755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.834:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udbedring af fugtskader i kælderetagen.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1943. Der er udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen den 23/9 2004. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige vedrørende "Kældre/Krybekældre/Terrændæk" anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K2		På en indvendig væg i kælder mellem værelse og soveværelse kunne et sted registreres fugtspor og der kunne måles fugt i pudslaget. Den eventuelle fugtkilde bør her findes."

I kommentaren har den bygningssagkyndige bl.a. anført:

	Bygn.:	Kommentar
"Kommentar	A	Kældervægge er indvendigt beklædt med spånplader og isoleret med 50 mm mineraluld i lægteskelet. Dette kan ved fugtophobning forårsage rådskader i træbeklædning og lægter, der er p.t. ikke registreret fugtspor i ydervægge, og vægge kunne ved eftersynet ikke måles opfugtet."

Af sælgeroplysningerne fremgår:

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

Ifølge rapportens karakterskala beskriver karakteren K2 alvorlige skader, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Over for nævnet har klageren ved klageskema af 27/ 2005 nedlagt følgende påstand:

"Jeg vil have fuldstændig erstatning for udbedring af de opståede skader. Endvidere vil jeg have dækket de omkostninger, jeg allerede har afholdt til håndværkere."

Klageren har til støtte for sin påstand anført:

"Det er min opfattelse at de omfattende skader, der er opstået med meget store fugtdannelser i husets kælder er en mangel, der skal være dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har ved skrivelse til nævnet af 2/11 2005 fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vi har særligt lagt vægt på:

- At forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de dele af de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt *i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.* Jf. pkt. 5,
- At ejendommen er fra 1943. Vores bygningskonsulent oplyser, at det er almindeligt for ældre ejendomme, at der kan trænge fugt og vand ind i kælderen. Ejen-

dommen er opført i overensstemmelse med dagældende bygningsnormer og byggeskik. Fugtproblemerne overstiger ikke, hvad der er sædvanligt i ejendomme fra den tid,

- At forsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet, jf pkt. 6,
- At forholdet er nævnt i tilstandsrapporten p. 7, hvor kælderen har fået karakteren K2 (alvorlige skader) og en henstilling til, at fugtkilde bør findes,
- At fugtproblemet således heller ikke af den grund er dækket på ejerskifteforsikringen,
- At det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed,
- At forsikringstager ikke [har] godtgjort dette og
- At vi skal henvise til AK 62.632 og 63.855, som støtter vores afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5. Hvad dækker forsikringen?**

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, 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.

…

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."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Nævnet finder på baggrund af oplysningerne om ejendommens alder og tilstandsrapportens indhold, at fugtproblemerne i kælderen ikke kan karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet disse ikke af nævnet findes at gå ud over, hvad der efter husets alder har kunnet forventes. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann