774/07

Den 30. maj 2007 blev i sag nr. 70.423:

xxxx xxxxx
xxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
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 med udvidet dækning i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugtindtrængning i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, dels under henvisning til, at forholdet - henset til ejendommens alder og konstruktion - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, dels fordi det er selskabets opfattelse, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 21/5 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1925. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/11 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
...
K2: Alvorlige skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.2 Vægge	*K2*		*Kældervægge har flere steder afskalninger og skjolder.*"

Klagerens advokat har i skrivelse af 16/10 2006 til nævnet redegjort for sagen således:

"Ved den byggesagkyndiges gennemgang af bygningen var der installeret to keramikovne i kælderen. Disse ovne var i drift hele døgnet og afgav en kraftig varme, som medførte, at kælderen på daværende tidspunkt ikke på nogen måde var fugtig, men tværtimod var meget tør. Ovnene blev flyttet ud af kælderen i forbindelse med min klients overtagelse af ejendommen.

Nogle måneder efter overtagelsen oplevede min klient, at kælderen begyndte at vise tydelige tegn på massive fugtproblemer. Efter kort tid begyndte vandet at drive ned af væggene, og en stikkontakt i kælderen har måttet sløjfes, fordi den var fyldt med vand. I den seneste tid er min klient endda begyndt at finde frøer og firben i kælderen. Kælderen er nu så fugtig, at den ikke kan bruges til almindelig opmagasinering, idet kasser eller lignende bliver opfugtet fra kældergulvet og efter kort tid må kasseres. Der er samtidig tydelig udvikling af skimmelsvamp på de mest fugtudsatte steder.

...

Det er ... min opfattelse, at henset til tilstandsrapportens beskrivelse af kælderen, har min klient ikke haft grund til at forvente et så højt fugtniveau som det faktiske. Dette må nødvendigvis medføre, at fugtproblemerne er en skade, som ejerskifteforsikringen skal dække i et sådant omfang, at kælderen nedbringes til et 'normalt' fugtighedsniveau."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 18/1 2007 bl.a.:

"Vi har foretaget en genbesigtigelse af ejendommen i december 2006.

Kælderen er indrettet med 4 rum, og på besigtigelsestidspunktet kunne der konstateres vandindsivning i de 2 rum mod vestgavlen. Største vandansamling på gulve udgjorde ca. 1 cm i rum mod nordvest på grund af en lunke i gulvet, hvor vandet kunne samle sig.

Der kunne ikke konstateres vandansamlinger på de øvrige gulve, og vores kunde oplyste ved besigtigelsen, at der ikke har været vandindtrængning i disse rum, men kun opfugtede vægge.

Der er tale om en ejendom fra 1925 med kælder under ca. 1/3 af bygningen. Den øvrige del af ejendommen er med krybekælder og terrændæk.

Kældervæggene mod jord er opbygget af murværk med teglsten. Øverste del af kælderydervæggene over terræn er udført af kampesten/beton.

Kælderydervæggene er udført efter gængs byggeskik i 1925. Det var på udførelsestidspunktet sædvanligt at udføre kælderydervægge i murværk, og der blev ikke udført nogen form for vandtætning af væggene eller etablering af dræn. Da murværket ikke er tæt vil der i perioder med højt vandindhold i jorden opstå et vandpres på ydervæggene, hvilket vil resultere i indsivning af vand gennem væggene, hvor der også periodevis kan opstå problemer med stedvist blankt vand på gulvene.

Vandindtrængningen i kælderydervæggene forstærkes af konstruktionen med kampesten over terræn. Vandet kan således trænge ind i tilstøbninger mellem kampesten og ind mellem mur og sokkelpuds som har et fremspring ud fra facademuren ligesom vand kan trænge ind mellem vinduer og bund i lyskasser.

Det bemærkes at denne konstruktion ligeledes er udført i overensstemmelse med datidens byggeskik.

Der blev ikke ved besigtigelsen konstateret ydre forhold ved det omkringliggende terræn som kunne begrunde et øget vandpres på væggene.

Vores taksator konkluderer således, at de anmeldte fugtproblemer har sin årsag i den anvendte byggeskik på opførelsestidspunktet og at fugtproblemerne ikke kan anses for usædvanlige ejendommes alder og konstruktion taget i betragtning.
...
Afslutningsvis bemærker vi, at forholdet ikke er dækningsberettiget i henhold til udvidet dækning, da det ikke er grundforholdene, der er årsag til problemet, men alene ejendommens konstruktion. Endvidere har der som ovenfor nævnt ikke kunnet konstateres skader på bygningen, således som dette begreb fortolkes i ankenævnspraksis."

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommens kælder.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 bud, 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.

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.

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.

...

Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

...

- yderligere dækkes forhold ved grunde, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks. et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1925, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Endvidere skal det - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - anføres, at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for huseftersynet og ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet over forsikringen. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold

ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse.

Herefter, og i øvrigt efter oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson