855/10

Den 15. november 2010 blev i sag nr. 77.559:

xxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udbedring af en anmeldt fugtskade i en kælder.

Selskabet har som begrundelse for at afvise at yde forsikringsdækning henvist til, at der er tale om et forhold, der ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, samt at forholdet i øvrigt ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er opført i 1974. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/11 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/8 2003. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

> "Boligen er et rækkehus fra 1974. Indtrængen af vand i kælder ved vægsamling ved kraftigt regnvejr. Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent kan ikke konstatere hvad der er årsag til at vandet trænger ind, men vurderer at det trænger igennem et støbeskel eller lignende. Dermed vil Dansk Boligforsikring ikke dække skaden, da de ikke mener at forholdet afviger nævneværdigt fra ejendomme af samme alder og konstruktion.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
>
> Jeg vil gerne opnå at Dansk Boligforsikring dækker udgiften til udbedring af skaden."

Ved skrivelse af 28/1 2010 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Klageren ønsker, at selskabet dækker omkostningerne til udbedringen af det anmeldte forhold.

Ved selskabets besigtigelse af ejendommen var det ikke muligt for selskabets konsulent visuelt at klarlægge årsagen til vandindtrængen. Dog er det hans vurdering, at det er sandsynligt at vandet trænger gennem et støbeskel. Der kan ikke ses nogen skader, som følge af forholdet. 3 billeder af samlingen i kældervæggen vedlægges som bilag ...

Det er ikke usædvanligt, at man ved opførelsen af den type byggeri støbte soklen over flere gange, hvorfor der opstod støbeskel.

Endvidere har klager oplyst, at der alene sker vandindtrængen ved kraftigt regnvejr og vandet løber ned i gulvafløb.

Selskabets konsulent kunne ikke konstatere nogen fejlkonstruktion ved kælderens opbygning, hvilket heller ikke er gjort gældende af klager.

Klager har ikke sandsynliggjort, at forholdet afviger nævneværdigt fra andre ejendomme fra 1974 af samme alder, stand og konstruktion. Det er selskabets opfattelse, at forholdet ikke nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed. Forholdet opfylder derfor ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det er en forsikringsretlig grundregel, at det påhviler klager at sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, der var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Klager oplyser i skadeanmeldelsen, at forholdet først opdages den 12. juli 2009 - 5 ½ år efter overtagelse. Det er derfor ikke sandsynliggjort fra klagers side, at forholdet var tilstede ved overtagelse af ejendommen, hvilket er en betingelse for dækning jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Udbedringen af forholdet er alene et vedligeholdelsesarbejde, som en husejer må forvente at skulle foretage på en ejendom fra 1970'erne.

Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, da klager ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en dækningsberettiget skade, der var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Klagen bør derfor afvises."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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 brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen,"

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste må nævnet lægge til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1974, og at der først ca. 5 ½ år efter klagerens overtagelse af ejendommen er konstateret indtrængende vand i kælderen i forbindelse med et kraftigt regnvejr.

På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder at vandindtrængningen ikke skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen