787/08

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.551:

xxxxxxxx xx xxxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx x

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at anerkende blankt vand i den forsikrede ejendoms krybekælder som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har ved sin repræsentant, Caplloyd A/S, afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 9/4 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1977. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/5 2002, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet i oktober 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.6	***K1***		***Ventilation i krybekælder bør øges.***"

Det fremgår af sagen, at klagerne rettede henvendelse til selskabet, idet de havde konstateret blankt vand i krybekælderen. I skadeanmeldelsen har klagerne redegjort for forholdet således:

> "For et par måneder siden opdagede vi, at der var vand i vores krybekælder.
> Det viste sig at det dryppede fra et fjernvarmerør.
> Det har betydet at vi har fået lagt vores fjernvarmerør ud fra kælderen og ned i indkørslen. Og dermed troede vi at skaden var udbedret.
>
> Efterfølgende har vi så næsten dagligt holdt øje med krybekælderen, og desværre viser det sig, at der i løbet af de sidste par måneder stort set har været vand og dermed fugt det meste af tiden - på trods af affugter og pumpning af vandet - og at grunden til skaderne på fjernvarmerørene var, at der har stået vand op omkring dem.
>
> Ifølge vores naboer har dette tidligere været et problem i huset, altså også før vi købte det. Men det er ikke noget som vi er blevet gjort opmærksomme på, og der er heller ikke er nævnt noget derom i tilstandsrapporten, - og da vi jo meget sjældent kommer i krybekælderen, er vi først nu blevet vidende om problemet. Vores største bekymring er nu, at få skaden udbedret inden der opstår følgeskader f.eks. i form af skimmelsvamp."

Den 7/11 2006 foretog selskabets taksator besigtigelse af det anmeldte forhold. Af skaderapporten af 15/11 2006 fremgår bl.a.:

> "Ejendommen er afsat på punktfundamenter hvorpå der [er] udlagt betondragere og jerndragere for montering af dæk. Væggene er udført i mursten, tagkonstruktionen er med hårdt tag i betontegl.
> ...
> Ved besigtigelsen ses det, at ejendommen er beliggende på et skrående areal hvorved der normalt er større vandpres. Der ses større områder i krybekælderen med blankt vand på overfladen af betonklaplaget der er udlagt som bunddækken.
>
> Forholdet på ejendommen vurderes ikke at have været til stede ved overtagelsen som er en betingelse jf. vilkår pkt. 4.
> ... I øvrigt er det ikke usædvanligt, at der til tider opstår så stort et vandpres på ejendomme af denne type, at der er risiko for vandindtrængning i krybekælderen. Forholdet ses ikke at være usædvanligt for ejendomme af samme alder og med samme byggemetode, hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. I øvrigt ses der ikke at være sket skade på ejendommen, og der kan ikke i de ovenover liggende bygningskonstruktioner ses eller måles fugt."

Klagerne har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører klagerne bl.a.:

> "Indtil nu har skaden betydet at vi har fået flyttet vores fjernvarmerør uden for huset, da de var irret af rust, og i stor fare for at springe. Efter vi er blevet opmærksomme på skaden pumper vi jævnligt vand op fra kælderen.
> ...
> Vi forestiller os at en dræning omkring huset vil være det som skal til."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 16/4 2007 bl.a.:

> "Årsagen til vandet i krybekælderen skyldes efter vores opfattelse, den utrolige mængde af vand der er kommet i forbindelse med nedbør gennem hele efteråret og vinteren 2006.
>
> Til Deres orientering vedlægges kopi af billeder taget i krybekælderen ved vores besigtigelse. Billederne viser klart, at der ikke er vand på selve huset (loftet i krybekælderen) samt, at der udelukkende er tale om overfladerust på jernstiverne. Endvidere er rørinstallationen ophængt således, at disse ikke er i fare for at blive våde og dermed ruste som følge af vandet.
>
> Der har ligeledes ikke kunnet måles eller ses fugt i ovenover liggende bygningskonstruktioner.
> ...
> Vi finder således ikke, at bygningen på nogen måde er i nærliggende risiko for skade, ligesom bygningens værdi eller brugbarhed ikke er forringet. Huset og krybekælderen er som huse på den alder typisk er."

Nævnet har fået forelagt selskabets fotos af krybekælderen.

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 dans 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 ...
> ...
> **Udvidelser til forsikringen**
> ...
> B. Automatisk udvidelse til forsikringen: FORHOLD PÅ GRUNDEN (indeholdt i præmien)
>
> Forsikringen er udvidet til at dække forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade - eller giver nærliggende risiko for skade - på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:

Den tegnede forsikring er udvidet til at dække forhold på grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade - eller giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Efter nævnets opfattelse er det forhold på grunden, der bevirker vandets tilstedeværelse i bunden af krybekælderen, men nævnet finder det ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at dette medfører nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække foranstaltninger til afværgelse af vandindtrængen i krybekælderen.

Nævnet finder dog anledning til at bemærke, at denne afgørelse ikke udelukker, at en nærmere bevisførelse vedrørende dette forhold kan føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand