677/03

Den 18. august 2003 blev i sag nr. 59.698:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxxxx x

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.

I tillæg til klageskrivelsen af 20/10 2002 hedder det bl.a.:

"Upon purchase of the house we planned to sand the living room floor. When we removed the existing wall to wall carpet we discovered rot in the floorboards. Upon removal of the floorboards it was found that the existing cement floor was cracked and damaged and also that two radiator installations had been placed in the floor. The sunken areas for the radiators had standing water in the trenches. During a rainstorm in early August (while the wooden floor was removed) large volumes of water entered the house and completely covered the living room floor.

A case was initiated with the insurance company where they accepted responsibility for replacement and repair of the floor but did not acknowledge any responsibility for dealing with the root problem of water infiltration into the house.

The house is an older half-timbered house that was originally built on a gentle slope running down towards the coast of south west Langeland. At some time in the past the road beside the house was rebuilt and in doing so the road was raised with respect to the slope (See attachment 1 - Photograph of house from road and note that level of house is below the road). The consequence is that now the natural (and pre-existing at time of the houses construction) slope for water to disperse from the house was disrupted and a small dike built around 2 sides of the house.

…

The reason given by Nykredit Østifterne Forsikring for disallowing our claim is that any corrections of areas outside the building are not covered by the policy and quote sections 12 and 13 of our policy (Please see … - Letter from C.J. dated 20 August 2002 page 2, 4th paragraph).

Moreover in telephone conversations with Nykredit Østifterne Forsikring they have stated that they agree that a drain should be installed to assure that water infiltration does not occur again. Moreover in one telephone conversation it was stated that additional claims of water damage would be disallowed as they consider this to be normal upkeep of the property which is the responsibility of the owner.

I have asked for Nykredit to confirm there telephone statements (Please se … - Email from D.B.T. [klager] to C.J. dated August 26 2002 titled 'Confirmation of statements of Nykredit'). They have not responded to the email after over seven weeks.

…

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

I propose that two actions should be taken to correct for the relationship of the house to the ground. These are:

- Installation of drain around the house to remove water that accumulates from runoff of straw roof.
- Landscaping of the ground to introduce a gentle slope (an swale cut in area south and west of house) to facilitate runoff of water.

Based on the statements of Nykredit Østifterne Forsikring stating that our insurance was not effective if we did not address the water infiltration problem we have solicited

a bid on installation of the drain. (See …) We have had the drain installed and paid ourselves for the work.

I also feel that landscaping of the ground around the house to have the water runoff naturally is the second necessary action (Please see …).

As this fault in the house is with respect to the placement of the house and grade of the earth around the house, and as this is considered to be an expected to be dealt with under normal upkeep, ans as our ejerskifteforsikring specifically cobers 'forhold ved grunden, der medfører skade' therefore I feel that the correction of the problem should be covered under the insurance.

I request that the insurance reimburse us the expense of the installation of the drain and also pay for a landscape gardener firm to grade the land around the house and reinstated grass and gardens in a way to facilitate natural runoff of water."

I den nævnte E-mail af 26/8 2002 hedder det bl.a.:

"I would like to have a confirmation of these statements from Nykredit. As they were verbal I think it is just good order if you confirm them for future reference. I request you coordinate this response with M.F.

These statements are:
Nykredit considers me aware of water infiltration problems in the house O… based on the events of August 6th.

Nykredit feels that this water infiltration is a result of the physical placement of the house with respect to the road. Explicitly the grade of land between the road and the house causes water infiltration because the south-west and of the house is lower than the road.

Nykredit expects me as owner to act on this knowledge and install drains. This is normal maintenance on the house.

Nykredit in the future will disallow claims of water infiltration on my house insurance if such drains are not installed."

Selskabet har som svar på klagen i skrivelse af 12/11 2002 til nævnet anført:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke og er utilfreds med, at vi har afvist at betale for nedlægning af omfangsdræn hele vejen rundt om hans hus.

Forsikringstager har endvidere i sin klage gjort krav på, at vi skal dække udgifter til anlæggelse af en blød skråning i området syd og vest for huset for at lette vandafledning. Forholdet er først anmeldt i forbindelse med klagen til Nævnet.

Sagens faktum

Forsikringstager har oprindeligt anmeldt tre forhold:

1. Råd i gulvkonstruktion i stue.
2. Råd/svamp i gulv og fodliste i soveværelse.
3. Gasbetonblokke er opsat i murfelter i bindingsværk på forsiden af bygningen, og i et felt på bagsiden, og er ikke som forventet af mursten.

Forhold 1 har vi anerkendt, jf. vores brev af 6. august 2002. Under forhold 1 har vi anerkendt at betale for ophugning og opgravning, nyt fundament hvor dette mangler, udskiftning af 4 kvm. yder- og indervæg samt udlægning af 32 kvm. svømmende gulv.

Forhold 2 har vi afvist i samme brev med henvisning til, at tilstandsrapporten har bemærkninger herom, og at forholdet har fået karakteren UN. Forsikringstager har ikke klaget herover.

Forhold 3 er også afvist med henvisning til tilstandsrapportens bemærkninger herom, og dette forhold er heller ikke påklaget af forsikringstager.

Tilbage står forholdene vedr. drænet og anlæggelse af blød skråning.

Fugtproblemerne er beskrevet i 2 rapporter (af i alt 3) udarbejdet af vores konsulent E.H. af henholdsvis 9. august og 28. oktober i år.

I den første rapport udtaler vores konsulent. 'Dette hus ligger nede i et hul og har store fugtproblemer når det regner så meget som det har gjort de sidste par måneder. I den ende hvor stuen ligger kan vandet fra vejen løbe ned mod bygningen og da fundamentet er meget dårligt løber vandet sikkert lige igennem. Der er kun én måde at afhjælpe dette problem, og det er at få bygningen drænet hele vejen rundt. Fugten er også årsagen til tidligere forhold (stuegulv rådden) som beskrevet i tidligere rapport.'

Endvidere nævner konsulenten, en anden årsag til fugten i gulvet: der er ikke noget kapillarbrydende lag under isoleringen. (Dette kapillarbrydende lag bliver etableret i forbindelse med udbedringen af forhold 1).

I den sidste rapport oplyses (vedr. forhold 1), at 'under skadens udbedring er der kommet lidt ekstra udgifter' - 'under skybrud opdagede man at fundament mod vejen manglede delvis. Dvs. at overfladevand har kunne løbe ind i gulvkonstruktion. Dette har sikkert været hovedårsagen til råd i gulv og strøer. Ca. 2 meter fundament og væg skal udbedres.'

Da vores konsulent skrev den første rapport, var han ikke klar over, at fundamentet manglede delvis, og derfor anbefalede han, at man lagde dræn, da det kun ville koste 6.000 kr., men det vidste han, da han skrev nr. 2 rapport, og her nævnes, at hovedårsagen til råd i gulvet har været det manglende fundament, 'hvorved vand har kunne løbe ind i gulvkonstruktionen.'

Udbedring af forhold 1 beløber sig til ca. 76.992 kr., jf. vores konsulents estimat vedlagt rapport nr. 2.

Vi har i brev af 20. august i år afvist at dække udgifter til etablering af dræn med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker installationer uden for selve bygningen. Samtidig meddeler vi, at ændringer af husets fundament ikke er omfattet, vi nævner dog ikke, at vi rent faktisk over forhold 1 betaler for etablering af kapillarbry-

dende lag samt retablerer det manglende fundament, som er den egentlige årsag til at vandet kan trænge ind og medføre rådskade.

I vores brev af 1. november i år oplyser vi forsikringstager om, hvilke udgifter forsikringen dækker.

Vores kommentarer

Ejerskifteforsikringen dækker skade på bygningen. I forsikringsbetingelserne pkt. 13, sidste pind er nævnt, at indretninger uden for selve bygningen ikke er omfattet af bygningen og huseftersynet, såsom bl.a. omfangsdræn, medmindre forholdet er omfattet af pkt. 15.

I pkt. 15, 3. pind er anført, at ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække forhold ved grunden der medfører skade på forsikrede bygninger under forudsætning af, at forholdet ved grunden nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstandard.

Omfangsdræn samt etablering af 'blød skråning' er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, men kan være omfattet af kvalitetsmærket, hvis det er sandsynliggjort, at det er forhold ved grunden der medfører skade på bygningen, og at dette forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Der skal altså være forhold ved jorden, jordbunden eller jordoverfladen som medfører, at bygningens værdi eller brugbarhed nedsættes nævneværdigt.

Vores konsulent anfører, at der er manglende fundament, hvilket bevirker at vand løber lige igennem. Dette er ifølge vores konsulent hovedårsagen til fugtproblemet, Hertil kommer, at fundamentet er et syldstensfundament der tillader fugt at trænge igennem, og at der ikke er et kapillarbrydende lag der forhindrer fugten i at trænge op i gulvet.

Fundamentet bliver nu repareret og kapillarbrydende lag etableret, og dermed har bygningen ikke en nedsat værdi/brugbarhed.

I tilstandsrapporten er oplyst, at der var klart vand i kælderen på besigtigelsestidspunktet. Endvidere er oplyst i rapporten, at der er risiko for, at trækonstruktionen nedbrydes, hvilket rent faktisk er sket. Endvidere er der oplyst om massive fugtproblemer i stueetagen. Alle disse omstændigheder er forsikringstager advaret om gennem tilstandsrapporten. Forsikringstager må således skulle indstille sig på en del vedligeholdelse som følge heraf.

Det er endvidere oplyst, at den forrige ejer ikke har beboet huset overhovedet, og som følge heraf kan der have været perioder, hvor huset ikke har været tilstrækkelig opvarmet.

Forsikringstager har ikke sandsynliggjort, at der er forhold ved grunden som nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og det manglende fundament / manglende kapillarbrydende lag er både hovedårsag til, og en del af selve den skade, som kan kræves erstattet og bliver erstattet.

Af disse grunde skal vi gøre gældende, at vi ikke er forpligtet til at betale for nedlæggelse af dræn samt etablering af 'blød skråning'."

Klageren har om det forhold, at der befinder sig cementblokke opsat i murfelter i bindingsværket samt frostsprængte mursten anført følgende i skrivelse af 14/11 2002 til nævnet:

"In the opinion of our mason the high cement content stucco caused water to be retained in the wall and caused the frost damage. Moreover he was of the strong opinion that this mixture of stucco was inappropriate and bad construction technique. The mason stated that the bricks need to be replaced and the wall rebuilt before any new stucco could be applied. This opinion is backed up by publications of the Raadvad Centre. Referring to their guidance on repair of older buildings this quote is appropriate:

'4. Alle puds-reparationer og nypudsninger på ældre bygninger skal altid udføres i en ren luft-kalkmørtel, eller en let hydraulisk mørtel - aldrig i en cementmørtel, der ofte vil være alt for hård og vandbindende i forhold til det gamle murværk. Dette gælder også selv om den puds, der skal repareres på, er en ældre cementpuds.'

…

A case was initiated with the insurance company. They have rejected the claim regarding the frost damaged bricks and building technique of west waII.

…

I should point out that there is an error in the letter. The frost damaged bricks occurred in the west wall of the house not the east.

…

The tilstandsrapport describes 'afskallet puds, revner i murværk, revner mellem bindingsværk, nedbrydning i bindingsværk' and they are characterised as K2 faults.

The west wall of the house has no half timbered elements. Therefore the information in the tilstandsrapport informed us as buyers that there was damage to the stucco and cracks in the brickwork. Moreover they were K2, namely serious but not of a type that cause damage to other building elements.)

…

I feel that based on the tilstandsrapport we could not expect that large proportions of the wall would have bricks so badly damaged that they needed to be replaced immediately. Nor could I expect that the stucco used in areas of this wall clearly show incorrect building methods. They are a hidden fault that is beyond that described in the tilstandsrapport. Also, the comment that the state of the house is equivalent to the average house of the same age having normal upkeep is incorrect. I can not accept the statement that the average house of this type in Denmark has stucco made of almost pure concrete or significant proportion of a wall with bricks so frost damaged as those found in our house.

…

I propose that the insurance company reimburse the cost of the brick repair of the west wall.

The brickwork has been completed and attached is the bill from the mason K.E. for the work which I have paid (attachment 3). I request that we be reimbursed for the brickwork already completed.

The stucco repair will be performed in 2003. I take financial responsibility for the stucco work in 2003 as repairs were clearly defined as necessary in the tilstandsrapport and suggested repair section of the Kvalitetsmærke section."

Selskabet har heroverfor i skrivelse af 10/12 2002 til nævnet anført:

"Vi forstår forsikringstagers klage således, at han ønsker erstatning for udskiftning af mursten i vestmuren på hans ejendom.

Forholdet er tidligere anmeldt og besigtiget af os jf. konsulentrapport af 19. juli 2002.

Vi har afvist at dække forhold ved forsikringstagers murværk i form af materialer (cementblokke i stedet for mursten), plader opsat på udvendigt murværk samt frostsprængte mursten.

Vores begrundelse for afvisning har dels bestået i, at vi ikke vurderer, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og dels at tilstandsrapporten indeholder bemærkningerne 'afskallet puds, revner i murværk, revner mellem bindingsværk og mur, nedbrydning i bindingsværk' samt karakteren K2 for murværket, jf. tilstandsrapporten side 5, pkt. 3.1.

Efter forsikringsbetingelserne dækker vi 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 bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Vi vurderer, at det forhold, at visse dele af murværket er opført med gasbeton ikke udgør en skade, eller at der er nærliggende risiko for skade. Tilstedeværelsen af

frostsprængte mursten eller mursten der er i dårlig stand i øvrigt, anser vi for forventeligt for en ejendom der er opført i 1927.

Ud fra tilstandsrapporten vurderer vi endvidere, at murværket ikke er i en tilstand der går ud over hvad der efter husets alder har kunnet forventes. Murværket har fået karakteren K2 for en alvorlig skade, hvis funktion svigter inden for overskuelig tid.

Forsikringstager fremdrager følgende forhold som efter hans vurdering bør føre til, at han får forsikringsdækning:

1. store dele af vestmuren havde mursten der er så slemt beskadiget, at de skulle udskiftes øjeblikkeligt
2. at der er brugt forkert puds
3. at husets tilstand ikke svarer til et gennemsnitshus af denne art i Danmark, henset til at der er anvendt puds med for højt indhold af cement og at størstedelen af murstenene var frostsprængt
4. udbedringsomkostningerne overstiger estimatet i kvalitetsmærkerapporten.

Vi skal hertil bemærke, at vi ikke er i besiddelse af oplysninger der peger på, at en udskiftning af murværket skulle ske her og nu, og hvis forsikringstager havde ventet med at færdiggøre murerarbejdet, havde det været muligt, at føre bevis for dette. Som sagen står nu, er det ikke dokumenteret, at murværket var svækket eller i en stand der går ud over, hvad forsikringstager har måttet forvente, og derfor er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi er ikke i stand til at afgøre, om der er for højt indhold af cement i den blanding der er brugt til at pudse murværket op med, men det er ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet bygningen/murværket ikke lider af en skade som sådan i form af svækkelse el. lign.

Hvorvidt forsikringstagers ejendom svarer til andre ejendomme er ikke en statistisk vurdering, men en samlet vurdering af ejendom, alder og udseende, og når den bygningssagkyndige ved en rent visuel besigtigelse, kan konstatere at der er forhold der

giver grundlag for karakteren K2, skal forsikringstagers ejendom vurderes ud fra hvad han naturligt herudfra må forvente af andre tilsvarende ejendomme. Og værdien af ejendommen samt brugbarhed er ikke væsentlig nedsat.

Et estimat over udbedringsomkostninger er alene skønsmæssigt og med det naturlige forbehold, at den bygningssagkyndige ikke må foretage destruktive indgreb i ejendommen, og derfor kan et estimat ikke tage højde for alle eventuelle udgifter der måtte vise sig ved en nærmere undersøgelse. Men derudover tager håndværkere forskellige priser for deres arbejde."

Klageren har i skrivelse modtaget i selskabet fra nævnet den 17/12 2002 vedrørende vandindtrængning bl.a. fremført (oversat fra engelsk til dansk):

"Nykredit Østifterne Forsikrings (NØ) svar i sagen (brev fra J.S. af 12.11.02) vedrører primært 2 punkter. NØ anfører:

1) at hovedårsagen til vandindtrængen i huset er det manglende fundament (og ikke dræningsproblemet rundt om huset), som vil blive løst ved genetablering af et fundament i det område og etablering af et kapillarlag under stuegulvet, og
2) at der var tilstrækkeligt bevis i tilstandsrapporten på beskrivelse af 'massive fugtproblemer i stueetagen', som for mig som køber signalerede, at der kunne forventes reparationer for at afhjælpe dette problem.

Før jeg behandler disse spørgsmål, vil jeg gerne påpege betydelige fejl i afsnittet 'Sagen's faktum'.

…

Som det ses på dette billede, er der et synligt fundament under hele husets længde.

…

Det er en klar overdrivelse, at huset 'manglede et fundament', og det vil kunne vildlede ankenævnsbehandlingen.

…

Hvis NØ var klar over, at der manglede et fundament, hvorfor refererede de så ikke til dette i brevet af 20. august? Og hvorfor informerede de os ikke om det ved telefonsamtaler med C.J. og N.B. [begge NØ] mellem 20. og 26. august og tilbagekaldte deres afgørelser, at det var nødvendigt med et dræn for at løse problemet?

…

Jeg mener, det er vigtigt at opsummere sagens tidsforløb:

6. august:	Vand i dagligstue anmeldt til NØ pr. telefon
7.-16. august:	Telefonisk follow-up med M.F. da Ejerskifteafd. henviste mig til Husforsikringsafd. med hensyn til skybrudsskaden. Telefonisk follow-up med C.J. og N.B. i Ejerskifteafd., da M.F. anfører, at dette ikke hører til under normal husforsikring og bør følges op af Ejerskifteafd.
14. august:	Murerfirmaet E. ApS sender tilbud på installation af dræn til NØ som krævet af E.H. den 9. august (kopi af brev fra Murerfirmaet E. ApS, hvor kopi sendes til mig, som bilag 2 til dette svar.)
20. august:	Brev fra NØ (C.J.), der angiver, at der kræves dræn rundt om hele bygningen.
20.-26. august:	Telefonsamtaler med NØ-personalet, primært N.B., vedrørende behovet for dræn.
26. august:	E-mail, hvor der anmodes om bekræftelse på udtalelse fra NØ om, at et dræn forventes at bevare forsikringsdækning (vedlagt oprindelig klage).
30. august:	Murerfirmaet E. påbegynder dræn-arbejdet på min accept baseret på anbefalinger fra NØ-personalet og deres udtalelse om, at det kræves for at opretholde forsikringsdækning på huset.
7. september:	K.E. kontakter mig med oplysning om mangel på fundament, da han er ca. 75% færdig med arbejdet med at etablere dræn.
9. september:	E.H. besigtiger huset, hvor han forevises manglende fundament.

Først og fremmest vil jeg anføre, at jeg handlede i god tro ved at installere dræn. dette blev krævet af NØ (mundtligt og skriftligt). NØ's svar på klagen er vildledende, da det indebærer, at det var velkendt, at fundamentet manglede tidligt i sagsforløbet.

Vedrørende NØ's punkt 1 i indledningen: Hovedårsagen til vandindtrængen i huset er det manglende fundament (og ikke dræningsproblemet rundt om huset), som vil blive løst ved genetablering af et fundament i det område og etablering af et kapillarlag under stuegulvet.

Gennemsivning af vand ind i huset fra grundvandet vil blive påvirket af etablering af et vandafledningslag under gulvet. Det accepterer jeg. Installering af kapillarlaget behandler én af årsagerne til vandindtrængning.

…

Dette er vandindtrængning fra fundamentsmuren over kapillar-laget og er forårsaget af, at jorden er våd, eller at der er stående vand så højt, at det kan komme ind over kapillar-laget. At der fandtes stående vand oven over niveauet af det støbte cementgulv blev påvist i de fotografier, som jeg vedlagde min oprindelige klage.

Det er denne vandbane, som hr. H. [NØ] refererer til i sin rapport af 9. august. Han skriver, at 'overfladevand har kunne løbe ind i gulvkonstruktion'. Fr. C.J. skriver i sit brev af 20. august 'ende hvor stuen ligger, kan vandet fra vejen løb ned mod bygningen og der kan vandet løbe igennem fundament'.

Disse udtalelser blev fremsat, før det lave fundament blev kendt, men de er korrekte.

Det lave fundament i husets sydvestlige hjørne nærmest vejen er klart medvirkende til problemets voldsomhed. Imidlertid gør det, at der findes et cementfundament rundt om huset, som var en fortsættelse af det støbte cementgulv, at det er vanskeligt om ikke umuligt for vandet at flyde frit ind i huset. Gennemsivning og indtrængning af vand mellem fundamentet og murstensmuren er den primære metode for vandindtrængning. Vedrørende NØ's punkt 2 - at der var tilstrækkeligt bevis i tilstandsrapporten på beskrivelse af 'massive fugtproblemer i stueetagen', som for mig som køber signalerede, at der kunne forventes reparationer for at afhjælpe dette problem.

Tilstandsrapporten beskrev 2 observationer på vand/fugtproblemer. Den første var tilstedeværelsen af vand i kælderen.

…

Der er en kommentar om kælderen af typen K1 (én, der ikke medfører påvirkning af husets komponenter eller husets funktion). På det tidspunkt, da jeg besigtigede huset, var jeg opmuntret af vandniveauet i kælderen. Et vandlag, som var ca. 2-5 cm dybt, i et niveau ca. 1 m under cementgulvets niveau. Det signalerede for mig, at grundvandsniveauet var temmelig lavt, og jeg accepterede ejendomsmæglerens

kommentar, at en let og tilstrækkelig løsning ville være at brække kælderens cementgulv op, fylde den med grus og cementere den til. Dette har vi gjort.

…

Således, som konklusion, vil jeg endnu en gang anføre, at efter min vurdering er det forholdet mellem huset og det omliggende terræn og eksistensen af stående vand rundt om huset der er grunden til, at vand trænger ind i huset. Det lave fundament bidrager klart til hastigheden og mængden af vand, der trænger ind i huset.

Nykredit Østifterne Forsikrings svar anerkender, at 'forhold ved grunden', som forårsager skade, er dækket af forsikringen. De har anerkendt, at det er forholdet mellem vejen og afløb mod huset, som forårsager, at vand trænger ind i huset. De har fastslået det mundtligt og skriftligt ved adskillige lejligheder. De har truet med ikke at acceptere yderligere vandskade-krav, hvis der ikke blev installeret et dræn.

Jeg mener, at det er klart, at løsningen på vandindtrængningen er den hurtige fjernelse af regnafløb fra taget og fra vejen via et dræn og korrekt anlæggelse af området rundt om huset."

Af tilstandsrapport dateret den 25/4 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

…

Bygningsbeskrivelse

Boligtype: ***Enfamilieshus***

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	*Beboelse*	*1827*

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…	…	…	…	…
A	*3.0 Yder- og indervægge* *3.1 Facader/gavle*	*K2*		*Afskallet puds, revner i murværk, revner mellem bindingsværk og mur. Nedbrydning i bindingsværk.*
...	…	…	…	…
A	*4.0 Vinduer og døre* *…* *4.4 Sålbænke*	*…*	*…* *K3*	*…* *Der er flere steder hvor der ikke er sålbænke eller vandnæser. Derved er der fare for vandindtrængen i murværk/bindings-Værk under disse vinduer.*
…	…	…	…	…
	8.12 Isolering		*K1*	*Forringet isoleringseffekt da isolering på loft ikke ligger forskriftsmæssigt. Der er udlagt en del tæpper og lignende oven på isolering. Dette kan give fugtdannelse.*

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	Kommentar:
1.0 Fundament/Sokler *Andet; Type:* *Beton* *Kommentar*	 *A* *A* *A*	 *Syldsten.* *Fundamentet er opsat af syldsten og forskellet med bastardmørtel/beton.* *Er ofte revnet på grund af konstruktions metoden.*

"

Nævnet har fået forevist fotos.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**13 Hvad er ikke omfattet af bygningen**

...

- andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen.

…

14 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.

…

15 Når der foreligger KvalitetsMærke

…

- forhold ved grunden, der medfører skade på forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet udtaler:

<u>Gasbetonblokke i murfelter samt frostsprængte mursten:</u>

At en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten kan efter omstændighederne godt udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdig karakter, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser.

Nævnet finder, at det forhold, at ejendommens murværk i visse områder er opført med gasbeton i stedet for mursten ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har ved at foretage udskiftning af murværk afskåret sig muligheden for at dokumentere, at der forelå en dækningsberettiget skade.

Vandindtrængningen:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at årsagen til fugtproblemerne i stuen i første omfang blev tilskrevet terrænforholdene, og at selskabet i konsekvens heraf efter klagerens forklaring, der er ubestridt, stillede krav om, at omfangsdræn blev etableret.

Da forsikringsbetingelsernes punkt 15, pind 3, dækker forhold ved grunden, der medfører skade på forsikrede bygninger, hvis bygningens værdi og brugbarhed nedsættes væsentligt, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at bekoste udgifterne til omfangsdræn. At terrænforholdene muligt alligevel ikke er hovedårsagen til fugtproblemerne, kan efter nævnets opfattelse ikke ændre herved.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende, at det skal godtgøre klagerens udgifter til etablering af omfangsdræn. Erstatningen skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann