737/05

Den 5. december 2005 blev i sag nr. 65.748:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Karlavej 1
5270 Odense N

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 GF-Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde erstatning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Klagerne er utilfreds med selskabets behandling af følgende anmeldte skader:

1. Fugt i kældervægge og -gulv
2. Ulovlig boligindretning i kælderen
3. Ulovlige elinstallationer

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugten i kælderen under henvisning til, dels at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning, dels fordi det er selskabets opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. De øvrige anmeldte forhold har selskabet afvist under henvisning til, at elinstallationers funktioner og bygningernes lovlighed ikke er omfattet af huseftersynet og dermed ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det fremgår af tilstandsrapportendateret den 29/8 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1955. Klagerne erhvervede ejendommen for 610.000 kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 2/12 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Vigtige oplysninger om huseftersynet**

…

Huseftersynet omfatter ikke

- el- og vvs-installationernes funktion

…

- planløsningen og bygningernes indretning samt bygningernes placering på grunden
- bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	Under tæppet med gummibagsiden var der flere fugtpletter på cementgulvet.

…

Karakterskala:

IB:	Ingen bemærkninger	K1:	Mindre alvorlige bemærkninger
K0:	Kosmetiske skader	K2:	Alvorlige skader"

Den 2/12 2002 anmeldte klagerne, at der var fugt i kælderen. Forholdet blev den 8/1 2003 besigtiget af selskabets konsulent, som ved fjernelse af gulvtæppet i kælderen konstaterede fugtpletter på betongulvet. Klagerne havde under besøget oplyst konsulenten om, at der kunne stå blankt vand i kælderen. Kældergulvet var beliggende 1,5 m under terræn, og det var efter konsulentens vurdering ikke udsædvanligt, at der var fugtpletter i en kælder fra 1955.

Efter modtagelse af konsulentens rapport afviste selskabet ved skrivelse af 23/1 2003 at anerkende opfugtningen i kælderen som en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af sagen, at den bygningssagkyndige under sin genbesigtigelse havde gjort klagerne opmærksom på, at det store soveværelse i kælderen ikke var indrettet til be-

boelse. Efter længere tids korrespondance mellem klagernes og sælgerens advokater bl.a. om, hvorvidt rummene i kælderen var lovlige til beboelse, anlagde klagerne sag mod sælgeren med påstand om ophævelse af ejendomshandlen. Den 19/1 2004 faldt der dom i sagen, hvor sælgeren blev frifundet. Sagen er efterfølgende blevet anket til landsretten.

Forud for byretssagen blev der den 18/6 2003 afholdt syn og skøn på ejendommen. Af skønserklæringen fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 3:**
Syns- og skønsmanden bedes konstatere, om der trænger vand ind i ejendommens kælderetage. Såfremt spørgsmålet besvares bekræftende, spørges om årsagen hertil, hvorledes udbedring kan finde sted, og hvad omkostningerne hertil vil andrage.

Svar:
Ja, der trænger vand ind i ejendommens kælder.

Under synsforretningen konstateredes der således markant fugtige skjolder på gulve (under tæpperne) langs den østvendte væg, såvel som langs nordgavl,
…
Årsag til vandindtrængningen er formentlig en kombination af vandgennemtrængning i ydervæg, og vandgennemtrængning ved gulv/væg, såvel som der formentlig ikke er etableret nogen form for dræn omkring kælderen."

I skønserklæringen svarede skønsmanden desuden bekræftende på, at sove- og badeværelset i kælderen var ulovlige bygningsindretninger, som sandsynligvis ikke kunne opnå kommunens godkendelse til beboelse. Skønsmanden henviste bl.a. til, at loftshøjden kun var 198 cm, og at kældergulvet var beliggende 125 cm under terræn. Ligeledes bekræftede skønsmanden, at ejendommens elinstallationer var ulovlige.

Ved skrivelse af 8/4 2003 meddelte S. Kommune, at værelserne i kælderen ikke kunne godkendes til beboelse.

I skønsrapporten i forbindelse med klagen til Ankenævnet for Huseftersyn er om fugtproblemerne i kælderen bl.a. anført:

"Ad 1. Fugt i kældervægge og kældergulv.

…

Ved tidligere skønsforretning er der hugget hul i gulvet to steder. Betongulvet er støbt direkte på underbunden uden kapilarbrydende lag og uden dampspærre. Betonen er en tykkelse på 8-10 cm og der stod blank vand 10-15 cm under gulvet. Der blev målt forhøjet fugt i gulvet stort set over hele gulvet.

…

Ad 1. Konklusion:

Grundvandet, og dermed fugtindholdet i kældervægge og dæk, vurderes at skifte med årstiden og eventuelt med nedbøren, idet terrænet omkring bygningerne ikke overalt havde fald væk fra bygningen.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Da tilstandsrapporten er udarbejdet i august, hvor grundvandstanden traditionelt er lav, kan det ikke udelukkes at der har været så tørt i kælderen at det ikke har givet anledning til andre bemærkninger end de nævnte fugtpletter under tæppet.

Dette sammenholdt med ejerens oplysninger om at der ikke var fugtproblemer i kælderen.

Det skønnes derfor at rapporten godt kan være retvisende på besigtigelsestidspunktet, og der skønnes derfor ikke begået nogen fejl.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:

Skal kælderen gøres tør, vil det være nødvendigt at etablere omfangsdræn, samt etablere kapilarbrydende lag under gulvene.

Ovennævnte arbejder skønnes at ville koste kr. 100.000,- incl. moms."

Klagernes advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at betale 330.000 kr. til udbedring af de anmeldte forhold, subsidiært et af nævnet fastsat mindre beløb. Til støtte herfor anfører advokaten bl.a.:

"at der trænger vand ind i ejendommens bygninger i et omfang, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket medfører nærliggende risiko for, at der vil opstå skade, ligesom dette forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.

At el-installationernes funktion og lovlighed, der ikke er beskrevet iht. tilstandsrapporten, medfører en nærliggende risiko for, at der vil opstå en skade, ligesom dette forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.

At anvendelse af kælderen til beboelse ikke er lovlig, hvilket nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 24/1 2005 bl.a. anført, at fugtproblemet er omtalt i tilstandsrapporten, og at det i øvrigt er selskabets opfattelse, at kælderen ikke er opfugtet i et omfang, der ligger ud over, hvad der kan forventes, henset til tidspunktet for ejendommens opførelse, byggemetoder og tilgængelige byggematerialer. Selskabet har desuden henvist til, at det eventuelt manglende dræn ikke udgør en egentlig skade på ejendommen, ligesom dette ikke giver nærliggende risiko herfor. I relation til de ulovlige elinstallationer og den manglende mulighed for at få kælderen godkendt til beboelse har selskabet henvist til tilstandsrapportens side 2, hvoraf det fremgår, at el- og vvs-installationers funktioner samt bygningernes lovlighed ikke er omfattet af huseftersynet. Da forholdene ikke er omfattet af huseftersynet, er de heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2.

Ved skrivelse af 6/7 2005 har klagerens advokat fremsendt kendelse af 28/6 2005 fra Ankenævnet for Huseftersyn. Af kendelsen fremgår det, ankenævnet ikke har fundet det sandsynliggjort, *at* fugtproblemet i kælderen var til stede i samme omfang på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten, *at* det faldt uden for den bygningssagkyndiges pligter at gøre opmærksom på evt. hel eller delvis ulovlig anvendelse af en ejendom, og *at* den bygningssagkyndig ikke kunne pålægges at betale erstatning for ulovlige elinstallationer allerede fordi udbedringsudgifterne faldt under ankenævnets mindstegrænse. Den bygningssagkyndig blev således ikke fundet erstatningsansvarlig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 27/7 2005 til nævnet anført:

"Der er ikke noget der indikerer at huset ikke opfylder bygningslovgivningen, der var gældende ved opførelsen, eller at huset er ringere end tilsvarende huse af samme alder.

Vandindtrængen i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen der er fra 1955 og kan derfor ikke anerkendes som et forhold, der er dækningsberettiget i forhold til ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har indsendt dele af bygningsreglementet fra 1961.

Nævnet har fået forelagt klagernes og konsulentens fotos af de anmeldte forhold.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Forsikringens dækningsomfang**

2.1 Forsikringen omfatter

- alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.

2.2 Forsikringen omfatter ikke

- hårde hvidevarer med mindre sidde er en del af bygningen, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

3. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af 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 særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at den ulovlige bygningsindretning ikke er omfattet af huseftersynet og dermed heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist forholdet som sket.

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen er tegnet uden ulovlighedsdækning. Herefter, og da ulovlige elinstallationer ikke er omfattet af det ovenfor gengivne skadebegreb i forsikringsbetingelser, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning for forholdet.

Nævnet må lægge til grund, at kælderen er opført i 1955, og at de omhandlede fugtproblemer skyldes den oprindelige konstruktion af kældergulvet, der er opført uden drænlag under kældergulvet og uden omfangsdræn. Nævnet finder det ikke godtgjort, at konstruktionen af kælderen på opførelsestidspunktet var i strid med gældende forskrifter eller normer, og nævnet kan derfor ikke anse forholdet for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning.

Herefter, og da 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,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann