager om dræn - typisk manglende dræn. Efter vores opfattelse er det nævnets praksis, at dræn uanset dets placering (uden om eller under bygningen) er et forhold, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Der kan særligt henvises til nævnets kendelser med nr.:

AK 54.486 og AK 59.030.

Så vidt ses er det ved en fortolkning af begrebet 'bygninger' i ejerskifteforsikringens forstand uden betydning, om der er tale om et ikke funktionsdygtigt dræn, eller der slet ikke er noget omfangsdræn. Dette synes også at følge af de to nævnte kendelser.

Det skal bemærkes, at det ikke af forsikringsbetingelserne i nærværende sag udtrykkeligt fremgår, at forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, ikke er omfattet af forsikringen. Dette skyldes, at betingelserne er udformet i overensstemmelse med *Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om ejerskifteforsikringens dækningsomfang*. Det er selskabets opfattelse, at der ikke hermed er tilsigtet en realitetsændring i forhold til de minimumsbetingelser, der før bekendtgørelsens udstedelse var aftalt mellem Forsikring & Pension og Justitsministeriet.

Sammenfattende skal vi konkludere, at:

- kælderens tilstand ikke afviger fra normalsituationen i tilsvarende intakte bygninger af samme alder
- dræn ikke er omfattet af huseftersynet
- dræn ikke skal betragtes som en del af bygningen
- dræn skal vurderes som andre sammenlignelige installationer, der sædvanligvis forefindes i og under bygninger
- dræn er undtaget forsikringens dækningsomfang.

Afslutningsvis skal vi påpege, at eventuelle urigtige oplysninger afgivet af sælger er ejerskifteforsikringen og dermed Alm. Brand uvedkommende."

Sekretariatet har forespurgt selskabet, om der kan oplyses nærmere om gipsvæggenes konstruktion og tilstand, men selskabet har meddelt, at dette vil kræve destruktive indgreb.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

…

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.

9.2 Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

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 g, 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, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1948, og at de omhandlede fugtproblemer på kældervæggen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Endvidere bemærkes – i overensstemmelse med det af selskabet anførte – at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og derfor ikke kan kræves erstattet under forsikringen. Det bemærkes herved, 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 med henblik på at afklare en eventuel – indirekte – mulighed for skade på bygningen.

Herefter, og idet nævnet i øvrigt ikke på det foreliggende grundlag finder anledning til at kritisere selskabets afgørelse vedrørende gipsvæggene og de pudsede vægge, finder nævnet, at det ikke kan pålægges selskabet at yde erstatning som påstået af klageren.

Det bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgeren har pådraget sig noget ansvar i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør