770/07

Den 23. april 2007 blev i sag nr. 69.606:

xxxxx xxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxx xxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte skader vedrørende manglende fundamentklods under kældergulvet og vandgennemtrængning i kælderen.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdene ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Desuden anføres det, at forholdet vedrørende vandgennemtrængningen i kælderen er omtalt i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1963. Bygningen er i én etage ud over kælder og tagetage.

Klagerne anmeldte telefonisk skaderne den 30/8 2005 og har i skrivelse af s.d. over for selskabet beskrevet skaderne således:

> "Beskrivelse af skade:
> Ved nedtagning af fliser i kælderrum, er der begyndt at komme vand ind i rummet når det regner, ca. en meter over gulvet. I andre rum løber det langs gulvet så der

kommer til at stå blankt vand på gulvene. Væggene er stadig fugtige efter lang tids tøvejr.
...
Efter snak med entreprenør/advokat kunne det tyde på at sokkel/dræn ikke er lavet korrekt og at der skal drænes og laves ny sokkel på huset, soklen er kun ca. 10 cm under gulv og der er nok ingen dampspærre i.
Vi forventer at høre fra jer hurtigst muligt, af frygt for at huset skal synke, og derved lave sætningsskader."

Om forholdene er i tilstandsrapporten dateret den 9/4 2002 anført:

"**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	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.1 Gulvkonstruktion	***K1***		***Der er ujævnheder i kældergulve. Der er nogle revner og pudsafskalninger af betongulv i kælder.***
	2.2 Vægge	***K2***		***Der er områder hvor kældervægge indeholder fugt med nogle pudsafskalninger.***
	2.5 Etageadskillelse	***k1***		***Pudset loft i garage er hullet.***

...

Sælgers oplysninger om ejendommen
Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger vil kunne være ansvarspådragende. Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygningssagkyndige ved besvarelserne. Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke kan forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives ud fra sælgers kendskab til ejendommen. Svarene tilsigter ikke at være en garanti.
...

		Ja	Nej	?
1.	**Fundamenter/sokler**			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
2.	**Kældre/krybekældre**			
...				
2.6	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐"

Forholdene blevet besigtiget den 1/9 2005 af en for selskabet udførende taksator, som i skaderapport af 22/9 2005 afviste, at forholdene var omfattet af ejerskifteforsikringen. Taksatoren har i skrivelsen anført:

"**Anmeldt skade**:
Manglende fundament under kældergulvet.

Vurdering:
Efter gennemgang af skadesanmeldelse samt besigtigelse af anmeldte forhold har Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S følgende kommentarer:

Ved besigtigelsen kunne det ses at forsikringstager har brudt de gamle betongulve op og støbt nye gulve i tre rum i kælderen. I det ene rum kunne det ses at fundamentet er ført ca. 15 cm ned under kældergulvet.

Forholdet er desværre ikke dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen. Afgørelsen begrundes således:
Det vurderes ikke, at der er tale om nogen skade i form af ødelæggelse eller forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.

Ved bygningens opførelse i 1963 var kravet ifølge bygningsreglementet af 1961, at fundamenter under kælderydervægge kun skal føres 10 cm ned under kældergulvet.
...
Anmeldt skade:
Vandgennemtrængning i kælder.

Vurdering:
Efter gennemgang af skadesanmeldelse samt besigtigelse af anmeldte forhold har Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S følgende kommentarer:

Ved besigtigelsen kunne det ses at forsikringstager har fjernet de fliser og træbeklædning kælderydervæggene har været beklædt med, ved overtagelsen. Forsikringstager fortæller, at de har observeret vandgennemtrængning i væggen på værelse mod nordvest, ligeledes har de haft fugtproblemer i resten af kælderen hvor der trænger vand/fugt gennem kældervæggene. Ved besigtigelsen kunne der måles fugt i vægge ca. 20 cm oppe fra gulvet.

I henhold til tilstandsrapporten for ejendommen pkt. 2.2, Vægge.
Der er opgivet karakteren K2, alvorlig skade. Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

I forsikringsbetingelserne står der under pkt. 5.
Forsikringen dækker ikke 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."

Klagernes advokat har på vegne af klagerne over for selskabet gjort indsigelse mod afgørelsen og herefter indbragt sagen for nævnet. I klageskrivelsen henviser advokaten til sin skrivelse af 22/12 2005 til selskabet, hvori han anfører:

"Jeg er ikke enig i henvisningen til bygningsreglementet fra 1961 vedr. fundament, men modtager i alle tilfælde gerne oplysninger om hvoraf kravet om kun 10 cm under kældergulvet fremgår.

I samme bygningsreglement fremgår af kap. 7, at der også på opførelsestidspunktet var krav om dels fugtstandsende isoleringslag dels udvendig behandling mod fugt. Ingen af disse krav synes opfyldt her. Forholdet er på ingen måde korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvor der alene er angivet 'områder hvor kældervægge indeholder fugt med nogle pudsafskalninger'. I sagens natur omfatter den beskrivelse kun områder begrænset til pudsvægge, hvor en stor del af kældervæggene har været beklædt med fliser eller træpaneler. Den ulovlige udførelse er slet ikke indikeret."

Af bygningsreglementet fra 1961, kapitel 7 fremgår bl.a.:

"**Kap. 7. Fugtisolering.**
Stk. 1. Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden.
Stk. 2. I Ydervægge og skillevægge af murværk skal der anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringslag i en højde af ca. 10 cm over kældergulvet. Er kælderydervægge eller fundamenter af beton ført mindst 15 cm op over terræn, anbringes isoleringslaget herpå. Er den nederste etageadskillelse anbragt lavere end

isoleringslaget, skal der træffes særlige foranstaltninger til isolering af etageadskillelsen. Over fundamenter og vandrette fulde udmuringer i hule ydervægge skal fugtisoleringen og forbindelse mellem væg og fundament udformes således, at indtrængende regnvand ledes ud og ikke opsuges i bagvæggen.
Stk. 3. Ydervægge af murværk, der vender mod jord, skal udvendig beskyttes mod fugtighed ved asfaltering med påfølgende udkastning med bastardmørtel eller ved dræning eller på anden betryggende måde."

Selskabets udførende taksator har på vegne af selskabet fastholdt afgørelsen og til støtte herfor anført:

"... kan vi oplyse, at vi fastholder vores afgørelse vedr. manglende fundament fra vores skaderapport af 22. september 2005 og i brev 001 af 8. marts 2006, hvor vi begrunder vores afslag med, at der ikke jf. gældende bygningsreglement på opførselstidspunktet var krav om fundamentsklods under ydervægge i ejendomme med 1 etage foruden kælder. Dog skal kælderydervæggen føres ned under kældergulvet, hvilket i aktuelle sag er opfyldt.
Ligeledes vurderer vi, at forholdet vedr. manglende fundament ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Ejendommen er opført i 1963 og der sås ved besigtigelsen ingen revner udvendigt i ydervæggen eller indvendigt i kældervæggen der indiker at huset sætter sig.
Da ejendommens stabilitet har været intakt siden opførelsen i 1963 uden nævneværdige sætninger vurderes skadedefinitionen derfor ikke opfyldt.

... kan oplyse, at vi fastholder vores afgørelse vedr. vandgennemtrængning i kælder fra vores skaderapport af 22. september 2005 og brev 001 af 8. marts 2006, hvor vi begrunder vores afslag med, at forholdet vedr. vandgennemtrængning i kælderen er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er beskrevet med karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade der medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
Ligeledes kan det oplyses, at kælderarealet ikke er medregnet i beboelsesarealet og kælderen ikke kan forventes anvendt til beboelse. Ved besigtigelsen sås kælderen ikke at afvige væsentligt fra kældre opført på samme tid. Fugtproblemer i kældre opført i 1963 er normalt forekommende, og skyldes gængse byggemetoder i 1963. Vi henviser tillige til AK 59.644 og AK 64.793 ..."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i 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 omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og

il) at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikrIngstidens udløb

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker Ikke:

- 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 at rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed som nærmere defineret i forsikringsbetingelserne.

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at ejendommens fundamentsklods og kældervægge er udstøbte og opført efter gængse byggemetoder i 1963. Herefter finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at den manglende fundamentsklods eller vandgennemtrængningen udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet bemærker, at de af klagerens advokat anførte mangler vedrørende fugtspærre mellem kælderfundament og kældermur samt asfaltering af udvendige kældervægge vedrører murede fundamenter.

Endvidere finder nævnet, at forholdet vedrørende vandgennemtrængningen i kælderen ikke går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann