

Den 14. juni 2010 blev i sag nr. 76.796:

XXXX XXXXXX XX  
 XXXXX XX XXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXX XX  
 XXXX XXXXXX XXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S  
 Anker Heegaards Gade 8  
 1780 København V

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 en basis ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt fugtskade i den forsikrede ejendoms kælderetage.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger opført omkring 1939.

Ejendommen, der er opført i 1939, blev overtaget af klagerne den 15/7 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 26/2 2008.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

#### "Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
<b>2. Kældre/krybekældre/terrændæk</b>		
2.2 Vægge	K0	Spor efter fugt på væg mellem stue og værelse i kælder. Ingen målbar opfugtning.
	K1	Indvendig væg i kælder mellem opholdsrum og værelse mangler tilmuring i dørhul.
...		

2.

76.796

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

Ja    Nej    Ved  
ikke

2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulv afløb)?  
Hvis ja, hvor og hvornår?

      

**Før ny dræn og isolering 2007 100 mm**

...

**3. Yder- og indervægge/skillevægge**

3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller Insektskader?  
Hvis ja, hvor?

      

**I forbindelse med ny dræn 2007**

...

**Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:**

**Andet:**

Kælder - 2007 lavet nyt dræn omkring kælder."

Advokaten anmeldte på vegne af klagerne forholdet ved skrivelse af 7/1 2009 til selskabet, idet han bl.a. har anført:

"Jeg tillader mig på vegne af ovennævnte klienter og forsikringstager at rette henvendelse til Dem i anledning af, at mine klienter efter overtagelse af ejendommen beliggende ... har konstateret vandindtrængen og begyndende skimmeldannelse i ejendommens kælderetage, der på nuværende tidspunkt er uanvendelig til opholdsrum.

...

Om ejendommen kan det oplyses, at der er tale om en beboelsesejendom i 3 etager, hvor kælderen er indrettet med en stue med brændeovn, klinkegulv med gulvvarme og udgang til terrasse samt yderligere disponible rum indrettet til henholdsvis værelse og soveværelse samt toilet m.v..

I forbindelse med handlen er det oplyst, at ejendommen, der i øvrigt er nyrenoveret, også er renoveret i kælderetagen, således at der absolut ingen fugtproblemer måtte være.

De synlige skader har kunnet konstateres, også ved indvendige skillevægge, og mine klienter har i forlængelse heraf ladet en lokal entreprenør og autoriseret kloakmester, H.T., ... foretage en foreløbig vurdering af forholdet med henblik på en vurdering af skadesårsag m.v..

H.T. har oplyst, at der givetvis er tale om en alvorlig skade, der kræver en hurtig indsats med henblik på at hindre fremtidig fugtindtrængen. Der vil være tale om en større entreprenøropgave, hvis omfang ikke på nuværende tidspunkt er fuldt afdækket."

På baggrund af anmeldelsen besigtigede selskabets bygningskonsulent ejendommen den 16/1 2009 og udarbejdede billedrapport den 19/1 2009.

Selskabet har i skrivelse af 20/1 2009 afvist at anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade, idet selskabet bl.a. har henvist til, at opstigning af grundfugt i kæl-

derydermure og kældervægge er forventeligt og ikke ualmindeligt i ejendomme af den alder. Selskabet fandt derfor, at ejendommens værdi og brugbarhed ikke var nedsat i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet opfyldte således ikke skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 14. Selskabet anførte endvidere, at der her var tale om en kælder, der var indrettet til beboelse, men at kælderen ikke ifølge ejendommens dokumenter var godkendt til beboelse.

Klagernes advokat har heroverfor i skrivelse til selskabet af 11/3 2009 anført, at sælger ved handelens indgåelse havde oplyst, at ejendommen var nyrenoveret, og at renoveringen bl.a. havde omfattet en sænkning af kældergulvet, hvorved lofthøjden blev øget. Det var derfor advokatens opfattelse, at gulvkonstruktionen skulle leve op til nugældende regler, hvorfor kælderen ikke kunne betragtes som en oprindelig del af ejendommen opført i 1939.

Selskabet fastholdt imidlertid sit afslag, hvilket blev meddelt advokaten ved skrivelse af 21/4 2009, idet det bl.a. hed:

"Vi har ikke tidligere modtaget oplysninger om at hele kældergulvet er ændret. Vi kan kun ud af sælgeroplysningerne se, at sælger har haft hugget gulvet op for at lægge isolering (muligvis også dræn). Vi kan ikke se, at sælgerne har sænket gulvet og derved ændret hele gulvkonstruktionen.

Disse arbejder som vedrører gulvet vil ikke medføre krav om ændring af kældervægge og skillevægge (og fugtspærre under disse) og det er disse steder fugten er konstateret. Vi skal i den forbindelse bemærke, at kunden ikke har dækning på forsikringen for ulovlige bygningsindretninger.

Da kælderen ikke på det foreliggende grundlag afviger fra en tilsvarende kælder, der er opført i år 1939 - så vil der ikke være dækning på forsikringen for det anmeldte forhold. Der skal ved en skade forstås en eller anden ødelæggelse eller andet fysisk forhold (evt. fugt) som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed - sammenlignet med en tilsvarende intakt ejendom fra samme alder og efter samme byggeprincipper.

...

Vi vil gerne se på sagen igen - hvis du kan dokumentere at gulvet er sænket og at dette har medført en skade (der foreligger ikke oplysninger om at fugten kommer op gennem selve gulvet - men at det kommer op/ind gennem yder- og skillevægge."

Advokaten fremsendte efterfølgende erklæring fra sælgeren af ejendommen, hvoraf det fremgår, at kældergulvet ved ombygning af ejendommen i 1995/96 var blevet sænket

ca. 30 cm, og at der var støbt ny sokkel under huset. Der var vedlagt to fotos fra ombygningen.

Som svar herpå har selskabet i skrivelse af 12/6 2009 fastholdt den tidligere afgørelse, idet selskabet har anført, at ejendommen skal sammenlignes med en ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Advokaten har herefter anmodet selskabets klageafdeling om en revurdering af sagen.

Denne enhed i selskabet har ved skrivelse af 17/7 2009 fastholdt afgørelsen, idet der herved tillige er henvist til ankenævnsspraksis 70.899 og 71.395 som dokumentation for, at en renovering ikke medfører, at en køber kan forvente, at en ejendom er bragt op til nutidens standard, når de oprindelige konstruktioner bevares. Sælgeren har opført ny gulvkonstruktion, men den opstigende grundfugt finder sted i væggene.

Advokaten har herefter i klage af 28/8 2009 indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet bliver pålagt at dække den anmeldte skade over den tegnede forsikring. Til støtte herfor har advokaten anført, at hans klienter netop havde erhvervet ejendommen med særligt henblik på brug af den nyistandsatte kælderetage som opholdsrum i forbindelse med klientens erhverv.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 25/9 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 14, dækker ejerskifteforsikringen en ødelæggelse, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Vi fastholder, at skader på ejendommen skal nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygning opført samme år - i dette tilfælde altså ejendomme opført omkring 1939.

Forsikringstagerne kan ikke med rimelighed forvente, at renoveringen i 1995/1996 bragte huset op til nutidens standarder, når de oprindelige konstruktioner - her henvises særligt til kælderens yder- og skillevægge - ikke er ændret.

Vi henviser i øvrigt til nævnets faste praksis - f.eks. kendelserne nr. 70.899 og 71.395 - hvorefter det er året for ejendommens opførelse, der er afgørende for hvilke ejendommen der sammenlignes med, og ikke året for eventuel reovering.

På tidspunktet for ejendommens opførelse (1939) var der ikke krav om fugtspærre eller anden fugtsikring af kældre. Det er derfor ikke ualmindeligt, at ejendomme opført omkring 1939 har opstigende grundfugt i kælderen og dermed begyndende skimmeldannelse. Ejendommens værdi og brugbarhed er således ikke nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, og den opstigende grundfugt og begyndende skimmelvækst er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det gøres fra forsikringstagernes side gældende, at ejendommen blev købt med forudsætning om, at kælderen kunne benyttes til ophold, og at kælderen brugbarhed som følge af den opstigende grundfugt og begyndende skimmeldannelse er væsentlig nedsat.

Forsikringstagernes individuelle og særlige forudsætninger for køb af boligen er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Forsikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelserne, og bristede forudsætninger er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi bemærker i øvrigt, at kælderen - der er indrettet med opholdsstue, soveværelse, værelse og toilet mv. - ikke er godkendt til beboelse, samt at forsikringstagerne var bekendt hermed før købet. Forsikringstagerne kan derfor uanset opstigning af grundfugt ikke lovligt benytte kælderen til beboelse, da denne ikke er godkendt hertil.

Nævnet har i en tilsvarende sag (kendelse nr. 70.899) givet selskabet medhold i, at opstigende grundfugt i en kælder fra 1936 ikke er udsædvanligt for ejendomme af tilsvarende alder. Brugbarheden var således ikke nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende kældre, selvom den omhandlede kælder var godkendt til beboelse.

Endelig har forsikringstagerne ikke sandsynliggjort, at sænkning af kældergulvet i kælderen i sælgers ejertid har forårsaget skjulte skader, der opfylder skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens forstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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, deformation, 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.

...

**Sådan bruger du din tilstandsrapport og din ejerskifteforsikring**

...

**Nogle skavanker er ikke dækket**

Det er desværre ikke alle skjulte skavanker, der er dækket af din ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen dækker f.eks. ikke skavanker, der er forventelige i forhold til husets alder og byggemåde. Et godt eksempel er et ældre hus med en **fugtig kælder**. Dette er forventeligt og derfor ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Det forhold, at bygningen - opført i 1939 - er blevet renoveret, bevirker ikke, at det anmeldte forhold skal vurderes i forhold til bygninger opført i 1995/96. Dette ville kræve, at de udførte renoveringsarbejder var så omfattende, at bygningsmyndighederne krævede, at ændringerne skulle opfylde de på renoveringstidspunktet gældende krav, hvilket nævnet ikke har grundlag for at antage er tilfældet.

Nævnet finder herefter, at det anmeldte forhold ikke kan anses at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte renoverede bygninger fra 1939 i almindelig god vedligeholdelsestilstand og derfor ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen