723/05

Den 27. april 2005 blev i sag nr. 65.260:

xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i forbindelse med fugt i ejendommens kælder.

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at en fugtig kælder i en ejendom fra 1930 ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har repræsentanten henvist til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 1/3 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	*Beboelse*			
A	*2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk* *2.2 Vægge*			
		K2		*Omkring skorsten i fyrkælder ses der fugt, fugtudsivning dels fra gulv og fra skorsten ved gulv.*

…
***Karakterskala**:*
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note.:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
	A	2.7 Andet: Pumpebrønd	I fyrkælder ses der pumpebrønd for evt. grundvand."

Af tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Skønnede reparationsudgifter vedrørende skader på beboelsesdelen, som i tilstandsrapporten er vurderet med karakterer K2 og K3.**

Bygningsdel	Reparationsforslag	Skønnet pris inkl. moms - afrundet
2.2 Fugt ved gulv i kælder	Afventer men afsta hertil vandtætning	
	kr. 5.000	

"

Klageren, der er bosat i Monaco, har erhvervet ejendommen i 2002. Under et besøg i foråret 2003 i forbindelse med istandsættelse af ejendommen konstaterede klageren, at der stod blankt vand på ejendommens kældergulv.

Selskabets repræsentant har i skaderapport af 16/7 2003 anført følgende:

"**Anmeldt skade**:

I kælderens fyrrum ses fugt og vandskjolder på gulvene, specielt ved gavlen og omkrig skorstenen.

Langs væggene ses overkanten af en drænplade der er nedgravet under gulvet. Omfang og udførelsesmetode ved denne plade kendes ikke.

På ydersiden af en af kældervæggene ses en tidligere lyskasse. Hvorledes denne nøjagtigt er afblændet vides ikke og om den er delårsag til problemet i fyrrummet kan ikke umiddelbart afgøres.

Vurdering:

Husets alder afslører at der ikke er foretaget nogen form for fugt- eller vandhindrende foranstaltninger. I tilstandsrapporten er nævnt med karakteren K2, at der er fugtudsivning ved gavl og skorsten ved gulv Uagtet at der til tider kan være tale om mere

end blot 'fugtudsivning', vurderes det at der er gjort opmærksom på problemet, hvorfor der ikke kan opnås erstatning for det anmeldte.

Erstatning: Ikke dækket."

Klagerens advokat har i skrivelse af 7/8 2003 til selskabets repræsentant bl.a. anført:

"Det er for det første forkert, at der ikke er foretaget nogen form for fugt- eller vandhindrende foranstaltninger, idet der jo netop som af ingeniørfirmaet anført ses overkanten af en drænplade i selve fyrrummet. Tilstandsrapporten nævner alene med karakteren K2, at der ses fugt og fugtudsivning omkring skorsten i fyrkælder. Forholdet er således klart forkert beskrevet, jf. bestemmelsen i forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1. Det anmeldte forhold vedrører nemlig i realiteten ikke det i tilstandsrapporten omtalte fugtgennemslag ved skorstenen, men derimod over en massiv vandindtrængning fra kælderydervægge. Vandindtrængningen er så kraftig, at der skylles materialer i form af slam med ind på gulvet. Ved kraftige regnskyl står der blankt vand på hele kældergulvet. Forholdet er således enten ikke beskrevet i tilstandsrapporten, eller også er der tale om, at forholdet er klart forkert beskrevet, jf. ovenomtalte bestemmelse i § 5.

Den nøjagtige skadesårsag er ikke klarlagt ved skaderapporten, og jeg skal derfor foreslå, at der foretages en ny gennemgang med nedtagning af beklædninger på kælderydervæggen og eventuelt andre undersøgelser efter nærmere aftale med forsikringstageren."

I skrivelse af 27/10 2003 til selskabets repræsentant har klagerens advokat anført følgende:

"I ovennævnte sag har min klient nu nedtaget beklædningen fra kælderydervæggen. Der konstateredes et hul med en diameter på ca. 3 cm. Hullet gik igennem kælderydervæggen. Hullet er lokaliseret ca. en meter over kældergulvet. Der henvises til vedlagte 2 digitalfotos.

Det kan formentlig lægges til grund, at vandindstrømningen i dette hjørne af kælderen stammer fra hullet. Det harmonerer med, at der som bekendt skylles støre mængder af grus og slam med ind i kælderen ved regnskyl.

Så vidt ses, strømmer vand også ind i kælderen fra utæt overgang mellem kældergulv og kældervægge. Der har som bekendt i tidligere ejers tid været gjort forsøg på 'at tætne' kælderen med en drænløsning med plader. Der er herved skabt et svagt led, hvor vandet angiveligt kan stuve op.

Der er ikke indhentet priser på udbedring, idet jeg mener, at det må være rigtigst, at forsikringsselskabet på ny besigtiger og fremkommer med et dækningstilsagn. Det er min opfattelse, at der er tale om et væsentligt andet skadesbillede, end det der er beskrevet i tilstandsrapporten. Det er tillige min opfattelse, at det ikke er forventeligt, at der i huse fra begyndelsen af 30'erne strømmer rindende vand ind i kælderen ved regnskyl.

Endelig er det min opfattelse, at den løsning, som tidligere ejer har gjort brug af for at stoppe vandindtrængningen, ikke har været hensigtsmæssig men måske tværtimod har forværret forholdene. Der er således tale om en byggefejl i forbindelse med en renovering af kælderen. Sådanne byggefejl er også omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har efterfølgende indhentet tilbud af 23/2 2004 fra Murermester J.O.P. A/S vedrørende udbedring af vandindtrængning og opfugtning af ydervægge. I skrivelse af 7/4 2004 til selskabets repræsentant har advokaten videre anført:

"Til støtte for synspunktet om, at ejerskifteforsikringen bør dække, skal jeg anføre, at karaktergivningen i tilstandsrapporten er objektiv ukorrekt, hvilket tillige gælder verbalskrivelsen.

Der er således tale om en skade/skaderisiko i ejerskifteforsikringens forstand. Dækning under forsikringen kan ikke afvises med henvisning til datidens byggemåde. Jeg lægger vægt på, at de heller ikke for så vidt angår kældre, opført i 1930'erne var

sædvanligt forekomne, at der trængte vand i kælderen i så store mængder, at der stod blankt vand på gulvet.

Dertil kommer, at kælderen er blevet opdateret med pumpebrønd og etablering af indvendig dræn. Det er min opfattelse, at denne løsning ikke har været tilstrækkelig, og at løsningen i virkeligheden er en fejlkonstruktion, hvilket også er dækket under forsikringen.

Jeg gør gældende, at forsikringsbegivenheden må bedømmes under hensyntagen til den byggetekniske opdatering, som kælderen har gennemgået siden opførelsen i sin tid."

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 21/4 2004 til klagerens advokat bl.a. anført:

"…uagtet, det faktum at kælderen på et senere tidspunkt er gennemgået en 'byggeteknisk opdatering' så har dette vel næppe omfattet en tætning af fundamentets ydersiden, etablering af kapilarbrydende lag m.v. Det er disse foranstaltninger der gør en kælder tæt, og ejendomme fra før 1960'erne har ikke disse foranstaltninger, hvorfor de ikke kan forventes at være vandtætte.

Det er således ganske forventeligt at en kælder fra 1930 fremstår med indtrængning af vand.

De har ganske ret i at etablering af pumpebrønd og indvendigt dræn ikke er tilstrækkeligt, det ses med alt tydelighed, men etablering af andet dræn, samt vandtætning vil være at betragte som forbedringer, som ikke er omfattet af forsikringen.

Det indsendte tilbud vedr. dræn m.v. kan derfor ikke antages.

Det øvrige tilbud vedr. demontering af pladebeklædning, filtsning m.m. kan ikke antages idet dette direkte er nævnt i tilstandsrapporten."

Klagerens advokat har over for nævnet fastholdt kravet om, at selskabet skal yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

6. 65.260

I selskabets skrivelse af 1/3 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Netop pga. alderen kan der ikke forventes en tør kælder. Det faktum at der i et kælderrum er foretaget en ændring af kældervæggene, gør ikke at vandet ikke kan trænge ind.

Der er ikke givet oplysninger på noget tidspunkt om at kælderen er blevet drænet, hverken under gulvet eller omkring bygningen. Der kan således forventes vand- og fugtindtrængning.

Det kan ses at der bliver 'udvasket' noget jord som løber med vandet ind i kælderen, men mængden af dette gør ikke at kælderen er værre end andre med samme alder. Vi ved ikke om der er foretaget forsøg på at vedligeholde det støbeskel der er mellem gulv og væg, men dette bør udføres og kælderen vil fremstå som den oprindelige.

Der foreligger ikke oplysninger om hvad de 'byggetekniske opdateringer' har betydet for kælderen, men der er tilsyneladende ikke udført dræn og de foranstaltninger som der skal til for at gøre kælderen tæt. Kælderen er således stadig fra 1930 og i den stand som det deraf kan forventes, og udførelse af dræn o.l. kan kun blive betragtet som forbedringer, hvorfor dette ikke er omfattet af forsikringen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre, forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:
- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. 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 tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Nævnet må lægge til grund, at ejendommens kælder er mere fugtig, end det efter ejendommens alder må forventes, idet der (i forbindelse med kraftige regnskyl) står blankt vand i kælderen.

Nævnet er ikke enigt med selskabet i, at klageren gennem oplysningerne i tilstandsrapporten i tilstrækkelig grad er blevet advaret herom.

Umiddelbart tyder forholdene på stedet på, at problemet kun kan afhjælpes ved behandling af yderside af kældervægge og ved etablering af omfangsdræn. Etablering af omfangsdræn er som udgangspunkt ikke omfattet af huseftersynet og ejerskifteforsikringen, men i tilfælde af, at den bygningssagkyndige har eller burde kunne have set, at ejendommen var udsat for mere fugt eller vandindtrængning end sædvanligt, skal han gøre opmærksom herpå, jf. Lars Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, side 103. I sådanne situationer kan ejerskifteforsikringsselskabet også blive pålagt at bekoste foranstaltninger uden for bygningen, jf. VLD af 19.12.2002 sag B-1179-00.

Om den bygningssagkyndige burde have gjort anmærkninger herom, jf. forholdene i kælderen, kræver efter nævnets opfattelse en nærmere bevisførelse eventuelt med inddragelse af både sælger og bygningssagkyndig.

Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet - og da nævnets afgørelse i øvrigt kun kan vedrøre det indklagede selskab - finder nævnet, at sagen bør afgøres af

domstolene. Nævnet må derfor med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afstå fra fortsat behandling af sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson