730/05

Den 17. august 2005 blev i sag nr. 65.908:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtproblemer i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1942. Klageren overtog ejendommen 1/6 2003.

I tilstandsrapport dateret 24/4 2003 er om kælderen anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.2 Vægge	*K1*		*Puds og maling skaller lidt af på vægge i kælderen på grund af saltudfældninger.*

2.			65.908
			Krakeleret puds på kælderydervæg ved kælderdør.
	2.4 Indvendig beklædning	*K1*	*Der er på flere kældervægge opsat plade-beklædning.*"

I tillæg til tilstandsrapporten ligeledes dateret 24/4 2003 er kælderens tilstand angivet som "god", hvilken angivelse er forklaret som:
"Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og hvor eventuelle skader, fejl og mangler kan henføres til kosmetisk art."

Klageren har den 8/7 2004 anmeldt fugtskade i kælderen. Klagerens advokat har over for selskabet i skrivelse af 7/7 2004 anført:

"Skaden består i alt sin enkelhed i optrængning af fugt på vægge m.v. og er ved gennemgang fra kloakfirmaet S.P.J. Kloak og Miljøservice A/S konstateret værende grundet i vandsamlinger bag en kampesten.

Det kan til brug for sagens behandling oplyses, at der ikke er rør i pågældende område, som kan forårsage, at skaden kan rubriceres som en forsikringsdækket skade via rørforsikring.

Forsikringstager overvejer ved samme lejlighed, hvorvidt sælger har tilbageholdt oplysninger i forbindelse med afgivelse af oplysninger til tilstandsrapport såvel som oplysninger til køber i forbindelse med handlen.

Jeg skal på baggrund af de afgivne oplysninger anmode om, at måtte modtage meddelelse om, at der vil ske besigtigelse af taksator med henblik på gennemgang af skaden. Efterfølgende vil der kunne fremlægges det materiale som er modtaget fra uvildigt kloakfirma S.P.J. Kloak og Miljøservice A/S til brug for belysning af sagen."

Selskabet har afvist forholdet som dækningsberettigende.

3. 65.908

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klageren har i skrivelse af 11/1 2005 til nævnet anført, at det hun ønsker at opnå fra selskabet er:

> "At få stoppet vand og fugt i kælderen. Da vi købte huset var væggene pæne nu er de meget jordslået. Der er ingen grundvand for det ligger højt. Jeg synes ikke det er rimeligt at man køber et hus og en måned efter kommer der vand i kælderen."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 24/2 2005 til nævnet anført:

> "Selskabet er af den opfattelse, at det ikke fra klager er dokumenteret, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.
>
> Kælderen er opført i 1942, hvor der ikke var tradition for at udføre kældre som vandtætte konstruktioner over for den fugtpåvirkning som kældre uværgeligt 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 denne byggeperiode. Som sagen foreligger for selskabet, er ejendommens kælder udført i overensstemmelse hermed og afviger ikke fra det forventelige i en kælder fra 1942.
>
> Kælderkonstruktionen afviger således ikke fra tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og derfor opfylder forholdet ikke den ovenfor skadesdefinition.
>
> Denne opfattelse er i overensstemmelse med praksis fra Ankenævnet for Forsikring, hvilket følgende kendelser kan dokumentere:
> AK 49.209, 50.720, 53.877., 57.322, 57.780, 58.929, 58.987 og 59.022."

Advokaten har endvidere henvist til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Endelig har advokaten i skrivelsen af 24/2 2005 til nævnet anført:

4. 65.908

"Årsagen til den konstaterede fugt på klagers ejendom kan formodentlig henføres til manglende omfangsdræn på ejendommen. Etableringen af omfangsdræn falder imidlertid uden for huseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan derfor ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Der kan henvises til kendelse nr. 62.858 fra Ankenævnet for Forsikring ..."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket**

3.1.

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 bygningens 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart 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 at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Af tilstandsrapporten fremgår, at ”Puds og maling skaller lidt på vægge i kælderen på grund af saltudfældninger."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at fugtproblemerne i kælderen ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, jf. de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser. Nævnet bemærker herved, at forsikringen ikke dækker fugtproblemer i kælderrum, som skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvis kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder.

Endvidere skal det - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - anføres, at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og dermed ikke kan kræves erstattet under forsikringen.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson