766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 69.094:

xxxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

BG Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i BG Forsikring med udvidet dækning, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren overtog på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 20/9 2004 den forsikrede ejendom den 15/12 2004. Ejendommen er opført i 1936.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Meget fin revne i sokkel vestside.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
	A	2.4 Indvendig beklædning	Der er opsat indvendig beklædning/isolering på vægge i store kælderrum.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	?
…			
2. Kælder / krybekælder			
…			
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? *I forår trængte vand ind ved fjernvarmestik, er udbedret af fjernvarmeselskab der var ansvarlig.*	☒	☐	☐
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Få dage før klagerens overtagelse af ejendommen tilsendte sælgeren skrivelse dateret den 8/12 2004 til ejendomsmægleren. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Mægler bedes skriftlig underrette køber om følgende:

Besked fra sælger til køber.

Køber underrettes hermed venligst om, at den 29/11-2004 konstateredes fugt/vand, mindre omfang, i/på gulv i gang ved store kælderrum og i dette ved 1. dør i/på gulv og hjørne ved krybekælder, og nu efterfølgende ved rummets 2. dør samt ca. midt i rum. Mindre omfang.

Årsag ukendt."

Klageren anmeldte på opfordring fra sælgeren skaden til selskabet, som den 29/12 2004 besigtigede skaden. I skadekonsulentrapporten udarbejdet af C. & L. A/S er noteret:

"**1. Fugt og vand i kælder**

I det store kælderrum er der under tæppet udlagt nogle isoleringsmåtter. Disse samt tæppet ses i områder at være våde. I værkstedet, ligeledes i kælderen, er der fugtigt på gulvet i et hjørne.

Der er søgt lækager i husets rørsystem, men dette afslørede intet. Årsagen skønnes at være opstigende grundfugt. Det er muligt at det gravearbejde, der i løbet af året er udført af sælger i forbindelse med en nedsivningsbrønd, kan være en medårsag."

Selskabet har afvist skaden som dækningsberettigende, hvilket klagerens advokat har gjort indsigelse imod. Herefter har selskabet på ny fået udarbejdet en skaderapport af 10/1 2006. I denne hedder det:

"Konstatering af det anmeldte ved besøg.

2. Fugt/vandproblemer i kælder

Sag er genoptaget efter skrivelse fra advokat hvor denne mener, at den konstaterede fugt/vandindsivning skyldes en ulovlig udført faskine.

Fra tagflade er der lavet 2 stk. tagnedløb, i facade med hoveddør er denne placeret/ført ned midt på husfacaden. I facade mod have er tagnedløb placeret ved gavlhjørne mod vej. Der er ikke tagbrønde og ledning i terræn er ført direkte hen til en faskine placeret 6,7 m ud fra facademur i have.

Når der har været kraftigt nedbør trænger der vand ind ved støbeskel i store kælderrum langs facade med have samt ved gavlvæg modsat vej, der ligger herefter en lille 'sø' ud på gulvet. (dette er ikke set men fortalt)"

Selskabet har efterfølgende fastholdt afvisningen under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade, og at det er selskabets opfattelse, at faskinen ikke er udført ulovligt, samt at klageren endvidere har været bekendt med forholdet ved overtagelsen.

Klageren har herefter i klage dateret 22/3 2006 indbragt sagen for nævnet og hertil anført:

"Aug. 04 søger sælgeren K. kommune om tilladelse at etablere en faskine. Tilladelse gives 15-09-04. Den 22-09-04 meddeler sælgeren til ejendomsmægleren at tilladelsen er givet og at faskine er etableret.

Etablering af faskine har medført gravearbejde rundt [om] hele husets fundament. Jorden var løs og ophøjet. Dette kan stadigvæk ses. Dette blev forevist forsikringskonsulenterne d.29-12-04 og igen 09-01-06. Faskineetablering blev ikke udført af en autoriseret kloakmester og der er ikke nedgravet en sandfangstbrønd. Den opgravede jord langs med fundamentet blev ikke tilstrækkelig stampet fast. Dette har medført at der periodevis har været vand i kælderen. (27-12-04, febr-05, juni-05, aug-05, febr-06). Hver gang i forbindelse med kraftig regn-eller tøvejr. I okt-05 fjernede vi vægbeklædning (isolering/plader) i det store kælderrum, fordi rummet var begyndt at lugte muggent. Murene på ydervæggene var fugtige op til jordhøjde. Vi mener at disse forhold ikke er vægtet tilstrækkelig i forsikringskonsulenternes skaderapporter."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afgørelsen og til støtte herfor i svarskrivelse af 26/4 2006 anført:

"**Her følger forklaring på vores afvisning**

Vi kan desværre ikke dække en udbedring af den fugtindtrængning, der periodevis sker i kælderen, idet vi mener, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi kan desværre ikke dække en udbedring af faskinen, da vi ikke mener, at den kan anses som ulovlig eller for at have manglende funktionsdygtighed.

Kælderfugt

Det er ikke usædvanligt, at der forekommer fugt- og til tider vandindtrængen i kældre på ejendomme fra 1936. Dette har sin helt klare årsag i de materialer, metoder og anerkendte konstruktioner man anvendte på opførselstidspunktet, der ikke kan hindre en vis vandindtrængen og opfugtning.

…

Skadekonsulenten oplyser, at det ikke er tale om et større omfang end hvad der må anses som forventeligt i en kælder i en bygning fra 1936.

At der trænger fugt ind i kælderen i et omfang som i vores kundes kælder mener vi derfor ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet kælderen ikke ad-

skiller sig nævneværdigt fra tilsvarende kældre i en bygning med samme alder, jf. blandt andre Nævnets kendelse 40.005 …

…

Vi må derfor desværre fastholde vores afgørelse, da vi ikke mener at vores kunde har sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og de i øvrigt har været bekendt med forholdet inden overtagelsen.

Faskine

Vores skadekonsulent oplyser, at den omstændighed, at der ikke er etableret sandfangsbrønd ikke betyder, at faskinen er ulovlig eller mangler funktionsdygtighed.

…

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at det allerede i tidligere tilstandsrapport med Lb.nr. …76 af 4. august 2003 på side 10 under punkt 2.7 af tidligere sælger svares bekræftende på spørgsmålet: Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Der var på dette tidspunkt ikke etableret faskine, og problemet er derfor ikke som vores kunde oplyser først opstået efter faskinens etablering. Vi vedlægger kopi af tidligere tilstandsrapport Lb. Nr. …76 af 3. august 2003 …

Faskinen er i øvrigt godkendt af K. Kommune og er ikke udført ulovlig, som vores kunde tidligere har anført, idet der ikke er lovkrav om etablering af sandfangsbrønd. Vi vedlægger kopi af brev om godkendelse fra byggesagsafdeling i K. Kommune …

Vi kan derfor desværre ikke dække en udbedring af faskinen.

Det er skadekonsulentens vurdering, at det forhold, at der trænger fugt ind i kælderen skyldes bygningens oprindelige konstruktion sammenholdt med grundens meget høje grundvandsstand.

Etableringen af en sandfangsbrønd vil ikke ændre ved det uhensigtsmæssige herved eller det forhold, at der periodevis trænger vand ind i kælderen.

Vi må derfor desværre fastholde, at vi ikke kan dække en udbedring af faskinen.

Jordforhold

Vi kan desværre ikke dække en udbedring af jordforholdene, da vi ikke mener, at det er sandsynliggjort, at de medfører en skade på bygningen.

…

Vi mener ikke, at det er sandsynliggjort, at der herved er tale om forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade på bygningen, idet der ikke er konstateret skade på bygningen.

Vi gør herved igen opmærksom på, at der også tidligere har været trængt vand gennem kælderydervægge i henhold til tidligere tilstandsrapport Lb.nr. …76 af 4. august 2003 side 10 punkt 2.7.

Vi kan derfor desværre ikke dække en udbedring af jordforholdene.

Vi henviser i øvrigt til, at vores kunde af sælger er blevet gjort bekendt med, at der periodevis kan trænge vand ind i kælderen, ligesom dette fremgår af den tidligere tilstandsrapport.

Vi er dog ikke bekendt med, hvem der har rådgivet vores kunde i forbindelse med deres køb af ejendommen, og om deres rådgiver på behørig vis har gjort opmærksom på oplysningerne i tidligere tilstandsrapport eller om der eventuelt kan gøres et rådgiveransvar gældende."

Klageren har bl.a. haft følgende kommentarer til selskabets svarskrivelse:

"BG Forsikring henviser til en tilstandsrapport fra 4. aug. 2003. Denne tilstandsrapport er vi ikke bekendt med.

Vi har handlet hus ud fra en tilstandsrapport fra sept. 2004 hvoraf der fremgår at der ikke er vand/fugtproblemer udover en skade efter indlæggelse af fjernvarme som blev udbedret.

Øverst side 4, 'at fugtindtrængning skyldes bygnings oprindelige konstruktion sammenholdt med grundens meget høje grundvandstand.'

Hvor er dokumentationen for denne pludselige påstand.

Denne del af A. bliver drænet, igennem et veludviklet kanalsystem, som reguleres af et pumpesystem så der altid er en ensartet vandstand.

Ingen af vore naboer har vandproblemer i deres kældre."

Nævnet har fået forelagt den i sagen vedlagte skitse af ejendommens grund.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke

…

D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

…

Udvidet dækning

…

21 Forsikringen er udvidet til at dække

…

B Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak- og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak- og stikledninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

C Forsikringen dækker for forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende omfangsdræn."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet af de af selskabets anførte grunde ikke at kunne kritisere selskabets standpunkt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann