669/03

Den 3. november 2003 blev i sag nr. 58.987:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

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

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 Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade på ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Subsidiært er det selskabets anbringende, at skaden ikke er opstået i sælgers ejertid.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor har han i klageskrivelsen af 10/7 2002 til nævnet anført:

"1) Østifterne Forsikring (ØF) fremfører, at det er forventeligt med fugt i kældre fra 1967, idet disses konstruktion ikke sikrer mod sådant. Jeg har konsulteret en meget erfaren murer, der betegner dette som ukorrekt. Ifølge hans udsagn er et 1967ér-hus sikret mod fugtindtrængning, og ØF's udsagn må efter hans mening bero på erfaringer med ældre huse. I øvrigt kan det undre mig, at skaden først dukker op og konstateres 33 år efter husets opførelse. Ligeledes kan det undre mig, at skaden hovedsageligt har ramt fritstående mure (mure uden tilstødende udvendig jord) samt indven-

dige mure (viktualierum i kælderen). Med min beskedne viden om forsikringer vil jeg alligevel udfra 'en husmandsbetragtning' mene, at der hér alt i alt er tale om en skjult fejl eller mangel.

2) ØF anfører atter, at selskabet mener der ikke er tale om værdiforringelse i nævneværdig omfang. Jeg mener jeg i mit klagebrev af 7. marts 2002 har argumenteret og dokumenteret meget klart, at der faktisk **er** tale om en væsentlig værdiforringelse. Kælderens brugbarhed (manglende) mener jeg også jeg har anført rimelige betragtninger om."

Selskabet har ved skrivelse af 7/8 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Sagens faktum**

Vores forsikringstager købte ejendommen V… med overtagelsesdag den 10. marts 1997. Ejendommen er fra 1967.

Der blev tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring dækkende for perioden 10. marts 1997 til den 10. marts 2002.

Ved brev af 28. december 2001 anmeldte vores forsikringstager, at han havde konstateret salpeteroptræk fra sokkel til indvendige mure i hele husets kælder. Skaden var accelereret kraftigt inden for de sidste 1-1½ år i form af afskalning af puds og maling. Ved køb af huset var der intet iøjnefaldende at bemærke.

Vores konsulent besigtigede ejendommen den 28. januar 2002. Han konstaterede afskalning af maling og puds på kældervægge, både ydervægge og skillevægge, samt salpeterudtræk flere steder. Årsagen til forholdet skyldes fugt, og vores konsulent anbefalede, at tagbrønd mod nordvest blev undersøgt for eventuelle brud.

Ved brev af 23. februar 2002 afviste vi dækning over ejerskifteforsikringen, da huset var fra 1967 og kælderen opført efter datidens byggemetode. Der var således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Med hensyn [til] eventuel utæt tagbrønd henviste vi til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen.

Vores forsikringstager sendte brev af 7. marts 2002, hvor han med henvisning til en udtalelse fra firmaet Bostik fastholdt, at der ikke var tale om et fugtproblem i kælderen, men om salpeterudtræk. Endvidere mente vores forsikringstager, at kælderproblemer havde nedsat ejendommens værdi i nævneværdigt omfang, idet BRF-Kredit havde afvist yderligere belåning i ejendommen.

Ved brev af 24. maj 2002 svarede vi, at det var fugt, der havde vasket salpeter ud af murene, og at målinger af luftens fugtighed i kælderen ikke sagde noget om fugtindholdet i væggene.

Ved brev af 25. juli 2002 fremsendte vi nogle ankenævnskendelser, som dog vedrørte fugt i kældre i ejendomme fra 1937 (AK 46.982) og fra 1950'erne (AK 48.139).

Vores kommentarer

Af forsikringsbetingelsernes side 6, pkt. 1 fremgår:

'Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

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 dens formål af 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 særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.'

Af bekendtgørelse om huseftersyn nr. 915 af 3 0. november 1995, som gjaldt, da tilstandsrapporten for ejendommen blev lavet, fremgår af § 9 bl.a., at bygningsgen-

nemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings tilstand *er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder*. Endvidere fremgår det af § 11, litra g), at uden for bygningsgennemgangen falder bl.a. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik.

På grund af ejerskifteforsikringens sammenhæng med bygningsgennemgangen skal man ved forsikringens skadebegreb også sammenligne med tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Ejendommen er fra 1967, og kælderen er opført efter gængs byggemetode, der ikke forhindrer en vis fugtindtrængning.

Salpeterudtrækningerne ses primært på den nederste del af væggene, jf. billederne optaget af vores taksator, og skyldes opstigende eller indtrængende grundfugt. Vi henviser til vedlagte Byg-erfa blad af 26. november 1999 om saltudblomstringer på murværk.

Salpeterudtræk skyldes fugt, som er en følge af ejendommens oprindelige konstruktion, og ejendommen lider ikke af en skade i ejerskiftebetingelsernes forstand, da salpeterudblomstringerne i kælderniveau ikke nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Vi finder ikke, at vores forsikringstagers oplysning om BRF-Kredits afslag på yderligere belåning af ejendommen, dokumenterer, at kælderens tilstand har nedsat ejendommens værdi. Der spiller mange faktorer ind ved ansættelse af en ejendoms handelsværdi, og BRF-Kredits afslag kan f.eks. omvendt være udtryk for, at de forbedringer, som forsikringstager har foretaget, ikke har haft nogen (nævneværdig) indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Vi henviser til vedlagte ankenævnskendelser 49.209 og 53.030, hvor fugtproblemer i kældre i ejendomme fra henholdsvis 1972/1973 og 1970 ikke blev anset for en skade.

Med hensyn til eventuel defekt tagbrønd er dette forhold ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Vi henviser til betingelsernes side 5, pkt. 2, hvorefter forsikringen ikke omfatter genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet og til bl.a. ankenævnskendelse nr. 46.982. Ifølge bekendtgørelse for huseftersyn § 11 falder bl.a. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, uden for bygningsgennemgangen.

Ifølge forsikringsbetingelsernes side 6 pkt. 2, er det en betingelse for dækning, at skaden var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Ejendommen overtages i marts 1997, og skal den anmeldes ultimo 2001, hvor det oplyses, at afskalning af puds og maling har fundet sted over 1-1½ år. Strengt taget finder vi ikke, at vores forsikringstager har sandsynliggjort, at fugtproblemerne også var til stede i sælgers ejertid.

Af ovennævnte grunde fastholder vi, at der ikke er dækning over Ejerskifteforsikringen for de konstaterede forhold i kælderen."

Klageren fastholder i skrivelse af 15/8 2002 til nævnet, at kælderens tilstand har nedsat bygningens værdi.

Selskabet har på nævnets forespørgsel udtalt i skrivelse af 18/6 2003:

"Vi har modtaget Ankenævnets brev af 17. juni 2003 og skal henvise til vedlagte afsnit 7 om fugtisolering fra Bygningsreglementet for købstæderne og landet fra 1966.

Her står i stk. 1, at bygninger skal beskyttes mod fugtighed mod grunden.

Der er i stk. 2 og 3 givet nærmere regler for beskyttelse af murværk mod jordfugt. Der står intet om betonkældre, som denne kælder er, jf. tilstandsrapporten. Omvendt synes det forudsat, at beton mod jord i sig selv udgør tilstrækkelig fugtisolering, idet det fremgår af stk. 4, at 'I kryberum og andre hulrum med overliggende etageadskillelse af træ skal der på grunden udstøbes et mindst 8 cm tykt betonlag, eller grunden skal dækkes med et holdbart, fugtstandsende lag.'

Det er først med Bygningsreglementet af 1972, at der kommer flere specifikke regler for fugtisolering af kældre, jf. vedlagte reglement pkt. 7.2.

Det må derfor konkluderes, at kældre af beton udført i 1967 skulle udføres efter gængs byggeskik.

Ifølge vores cheftaksator var det sædvanligt på dette tidspunkt,

1) at man byggede med beton mod jord,
2) at betonen havde en anden kvalitet end i dag, fordi den var håndblandet og dermed mere porøs, og
3) at man ikke lagde dræn om huset. (Nødvendig dræning blev først et krav ved bygningsreglementet af 1972).

Manglen på dræn skaber gode betingelser for jordfugt omkring huset, og kælderopbygningen skaber mulighed for, at jordfugten finder vej ad revner i betonen i kælderen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvad er ikke omfattet af forsikringen**

…

- genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

…

Hvad dækker forsikringen

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af 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 særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter de oplysninger, der er forelagt nævnet om fugtproblemerne i kælderen, finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at bygningens anvendelighed herved er nedsat til under, hvad der - henset til ejendommens konstruktion i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet sædvanlige - måtte forventes. Nævnet finder således ikke grundlag for at fastslå, at der i forsikringsbetingelserne er tale om en skade ved ejendommen, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning som sket.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand