857/10

Den 13. december 2010 blev i sag nr. 77.808:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet henviser til, at det har behandlet sagen i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser og praksis på området.

Den omhandlede ejendom er et parcelhus, der er opført i 1940. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 19/6 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K2	Opfugtet kældergulv med enkelte revner. I fyrrum er der ikke udstøbt efter rørarbejde. Note: Opfugtning af kældergulv kan skyldes manglende indskuds- og omfangsdræn.
	2.2 Vægge	K2	Opfugtet kældervægge med porøst og afskallet puds. Enkelte mindre revner i kældervægge Note: Opfugtning af kældervægge kan skyldes

manglende omfangsdræn.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **siden dec. 1995**			
…			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
…			
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **Der er anlagt en brønd udenfor til at afhjælpe problemet (pumpe) (op ad gulv i disponibelt rum)**"	☒	☐	☐

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 16/2 2010, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Ved vandskade i disp. kælderrum blev der konstateret, at der var anlagt en ulovlig pvc-brønd under gulvtæppet. Denne var ca. 1 meter dyb og uden hverken til- eller afgang af vand. Dette forårsagede, at ved kraftige regnskyl samt snesmeltning stod adskillige kælderrum i 3-4 cm vand.
Vi kontaktede taksator C.K., som anerkendte brønden som værende **ulovlig anlagt og dækningsberettiget,** men forklarede, at forsikringen kun ville dække en opfyldning af hullet, hvori brønden var anlagt. Dette stillede undertegnede sig uforstående overfor, idet brønden formentlig var anlagt med formål om dræning af grundvand. Ved lukning af brønden, ville konsekvensen blot være nye og uforudsigelige grundvandsproblemer.
Undertegnede kontaktede derfor hovedkontoret, ved L.R. som forklarede, at forsikringen ikke ville dække sagen, idet boligen ikke var dækket af ulovlige vvs-forhold samt fugt-problemer. Undertegnede stillede sig uforstående, idet han ikke betegnede dette som værende et fugt-problem, men regulær grundvandsopstigning af en ulovlig anlagt brønd. (I boligens tilstands-rapport er grundvandsopstigning ej nævnt som værende et problem) L.R. forklarede, at forsik-ringen ikke ville dække forbedring af dette forhold, idet ejerskifteforsikring ej dækker forhold som et huseftersyn ikke har beskrevet i tilstandsrapporten. Undertegnede stillede sig atter uforstående, idet han opfattede efterskifteforsikringen som værende en sikkerhed mod uforudsigelige opståede skader på bygningen af en sådan kaliber, at det er forringende for bygningens værdi. Men L.R. forklarede, at dette ikke var korrekt, idet ejerskifteforsikringen ikke dækkede forhold liggende udenfor sokkel eller under fundament. Undertegnede forklarede, at han bestemt ikke syntes, at forholdet var beliggende under fundament, idet brønden var anlagt i gulvniveau og blot dækket af gulvtæppe.

Ydermere var undertegnede aldrig blevet oplyst, at der var foretaget fravalg af udvidet forsik-ring af vvs-forhold.

Vedlagte korrespondance/email beskriver ligeledes sagen, hvori punkt for punkt uddybning indgår.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Undertegnede blev af ejerskifteforsikringen tilbudt dækning af opfyldning af hullet, hvori brønden er anlagt samt følgeskader af vandskader, dog oplyst om en selvrisiko på 10.000 kr.
Undertegnede ønsker en forbedring af forholdet, idet han udfra tilstandsrapporten ej er blevet oplyst om et grundvandsproblem og en opfyldning af brønden ville give netop dette.

Opfyldning af brønd EJ HOLDBAR LØSNING."

Selskabet har ved brev af 10/3 2010 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Af selskabets brev fremgår:

"Som bekendt er der på vores medlems ejendom konstateret en konstruktion i gulvet, hvor der under et gulvtæppe er etableret en ca. en meter dyb PVC-brønd, der angivelig har fungeret som en slags pumpebrønd.

Det er vores taksators opfattelse, at denne brønd formentlig har fungeret som opsamlingssted for vand, idet ejendommen tilføres en del fugt qua dens lave placering i forhold til det omgivende terræn.

Det står os ikke umiddelbart klart, hvilken udbedring vores medlem ønsker af det anmeldte forhold, når det angives at der ønskes en forbedring af forholdet, men vores taksator har telefonisk oplyst, at han har fået forståelsen af et ønske om etablering af dræn under eller omkring ejendommen.

Den tegnede ejerskifteforsikring er imidlertid indtegnet med den klausul, at den ikke dækker fugt i kælder inkl. årsag og følger, ligesom det er vores opfattelse, at etablering af dræn falder udenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Vi henviser i den forbindelse til tidligere praksis ved Ankenævnet for Forsikring, således som den bl.a. kommer til udtryk med kendelse 59022.

Vi finder herefter, at det eneste ved konstruktionen, der kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, er selve pumpebrøndens eksistens. Følgelig er vores dækningstilsagn i sagen også begrænset til en sløjfning af denne.

Vi bemærker endvidere, at tilstandsrapporten under 'Registrering af bygningens tilstand', punkt 2.1., angiver at der er et opfugtet kældergulv, hvilket kan skyldes manglende indskuds- og omfangsdræn, hvilken problematik gentages under pkt. 2.2.

Som bekendt dækker ejerskifteforsikringen, jvf. vilkårenes pkt. 4.00, ikke forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten.

Af ovennævnte grunde finder vi, at den trufne afgørelse i sagen er korrekt, og har derfor ikke fundet anledning til ændre ved denne."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af "Policetillæg - Særlige vilkår" fremgår bl.a.:

"Ejerskifteforsikringen dækker ikke nogen former for skader på ejendommens el- og vvs-installationer og indeholder ikke udvidet dækning af disse jf. vilkårenes pkt. 3.20 og 3.30.

Vedr. beboelsen:
Ejerskifteforsikringen dækker ikke:
- Fugt i kælder inkl. årsag og følger

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2.00 Hvad omfatter forsikringen**

2.10 Forsikringen omfatter
1. Alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller medmindre andet fremgår af policen.

...

2.20 Forsikringen omfatter ikke
1. Forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet
2. Udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner, vindmøller og afløbsinstallationer.

3.00 Hvad dækker forsikringen

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 også 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.

3.20 Udvidet el- og vvs-installationsdækning

…

Dækningen omfatter endvidere lovliggørelse af el- og vvs-installationer, hvis installationerne ikke overholdt gældende lovkrav på opførelsestidspunktet. Dispensation skal være søgt hos og afslået af myndighederne.
De øvrige bestemmelser i ejerskifteforsikringen gælder også for denne udvidede dækning.

3.30 Udvidet dækning for ulovlige bygninger
Dækningen i afsnit 3.10 er udvidet til at omfatte ulovlige bygninger og bygningsindretninger, hvis disse ikke overholdt gældende lovkrav på opførelsestidspunktet.
Erstatningen for ulovlige bygninger og bygningsindretninger opgøres som en værdiforringelse, der beregnes som forskellen mellem ejendommens kontantpris på han-

delstidspunktet og den kontantpris, der kunne være opnået, hvis der havde været kendskab til de ulovlige forhold på handelstidspunktet.
De øvrige bestemmelser i ejerskifteforsikringen gælder også for denne udvidede dækning.

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

1. forhold, der er anført 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Selskabet har givet klageren tilsagn om at dække de udgifter, der er forbundet med sløjfning af brønden, selv om det af oplysningerne i tilstandsrapporten kan udledes, at der befinder sig en sådan i det disponible rum.

Når der bortses fra brønden, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at antage, at kælderen ikke er opført efter gængse byggemetoder i 1940. Det må formodes, at der efter sløjfningen af brøden fortsat vil være problemer med vandindtrængning/fugt i kælderen, da der ikke længere vil være mulighed for at pumpe vandet ud. Fugtproblemet kan formentlig kun løses ved dræning, men etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann