/02

Den 27. maj 2002 blev i sag nr. 56.564:

xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Nørre Farimagsgade 64
Postboks 2240
1019 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader i ejendommens kælder.

Selskabet har ydet delvis forsikringsdækning, men har for de resterende forholds vedkommende afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, dels at der er tale om forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand henset til ejendommens alder.

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet den 24/11 2000, fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse ...**

Bygn.	Anvendelse	Opført år	...
A	Beboelse	1918	...

...

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering	IB	KO	K1	K2	K3	UN	Note
...								
2. Kældre/Krybekældre/terrændæk				2				
...								

Registrering af bygningens tilstand

...

A	2.0 Kældre/krybekældre/terrænd.		
	2.2 Vægge	K1	Kælder: Skillerum ved udv. dør; opfugtning, trænger ind ved dør. Kælder: Vestlige rum; nordvestlige hjørne opfugtning.

...

Karakterskala: ... K1: Mindre alvorlige skader ..."

Afsnittet om sælgers oplysninger er ubesvaret. Det fremgår af tilstandsrapporten, at oplysninger ikke har kunnet fremskaffes, da sælgeren, som har ejet og beboet huset, var indlagt på plejehjem på tidspunktet for huseftersynets gennemførelse.

Klageren anmeldte efter overtagelsen af ejendommen, at der ved regnvejr kom vand i kælderen.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning for samtlige årsager til den konstaterede vandindtrængen, og i klageskrivelsen af 28/8 2001 til nævnet har klageren bl.a. anført: "Efter overtagelse af ejendommen blev det konstateret at der kom vand op gennem kældergulv når det regner. Dette problem er ikke blevet nævnt hverken af sælger el. ejendomsmægler. Der er ikke nævnt i tilstandsrapport huller af uregelmæssig karakter modsat yderdør i kælder. Jeg er af den opfattelse, at en ejerskifteforsikring netop tegnes for at løse problemet som vi er kommet i. (Vi køber jo ikke et hus vel vidende om, at når det regner er der 'soppebassin' i kælder)."

I selskabets skrivelse af 18/9 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Vores taksator besigtigede ejendommen og udarbejdede rapport den 12. juli 2001. (Vi henviser også til plantegning af kælderen udarbejdet af vores forsikringstagers håndværker, ...) Vores taksator kunne konstatere, at der i betongulvet i bunden af kælderskakten var et cirkulært hul på ca. ø 4 cm. I kælderens vestlige rum var der umiddelbart inden for kælderyderdøren og ved den nordlige væg rektangulære huller på ca. 3 x 4 cm. Hullernes regelmæssige karakter gør, at de må stamme fra, da betongulvet blev støbt. I rummet var der endvidere ved væggen modsat yderdøren huller af uregelmæssig karakter og størrelse i betongulvet, hvor det stødte op til væggen. Disse huller er en følge af dårlig udført betongulv, slid og fugtpåvirkning. Der kunne ses fugtaftegninger 2-4 cm op på væggene samt salt-

peterudblomstringer højere oppe. Vand kommer ind i kælderen under regnvejr ved, at vand trænger op gennem ovennævnte huller i betongulvet, og ved at der løber vand fra kælderskakten ind gennem utætheder ved dørkarm og karm/rappe. Når vand i det vestlige rum ophobes, kan det pga. betongulvets skævheder (gulvet er ikke i vater) ledes ind i det østlige rum, idet der i det støbte bundstykke i døren mellem de to rum er istøbt et lille metalrør, ø 15 mm, helt nede i gulvets overflade. Vandet føres ind til afløbsbrønd i det østlige rum. I kælderens østlige rum kunne der ses mindre fugtaftegninger samt saltpeterudblomstringer på væggene under lyskasser. På ydervæggen i stueetage kunne der i hvert hjørne på den sydlige gavl ses afskallet puds. Der kunne ikke konstateres tegn på fugtophobninger indvendigt i disse hjørner. **Vores kommentarer** Vi har i brev af 24. august 2001 accepteret utætheder ved dør og karm/rappe samt de huller, der er støbt i betonen, som dækningsberettiget. Ejerskifteforsikringens selvrisiko på 10. 000 kr. overstiger imidlertid udbedringsomkostningerne, hvorfor vi ikke kan udbetale over forsikringen. Vi har afvist at dække de øvrige huller, som skyldes slid og fugtpåvirkninger, da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten på side 5 som "Kælder : Vestlige rum, nordvestlige hjørne opfugtning." Vi henviser til forsikringsbetingelserne side 6, pkt. 2. 1, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Vi har afvist at dække udbedring af gulvkonstruktion samt fugtophobninger i vægge, idet ejerskifteforsikringen alene dækker skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, jf. side 6, pkt. 1. Årsagen til, at grundvand stiger op gennem kældergulvet og i vægge skyldes, at der ikke er udført kappillarbrydende lag/dræn af kælderen, herunder at der formentlig ikke er etableret omfangsdræn, kombineret med, at de udførte huller i gulvene ikke har forbindelse til nogen form for afløbsinstallation, eller at afløbsinstallationerne ikke leder vand bort fra huset. Endvidere skyldes fugt i det østlige kælderværelse, at der ikke er egentlig afløb fra lyskasser, og at lyskasserne ikke er tætte i konstruktionen. Huset er fra 1918, og på det tidspunkt kendte man ikke til og byggede ikke kældre med kapillarbrydende lag og dræn, og man lavede ikke egentlige afløb fra lyskasser. Det er normalt for bygninger af den alder, at kældrene er fugtige, og forholdet udgør således ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Vi bemærker, at vores forsikringstager i sin klage har oplyst, at afløbsinstallationerne i kælderen blev undersøgt før overtagelsen, jf. tilstandsrapportens opfordring hertil (side 6), og at afløbsinstallationen i det østlige kælderrum virkede. Vi kan derfor udelukke vores taksa-

tors bemærkning om, at de eksisterende afløbsinstallationer ikke leder vand bort fra huset. Vi har afvist at dække afskallet puds på ydervæggen i stueetagen i den sydlige gavl, idet skaden er beskrevet i tilstandsrapporten på side 5 som "Syd : Sætningsrevne midt facade, pudslag partielt revnet, løst, afskallet." Vi henviser til forsikringsbetingelsernes side 6, pkt. 2. 1, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Årsagen til pudsafskalningerne er ifølge vores taksator opstigende grundfugt pga. manglende dræn/fugtsikring, og at nedløbsbrønden ikke fungerer, idet der kunne konstateres bevoksninger ca. 0,5 m nede. Vi har afvist at dække etablering af omfangsdræn og tætning/rensning af nedløbsbrønd, da forsikringen dækker forhold ved bygningerne, jf. side 6, pkt. 1, og ikke forhold uden for bygningen. Vi henviser til bek. om huseftersynsordningen § 11, nr. 7, hvorefter indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, ikke er omfattet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**1 Hvad er omfattet af forsikringen** Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller med mindre andet fremgår af policen eller betingelserne. **2 Hvad er ikke omfattet af bygningen** ... - andre (genstande og) forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. ... **1. Hvad dækker forsikringen** 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, 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. ... **2 Hvad dækker forsikringen ikke** Forsikringen dækker ikke: 1. 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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forbeholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaderne med opfugtning i kælderen går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning. Nævnet må endvidere lægge til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1918, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen. Endelig bemærker nævnet, at etablering af et omfangsdræn falder uden for forsikringens dækningsomfang.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand