714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 64.261:

xxxxxx xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxx

xxxxxx xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at fugt og vandindtrængning skyldes den oprindelige og på byggetidspunktet gængse byggemåde, der ikke afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår af sagen, at klagernes advokat har udtaget stævning mod sælger af den pågældende ejendom, men at retssagen formentlig vil blive udsat for at afvente nævnets afgørelse. Af den vedlagte stævning fremgår bl.a.:

> "Da denne retssag vedrører problemer med oversvømmelse i kælderen i ejendommen … vil jeg i det følgende fokusere på de punkter i materialet som vedrører specielt kælderforhold, anvendelsesmuligheder af kælderen, sælgers positive oplysninger om kælderen.

Salgsopstillingen

- Side 1.1 fremgår det at 'i kælderen er der indrettet værksted samt depotrum'
- Side 1.3 fremgår det at 'der foreligger tilstandsrapport og energimærke'

Energiplan & dokumentation

- Side 2.1 fremgår det at ydermuren er indvendigt beklædt med Cellutex - det bør forbedres
- Side 2.2. fremgår det at kældermuren er lavet af 30 cm beton - såvel ovenfor som under jordniveau - bør forbedres
- Side 2.2. fremgår det at gulvet er beton - der er betongulv - skal ikke forbedres

Den samlede pris for energimæssige forbedringer - som alle er indvendige arbejder - er anslået til kr. 29.240,-.

Tilstandsrapport (bilag 3)

- Side 3.2 fremgår det at huset er fra 1949
- Side 3.3 fremgår det at der ud for kælder er sat et X i K1 og i K2 og at der er en note
- Side 3.4 fremgår det at gulvet er sporadisk lettere opfugtet, vægge sporadisk lettere opfugtede
- Side 3.5 fremgår det, at der under et badeværelse er fugt i en væg
- Side 3.7 fremgår det at der ikke er noget forøget fugtindhold i etageadskillelsen, at revner i sokkel er uden betydning, at vægge ved badeværelset bør undersøges nærmere og i øvrigt at sælgers oplag af ting i kælderen har gjort en undersøgelse umulig
- Side 3.8 fremgår det at sælger erklærer at a) der ikke er problemer med stoppede kloaker og opstigende vand og b) at der ikke er periodevis oversvømning
- Side 3.9 fremgår det at der a) ikke har været foretaget reparationer efter bl.a. svamp, at b) der ikke har været vandindtrængen og at c) der ikke har været fugtproblemer i kælderen
- Side 3.13 fremgår det at der ikke har været foretaget undersøgelser hvor der er gulv til gulvtæpper.

…

Sagsøger konstaterede kort efter sin indflytning ganske betydelige vandproblemer i kælderen, og indtil videre har sagsøger 2 gange måttet tilkalde fremmede firmaer til at tømme kælderen for vand. Skaden har været anmeldt til husets almindelige forsikring."

Selskabet har ved skrivelse af 20/7 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

"Vores forsikringstagere købte ejendommen … med overtagelse den 1. februar 2003. Huset er opført i 1949 med en tilbygning i 1963. Under det oprindelige hus er kælder og under tilbygningen krybekælder. Kælderen er opført i beton.

Den 2. maj 2003 anmeldte vores forsikringstager telefonisk, at der trængte vand ind i kælderen.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 15. maj 2003. Han beskriver forholdet således: Der trænger lidt vand ind i kælderen når det er meget vådt udenfor. Det skyldes, at huset er med kælder, og at der ikke er etableret omfangsdræn omkring kælderen.

Ved brev af 28. maj 2003 afviste vi dækning, idet der ikke forelå en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Vi modtog herefter stævningsudkast fra forsikringstagers advokat.

Vi fastholdt vores afgørelse ved brev af 11. september 2003.

Vores vurdering

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 14 dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele.

Skade er defineret som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi el-

ler brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Med hensyn til fugt og vandindtrængning i kælder skal vi henvise til, at huset er opført i 1949 og efter datidens byggeskik. På det tidspunkt byggede man med betongulv direkte mod jord og uden kapillarbrydende drænlag under gulvet. Man lavede ikke fugtbeskyttelse af vægge og heller ikke omfangsdræn. Byggemetoden medfører, at der kan trænge vand ind i kælder. Kældre fra den periode er ikke bygget til at bo i.

Mængden af indtrængende vand afhænger af fugten i grunden, som igen afhænger af nedbørsmængden med deraf følgende hævet grundvandsspejl. Det er på ingen måde usædvanligt, at der presses blankt vand ind i kældre af denne konstruktion.

Da fugt og vandindtrængning skyldes den oprindelige og på byggetidspunktet gængse konstruktion, afviger forholdet ikke fra tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadebegrebet i Ejerskifteforsikringen er ikke opfyldt, og der er ikke dækning for forholdet."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport udarbejdet den 29/5 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.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1		Afskallet puds i sydfacade
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.1 Gulvkonstruktion	K1		Gulv er sporadisk lettere opfugtet.
	2.2 Vægge	K1		Kældervægge er sporadisk lettere opfugtede."
…				
B	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K2	6	Fugt i vægfundament under badeværelse.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Ja ☐ Nej ☒ ? ☐

…

6. Gulve

6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Ja ☐ Nej ☒ ? ☐

…

6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Ja ☒ Nej ☐ ? ☐

Hvis ja, hvor?

En del af køkkengulvet er udskiftet i 1995 i forbindelse med renovering af køkken. Gulvet havde en gammel fugtskade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

Nævnet udtaler:
Nævnet må lægge til grund, at kældervægge mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1949, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Endvidere skal det – i overensstemmelse med det af selskabet anførte – bemærkes, at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og således ikke kan kræves erstattet over forsikringen. Det bemærkes endvidere, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse.

Nævnet finder herefter, at det ikke kan pålægges selskabet at yde erstatning som påstået af klagerne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson