716/05

Den 31. januar 2005 blev i sag nr. 63.886:

xxxxxx xx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxxxxx x

mod

BG Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 BG Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at dække udbedring af opfugtning af kældervægge og gulve samt nedlægning af dræn, idet opfugtningen i en kælder fra 1900 ikke kan anses som en dækningsberettigende skade, da de aktuelle kældervægge og gulve ikke afviger fra tilsvarende intakte kældervægge.

Klagernes advokat har i klageskrivelsentil nævnet redegjort for sagen således:

"**1. Sagsfremstilling …**
…
I tilstandsrapport af 10. oktober 2000 … fremgår det på side 8, at sælger har oplyst, at denne ville have været bekendt med, hvis der var trængt vand ind igennem kælderydervægge eller op gennem gulvet samt det på side 10 under supplerende bemærkninger punkt 2.5 fremgår, at det gør der ikke. Klager kunne imidlertid efter et stykke tid konstatere, at der var vand/fugt i kælderen, og at vandet/fugten trængte ind gennem kældervæggene. Klager anmeldte derfor skaden til ejerskifteforsikringen i

Topdanmark Forsikring A/S i januar måned 2002. Forsikringens taksator besigtigede skaden, hvorefter der blev meddelt afslag på anmeldelsen.

Klager henvendte sig til forsikringen igen den 6. september 2002, idet klager mente at der var sket en fejl med hensyn til behandlingen af sagen og afslaget. Topdanmark besvarede klagers henvendelse ved brev af 13. september 2002, hvori var vedlagt udskrift af tilstandsrapporten fra Huseftersynssekretariatet. I den vedlagte tilstandsrapport kunne klager imidlertid konstatere, at sælgers supplerende bemærkninger på side 10 ikke var udfyldt, som var tilfældet i den til klager oprindelige udleverede tilstandsrapport for ejendommen fra mægler. Klagers advokat har derfor efterfølgende igen rettet henvendelse til ejerskifteforsikringen, idet denne mener, at forsikringen skal revurdere afslaget på baggrund af den oprindeligt udleverede tilstandsrapport, og at forsikringen ikke kan træffe afgørelse på baggrund af tidligere kendelser afsagt af Ankenævnet for Forsikring, som forsikringen mener er sammenlignelige.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

At der skal ske en revurdering af sagen, og forsikringen anerkender, at omkostninger til udbedring af skaden skal dækkes under ejerskifteforsikringen."

Selskabet fastholder dets afgørelse og i skrivelse af 13/5 2004 til nævnet redegjort herfor således:

"**Hvad fremgår af taksators rapporter**

Det fremgår af taksators rapporter, samt medsendte fotos, at der er trængt vand ind gennem kældervæg/sokkel, men at der ikke er sket en egentlig skade på væggene som følge heraf.

Der er ikke tale om store vand/fugtmængder, som er udover det normale, når man tager husets alder, år 1900, og konstruktion i betragtning. Vandindtrængen er sket i perioder med megen nedbør.

Tilstandsrapporten oplyser

Tilstandsrapporten, der er udfærdiget 10. oktober 2000, har ikke bemærkninger om vandskader på kældervægge og gulve, som ligger udover, hvad det må kunne forventes i huse af denne alder.

Derimod har sælger, på side 8 af 12 under sælgers oplysninger om ejendommen, afkrydset i ja-rubrikken omkring indtrængen af vand i kælderen.

Vores kunder har efterfølgende indsendt kopi af tilstandsrapport, som ikke er helt identisk med den Topdanmark har rekvireret i Huseftersynet, hvor sælger skulle have svaret benægtende til, at der skulle have været vandlindtrængen i kælderen. Dog er side 8 af 14 med afkrydsning af ja-svar stadig identisk med den tilstandsrapport, vi har fået fra Huseftersynet.

Dette forhold omkring 2 tilstandsrapporter har vi dog ikke undersøgt nærmere, idet det ikke har haft afgørende indflydelse på vores behandling af det anmeldte forhold.

Byggeskik, metoder og materialer

Vi har afvist at dække for udbedring af opfugtning af kældervægge og gulve samt nedlægning af dræn, idet ejerskifteforsikringen ikke anser opfugtningen i en kælder fra 1900 som en dækningsberettigende skade, da de aktuelle kælderydervægge og gulve ikke afviger fra tilsvarende intakte kælderydervægge og gulve, når de på opførelsestidspunktet tilgængelige byggematerialer og metoder tages i betragtning. Metoder og materialer der ikke kan forhindre en vis fugtindtrængen i materialer.

Anlæg uden for bygningen er ikke omfattet af huseftersynet. Det fremgår af forsikringsvilkårenes pkt. 4, at forsikringen ikke omfatter forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, hvorfor etablering af omfangsdræn falder uden for forsikringens dækningsområde.

Vi har haft fremsendt kendelser fra Ankenævnet nr. 54.486, 55.205, 57.060 og 57.644 til kunden og dennes advokat til belysning af sager af lignende karakter."

Af den af klagerne fremlagte tilstandsrapport dateret den 10/10 2000 fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

… **Ja Nej Bemærkninger**

2. Såfremt der er kælder ☒ eller ☐

Er du bekendt med om der:

…

2.5 trænger vand gennem kælderydervægge og op gennem kældergulvet … ☒ ☐ **Se side 10**
2.6 har været konstateret fugt/vand problemer i kælderen ? ☒ ☐ **Se side 10**
2.7 har været lukket for ventilationshuller i krybekælderen? ☒ ☐ **Se side 10**

…
Note:
…
2.5 **Det gør der ikke**

2.6 **Det har vi ikke**

2.7 **Vi har ikke krybekælder** …"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader (fysisk forandring) samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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."

Nævnet udtaler:

Allerede fordi nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1900, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, finder nævnet, at et sådant forhold ikke er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann