721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 64.237:

xxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 for anmeldt fugtindtrængen i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at klagerne ikke har godtgjort, at der er tale om en skade.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 1/6 2003 overtog den forsikrede ejendom, som er et rækkehus opført i 1952.

I tilstandsrapporten dateret 8/5 2003 er anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	**2.0 Kælder/Krybekælder/Terrændæk**		
	2.2 Vægge	K1	Nogen fugtbevægelse i kældervægge, hvilket markerer sig ved større områder med afskallende overflader med saltudfældnin-

		ger. Nogle steder også afskalning af beton-overflade.
2.6 Ventilation	K1	Kælder lugter umiddelbart meget indelukket. Vægge i krybekælder er dækket af isolering i plastiksvøb, hvilket forringer ventilationen af krybekælderen væsentligt."

Sælgeren har i tilstandsrapporten oplyst:

"2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet? (ikke gulvafløb)? Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
Hvis ja, hvor og hvornår?
For ca. 20 år siden i forbindelse med oversvømmelse + regn.

2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Ja ☐ Nej ☐ ? ☒"

Klagerne anmeldte den 16/7 2003 telefonisk, at der var fugt i kælderen. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 29/7 2003 og kunne konstatere, at kælderen var tør, men at der på væggene var mærker efter vand. Taksatoren fik oplyst, at de øvrige 4 huse i rækken ligeledes havde problemer med vand i kælderen. Taksatoren talte i forbindelse med besigtigelsen med en kloakmester, der i et andet hus i bebyggelsen var i færd med at føre regnvandsledning ud til eksisterende brønd.

Klagernes advokat har fremlagt syns- og skønsrapport, indhentet i forbindelse med en sag mod den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten. Af syns- og skønsrapporten dateret 28/6 2004 fremgår:

"Salpeterudtræk er tegn på fugtgennemtrængning, som krystalliserer ved udtørring. Kældervæg er udført i beton uden pudslag. Ud fra datidens byggemåde er det forventeligt, at der periodevis kan ske opfugtning, men uden vandgennemtrængning.

Afhængigt af årstid/vejrforhold vil ældre kældre være mere/mindre fugtige i overflader. Direkte vandgennemtrængning, der stuver op, er ikke forventeligt. Gennemgang af huset udvendigt og delvis af kloakbrønd giver ikke forklaring på det, der skete i august 2003 og som ikke siden er forekommet.

Evt. forstoppede faskiner til tagvand fra begge langsider skønnes ikke sandsynligt. Afløb fra lavt tag kan tidligere være ført til faskine ud for gavl, men er for længe siden ændret, som beskrevet ovenfor.

…

Der kan d.d. ikke konstateres forhold, som giver nærliggende risiko for vandskade med blank vand på gulvet. (Det udelukker ikke mulighed for skjult skadeårsag). Note

kunne have bemærket forventning om periodevis grundfugt og behov for bedre ventilation i kælder, samt spor af den tidligere vandskade.

…

Skadeårsag er ikke afklaret, hvorfor afhjælpningsomkostninger ikke kan angives. Der er ikke konstruktiv skade i kælder, men kosmetiske med afrensning og overfladebehandling."

Ankenævnet for Huseftersyn har den 9/9 2004 truffet afgørelse om, at den bygningssagkyndige ikke er erstatningsansvarlig.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har til støtte herfor anført:

- at der kort efter overtagelsen af ejendommen stod blankt vand i kælderen, hvilket må betegnes som en væsentlig mangel ved ejendommen,
- at tilstandsrapporten ikke indeholdt oplysninger herom, hvorfor forholdet må anses for klart forkert beskrevet, samt
- at det af syns- og skønsrapporten fremgår, at tilstoppede faskiner ikke er årsag til vandet i kælderen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Det har til støtte herfor i skrivelse af 14/7 2004 til nævnet anført:

"Vi lægger herved vægt på, at der ikke er godtgjort nogen fejl ved huset, hvis kældervægge er opført efter gængse byggemetoder i 1952. Årsagen til problemet må tilskrives forhold uden for bygningen. I henhold til pkt. 3 i betingelserne for Standarddækning undtages forhold, der er uden for huseftersynet.

…

Det skal bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Vi må derfor fastholde, at der ikke er godtgjort en skade omfattet af Standarddækningen. Vi kan i den forbindelse henvise til AK 46.982, AK 54.486, AK 59.030 samt AK 59.221."

Vedrørende den udvidede dækning, som klageren har tegnet, har selskabet i skrivelsen af 14/7 2004 anført:

> "En faskine kan ikke sidestilles med en vvs-, el-, kloak- eller stikledningsinstallation, og er dermed ikke omfattet af den ovenfor citerede dækningsbestemmelse om funktionsmangler.
>
> Endvidere skal vi pointere, at der ikke er tale om, at forhold ved grunden medfører skade på bygningen, hvortil kommer at etablering af stikledning, omfangsdræn eller ny faskine udgør forbedringer, der udtrykkeligt er undtaget, jfr. bestemmelsen citeret ovenfor.
>
> Vi må således fastholde, at forholdet på det foreliggende grundlag heller ikke kan anerkendes som dækningsberettigende i henhold til betingelserne for Udvidet dækning. Til støtte herfor kan vi henvise til AK 61.057 og AK 61.113."

Selskabet har i skrivelse af 24/1 2004 endvidere påpeget, at det af syns- og skønsrapporten fremgår, at episoden med blankt vand på kældergulvet ikke har gentaget sig.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**5 Hvad dækker forsikringen?**
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved skade 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.

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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

  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.

  …

Udvidet dækning

For udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

…

- yderligere dækkes forhold ved grundet, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks. et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1952. Nævnet bemærker, at der kun i et enkeltstående tilfælde er konstateret blankt vand i kælderen, og at syns- og skønsmanden ikke kunne konstatere forhold, som giver nærliggende risiko for vandskade med blankt vand på gulvet. Nævnet finder på denne baggrund, at klagerne ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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 under forsikringen. Det bemærkes, at der ikke er

grundlag for at antage, at der har været tale om sådanne forhold ved grunden, at forholdet er dækket i henhold til den udvidede dækning, der gælder for den tegnede forsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand