777/07

Den 8. august 2007 blev i sag nr. 70.986:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Danske Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for udbedring af fugtproblemer i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/5 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 25/8 2005. Skaden blev anmeldt til selskabet den 10/9 2006. I anmeldelsen er oplyst, at skaden blev konstateret efter massiv regn gennem august måned. I tilstandsrapporten er angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2.0 Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.4 Indvendig beklædning	K3	Høj fugtighed i kældervægge, enkelte steder målt høj fugt.

2. 70.986

Note: En ejendom af pågældende alder er ikke sikret mod grundfugt og kan ved opsætning af lette plader under terræn i visse tilfælde give fugtrelaterede skader.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
2.5	Har der været vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **Vinkælder**.	☐	☒	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Regnvandskloak**.	☒	☐	☐
2.8	Er der kloakpumpe?	☐	☒	☐
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☐	☒
2.10	Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐"

I tillæg til tilstandsrapporten er angivet:

"**3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen**

De enkelt bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en normalt vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder:

	God	Over middel	Middel
...	...	...	...
2. Kæld-re/Krybekældre/Terrændæk			***X***

...

4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i tillæg til tilstandsrapport - beboelsesdelen

...

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport	Reparationsforslag	Anslået pris ekskl. moms
A 2.0	.4 Indvendig beklæd-ning	Fjernelse af organisk materiale på kæl-dervægge.	3.000,00

"

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende. Han har i sin klageskrivelse dateret 28/12 2006 anført:

> "I tilstandsrapporten er det anført som en K3'er, at der er: 'høj fugtighed i kældervægge, **enkelte** steder målt høj fugt'. Den bygningssagkyndige henviser specifikt i en **tilhørende note** til, at den høje fugtighedsprocent skyldes opsætningen af gipspladerne, og anviser dermed, at det alene er i de to lokaler, hvor der [er] opsat gipslader, at køber bør være opmærksom på eventuelle høje fugtighedsprocenter, jf. tilstandsrapportens side 6, punkt 2.4. Når man som køber læser rapporten må man nødvendigvis konkludere, at det er i disse to lokaler, at man bør være opmærksom på eventuelle følgeskader qua den manglende ventilation til væggene.
>
> Dette understøttes af et foreliggende tilbud om nedtagning af gipsplader til en anslået pris af 3.000 kr. ex moms, jf. tillæg til tilstandsrapporten side 3. Der er ikke andre steder i rapporten henvist til, at der bør foretages uddybende undersøgelser af de målte høje fugtighedsprocenter, hvilket over for køber understreger, at årsagen til dette skal findes i netop de opsatte gipsplader og dermed kun relaterer sig til de nævnte to rum. Havde der været tale om kritisk fugt som anført af Topdanmark må man formode, at den bygningssagkyndige trods alt havde markeret forholdet med et 'UN'.
>
> Men den skade vi anmelder drejer sig om lækage/brud på kældersoklen i et helt **tredje** rum, beliggende over for de omtalte to rum med gipsplader. I det rum, hvor skaden er konstateret var der ikke opsat gipsplader. Derimod var der ved købet og overdragelsen i det pågældende rum en muret gasbeton vinreol i netop det hjørne, hvor skaden efterfølgende er konstateret. Det har altså ikke været muligt for nogen af de bygningssagkyndige, eller os som købere, fysisk at se nogle fugtgener i dette rum. Ej heller står der anført noget om høje fugtighedsprocenter i tilstandsrapporten, hvilket indikerer, at der ikke har været foretaget målinger af fugtighed i kældervægge i dette rum. Ej heller er der anført, at der bør foretages uddybende undersøgelser af nogen art i dette rum.
>
> Skaden var altså tydeligvis skjult af den murede vinreol, og skadesanmeldelsen går ikke på, at der er høj fugtighed i lokalet generelt, men derimod at der som det eneste sted i hele kælderen er konstateret vandgennemtrængning, hvilket indikerer en lækage, og denne er intet sted nævnt i standsrapporten, hvilket jo skyldes, at den var skjult af vinreolen. Der er altså i tilstandsrapporten ingen henvisninger til, at vi burde være ekstra opmærksomme på komplikationer i dette lokale.
>
> At skaden først konstateres og anmeldes via vores rørforsikring i august skyldes, at der i perioden frem til skadestidspunktet stort set ikke faldt nogen regn qua den tørre sommer. Det massive regnvejr i august troede vi derfor i første omgang var skyld i, at en stikledning til kloak eller lignende var gået læk, da der aldrig tidligere havde været noget at se i det pågældende rum."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 2/3 2007 til nævnet anført:

"Det er vores opfattelse, at fugten i kælderydervæggene ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. ...

Generelt er ældre kældre i øvrigt ikke uden fugt, fordi den gængse byggeskik, der blev anvendt dengang ikke omfattede fugthæmmende foranstaltninger i kældre. Det er netop også dette, som den bygningssagkyndige oplyser vores kunde om i tilstandsrapporten.

Derfor mener vi ikke, at vores kunder kan forvente en kælder i en ejendom fra 1967-68 er fri for fugt generelt set. Fugt i ældre kældre er desværre mere reglen end undtagelsen. Vi henviser i den forbindelse til fx ankenævnskendelse

66.884 om en ejendom fra 1968 og ankenævnskendelse 60.749.

Herudover mener vi også, at der er tale om et forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Også af denne årsag er forholdet med fugt i kælder ikke dækket af forsikringen."

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.
...
7 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1967, og at de omhandlede problemer med vandindtrængning i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold udgør ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand og er derfor ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Herefter, og idet der i øvrigt henvises til oplysningerne i tilstandsrapporten,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson