742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.708:

xxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets sagsbehandling i forbindelse fem anmeldte forhold vedrørende ejendommen.

Ejendommen består af en bygning med tilhørende tilbygning. Bygningerne er opført i henholdsvis 1955 og 1975.

Klageren har over for selskabet anmeldte følgende forhold:

- 1. Skjulte nedløbsrør, hvor der forekommer vandindtrængning ved nedbør
- 2. Revner i murværket mellem det oprindelige hus og tilbygning
- 3. Fugtpletter i kælderrum
- 4. Vandindtrængning i ejendommens kælder
- 5. Revner i ejendommens kældergulv

Selskabet har ved sin repræsentant ved skrivelse af 27/9 2004 meddelt dækningstilsagn for så vidt angår skjulte nedløbsrør samt revner i murværket (forhold nr. 1 og nr. 2) samt godkendt tilbud på udbedring af forhold vedrørende skjulte nedløbsrør. Klageren udbeder sig herefter ved sin advokat selskabets stillingtagen til, at han for at undgå

yderligere skader i tilbygningen lader denne nedrive og vælger at genopføre en ny. Klageren overvejer dette som en mulighed for at imødegå skader i fremtiden vedrørende denne bygning og fremfører i den forbindelse, at dette ligeledes må være i selskabets interesse.

Hertil har selskabets repræsentant anført, at såfremt klageren vælger at lade tilbygningen nedrive, vil der ikke længere foreligge en skade, som kan udbedres. Videre forklarer selskabets repræsentant, at nærværende forsikring ikke er en kontantforsikring. Der kan alene foretages udbetaling i henhold til fremsendt faktura vedrørende udbedring af anerkendte skader. Der henvises i den forbindelse til ankenævnskendelserne nr. 53.728, 50.733 og 55.576. Selskabets repræsentant bemærker desuden, at det som betingelse for tilkendelse af erstatning kræves, at klageren dokumenterer et erstatningsberettigende tab, hvilket ville umuliggøres af en nedrivning af tilbygningen. Selskabets repræsentant fastholder på baggrund heraf, at disse skader alene er dækningsberettigende, såfremt der sker udbedring i henhold til godkendt tilbud.

Selskabet har afvist at yde erstatning i forbindelse med de konstaterede fugtpletter i kælderen under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade (forhold nr. 3). Hertil har klagerens advokat anført, at der ikke er tale om fugtpletter. Advokaten forklarer videre, at i forbindelse med taksatorens besigtigelse kunne der dengang alene konstateres tre fugtpletter. Videre oplyses det, at det efterfølgende har vist sig, at væggene i kælderrummet er pudsede med cement og ikke med et egnet pudsemateriale. Advokaten oplyser, at klageren er blevet gjort bekendt med, at det omhandlede materiale ikke må anvendes i forbindelse med oppudsning af kældervægge, da det bevirker, at der skabes kondens. Advokaten henviser i den forbindelse til fremsendt billedmateriale.

Selskabets repræsentant har heroverfor anført, at selskabets taksator i sin rapport har anført, at de anmeldte fugtpletter alene er misfarvning af træpanelerne, og at der mangler ventilation bag træbeklædningen. Det er således selskabets opfattelse, at årsagen til, at kældervæggene er fugtige, skyldes manglende ventilation bag træbeklædningen. I den forbindelse bemærker selskabets repræsentant, at klageren over for taksator har

oplyst, at der for nylig er etableret nye kloakledninger i gaden, og at dette muligvis ville løse problemet med fugt i ejendommens kælder.

Klageren oplyser via sin advokat, at træbeklædningen på kældervæggene er blevet afmonteret for et halvt år siden, og forklarer endvidere, at den omtalte reparation af kloakken var udført, forinden de overtog huset.

Ovennævnte oplysninger omkring anvendelse af cement er blevet forelagt selskabets taksator, der fastholder, at hovedårsagen til fugtproblemerne er manglende omfangsdræn, og at problemet ville eksistere, uanset materialevalg i forbindelse med oppudsning af kældervæggene.
Selskabet har endvidere afvist at yde erstatning i forbindelse med vandindtrængning i kælderen samt revner i ejendommens kældergulv (forhold nr. 4, 5 og 6). Selskabets repræsentant har til støtte herfor bl.a. henvist til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er konstateret vandindtrængning gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet, og at skader ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente. Endvidere bemærker selskabets repræsentant, at etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet det vedrører forhold uden for bygningen. I den forbindelse henvises til ankenævnskendelse nr. 62.585 og 64.261.

Hertil har klagerens advokat anført, at det er korrekt, at der i tilstandsrapporten findes oplysninger om vandgennemtrængning i kælderen, men bemærker at disse oplysninger relaterer sig til år 2000, og at sælgeren har præciseret, at dette alene har fundet sted én gang. Videre bemærker advokaten, at sælger under punkt 2.8 har svaret nej til spørgsmålet om, hvorvidt der har været konstateret fugtproblemer i kælderen. Det bemærkes i den forbindelse af advokaten, at efter klagerens overtagelse af ejendommen har der i hvert fald 7-8 gange stået blankt vand i kælderen i såvel den oprindelige bygning som tilbygningen.

Angående sælgers oplysninger i tilstandsrapporten bemærker selskabets repræsentant, at hvorvidt sælger har afgivet urigtige oplysninger til tilstandsrapporten skal være usagt, men at klageren har mulighed for at rette et erstatningskrav mod sælger.

Af den i sagen vedlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere

(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K1		Der er enkelte småskader på kældervægge.
…				
C	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.2 Belægninger	K1		Betongulv har div. skader.

…

Sælgers oplysninger

	Ja	Nej	?
…			
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? ***1 gang. År 2000. Eneste gang.***	☒	☐	☐
2.8 Har der være konstateret fugtproblemer i krybekælderen?	☐	☒	☐"

Det fremgår af sagen, at der er fugtskader i kældrene i såvel hovedbygningen som tilbygningen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller

medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

…

3. 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.

- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå."

Nævnet udtaler:

Vedr. kontanterstatning:

Forsikringen dækker udbedring af dækningsberettigede skader, og nævnet kan efter de gældende forsikringsbetingelser ikke pålægge selskabet at yde erstatning for en reparation, der ikke gennemføres.

Anmeldte skader i relation til kælderen:

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. i den oprindelige bygning er opført efter gængse byggemetoder i 1955, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

Hvad angår kælderen i tilbygningen fra 1975 finder nævnet, at det må bero på en nærmere bevisførelse vedrørende omfanget af opstigende vand sammenholdt med den fugtsikring, som blev foreskrevet på tidspunktet for opførelsen af tilbygningen (beskyttelse af udvendige vægge/dræn under huset). Nævnet finder, at dette spørgsmål i givet fald på afklares ved en retssag. Nævnet må derfor med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise denne del af sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre, om fugtskaden i tilbygningens kælder udgør en skade.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

7. 66.708

Henning Jønsson