723/05

Den 17. maj 2005 blev i sag nr. 64.696:

xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

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 deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens kælder.

Ejendommen er opført i 1913.

Selskabet påstås tilpligtet at dække udgifter til isolering af kældervægge samt omfangsdræn. Klagernes advokat har i klageskrivelsen til nævnet anført følgende til støtte herfor:

"Vandindtrængning i kælderen skyldes formentligt væsentlige utætheder i fundamenter og kældervægge.

Utæthederne er ikke omtalt i tilstandsrapporten, og var ikke synlige for køber.

Utæthederne har et omfang som væsentlig overstiger, hvad køberne kunne forvente i relation til ejendommens alder og konstruktion.

Fundament og kældervægge må betragtes, som en del af bygningsskallen og er derfor omfattet af forsikringsdækningen.

Det bemærkes, at klagen samtidig er indsendt til Klagenævnet for Huseftersynsordningen, idet problemet har en sådan karakter og størrelse, at dette enten bør være omfattet af ejerskifteforsikringen eller burde have været klargjort i tilstandsrapporten.

Det lange sagsforløb og de væsentlige gener ved vandindtrængen har medført, at klagerne har iværksat opgravning langs bygningen, med henblik på at foretage udvendig isolering af ejendommens fundamenter og kældervægge. Der bliver samtidig etableret omfangsdræn."

Selskabet har afvist at yde erstatning for det anmeldte forhold under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet kælderen ikke adskiller sig fra, hvad der er sædvanligt ved kældre af samme alder som denne, og at forholdet således ikke nedsætter bygningens værdi. Endelig har selskabet i forbindelse med dets afgørelse lagt vægt på, at fugtproblemerne var nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har nærmere redegjort for sagen i skrivelse af 6/9 2004 til nævnet:

"Forsikringstager underskriver den 15. april 2003 købsaftale vedr. ejendommen .... Ejendommen er fra 1913, i tre plan og med kælder. Forsikringstager anmelder den 2. februar 2004, at der er konstateret vandindtrængning i kælderen.

Vi besigtiger herefter ejendommen den 13. februar i år og kan konstatere, at der gennem kælderydervægge og kældergulv trænger vand ind i kælderen. Forsikringstager oplyste, at der i perioder trænger meget vand ind i kælderen, så det ligefrem løber med klart vand på gulvet.

Vores konsulent vurderer, at årsagen til forholdet dels skal ses i den alder som huset har samt beliggenheden. Bygningen er fra 1913, og i den periode havde man ikke krav om fugtspærre og sikring af kælderydervægge, og hvis der havde været en asfaltmembran eller lignende på kælderydervæggen, ville den under alle omstændigheder være nedslidt d.d. Huset er placeret for foden af en større bakke. Denne pla-

cering giver en meget kraftig fugtbelastning af kælderydervæggen i de perioder hvor der falder meget nedbør, det være sig sommer eller vinter. Hertil kommer at huset ikke er forsynet med et omfangsdræn og ej heller fugtsikring af kælderydervæg.

Vores konsulent vurderer, at forholdet er normalt for denne type ejendom. Og at der ikke er risiko for følgeskader. Blot skal ydervæggen vedligeholdes og fugten må ikke stige højere op ad murværket til etageadskillelsen, hvilket kan undgås ved ikke at udføre en alt for tæt overfladebehandling på indvendig side af væggen.

Vores konsulent anser endvidere forholdet for at være et udtryk for udløb af levetid i den forstand, at der i et murværk der er 90 år gammelt, som dette, ikke er fugtbeskyttende foranstaltninger tilbage i murværket.

Det er endelig vores konsulents opfattelse, at forholdet kan udbedres ved at etablere et omfangsdræn samt en fugtstandsende membran på udvendig side af kælderydervæggen, og en horisontalspærre i kælderydervæggen. I perioder vil der dog fortsat være risiko for opstigende grundfugt gennem terrængulvet i kælderen.

Vi afviser ved brev af 11. marts 2004 dækning over ejerskifteforsikringen med begrundelsen, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet kælderen ikke afviger fra hvad der er sædvanligt ved kældre af samme alder som denne, og at forholdet således ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når den sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere lægger vi vægt på, at fugtproblemerne er nævnt i tilstandsrapporten, og at problemerne ikke er klart forkert beskrevet.

Det fremgår af tilstandsrapporten, der lå til grund for forsikringstagers køb af ejendommen, at:

A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	I terrazzogulv i kælderen forekommer der revner, enkelte afskalninger og partielt udstøb-

					ninger.
	2.2 Vægge		K1	1	I kælderen forekommer der afskallinger af puds og udblomstringer af salpeter.
	2.7 Andet: stolper.		K1		I bunden af stolper midt i fyrrum i kælderen er der råd.
1	A	2.2 Vægge			Omfanget af afskallinger og udblomstringer, vurderes normalt for kældervægge af den pågældende alder.

2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor og hvornår?

2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Se pkt. 2.7 + væg mellem vaskerum og fyrkælder suger fugt

Da den bygningssagkyndige har konstateret fugtindtrængning i kælderen i form af salpeterudblomstringer, afskalninger af puds m.m., og han har oplyst, at omfanget af salpeterudblomstringer samt afskalninger er normalt for 90 år gamle kældervægge, er det vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Endelig har vi afvist, at manglende omfangsdræn er omfattet af forsikringen med begrundelsen, at dette ikke er en del af bygningsbegrebet.

Forsikringstager er ikke tilfreds med vores afgørelser, og har sendt os brev af 13. juli 2004, i hvilket det gøres gældende, at brugbarheden og værdien af ejendommen er væsentlig nedsat, som følge af, at der kommer klart vand ind på gulvet i flere kælderrum,

Vi besvarer forsikringstagers brev i brev af 30. juli 2004, og meddeler heri forsikringstager, at vi ikke har konstateret forhold på forsikringstagers ejendom som afviger fra andre tilsvarende kældre fra 1913. Ejendommen er efter vores opfattelse bygget efter de normer og regler der var gældende i 1913, hvilket bl.a. betyder, at der ikke er fugtstandsende foranstaltninger i kælderydervægge og kældergulve.

Vi har fremsendt kopi af afgørelser fra Ankenævnet om fugt i kældre, men forsikringstager er fortsat utilfreds med vores afgørelse, hvilket har afstedkommet den aktuelle klage.

Vores kommentarer

Forsikringstagers advokat anfører i sin klage tre forhold:

1. Vandindtrængning i kælderen skyldes formentlig væsentlige utætheder i fundamenter og kældervægge.
2. Utæthederne er ikke omtalt i tilstandsrapporten, og var ikke synlige for køber.
3. Utæthederne har et omfang som væsentligt overstiger hvad forsikringstager kunne forvente i relation til ejendommens alder og konstruktion.

Ad. 1

Dette er et postulat, som ikke er underbygget.

Ad. 2

Indledningsvis bemærkes, at det først kommer på tale at vurdere om tilstandsrapportens oplysninger er fyldestgørende, hvis der er tale om en skade.

Efter forsikringsbetingelserne pkt. 14, side 5, 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 intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved vores besigtigelse af forsikringstagers ejendom kunne vi konstatere, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder og med datidens tilgængelige byggematerialer. Det betyder, at kældervæggene ikke er udført med fugtspærrende foranstaltninger såsom vandret fugtspærre og lodret fugtisolering i væggene med enten plast

eller asfalt. Dette blev først god byggeskik omkring begyndelsen af 1970'erne. Endvidere kunne vores konsulent konstatere, at det 90 år gamle murværk i sig selv har mistet sin fugtbeskyttende egenskaber.

Kældervægge og kældergulve er opført som man gjorde i 1913, og derfor afviger kældervæggene og kældergulvet ikke fra andre kældervægge og kældergulve fra 1913. Derfor er der ikke tale om en skade i forsikringens forstand.

I henhold til vilkårene dækker forsikringen ikke 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.

Forsikringstager er advaret om, at der er fugt i kælderen dels via den byggesagkyndiges udtalelser og dels via sælgers egne oplysninger. Oplysningerne siger ikke direkte, at der kan stå klart vand i flere kælderrum, men den bygningssagkyndige har set tegn på fugt, og nævnt, at det er forventelige og sædvanlige tegn for kældre som denne.

Det afgørende er, at kælderen er bygget efter den byggeskik der var gældende i 1913, og der således ikke er en skade.

Vores konsulent har i sin rapport oplyst, at der ikke er risiko for følgeskader, men han har samtidig oplyst, at ydervæggen skal vedligeholdes og fugten må ikke stige højere op ad murværket til etageadskillelsen. Denne udgift er en vedligeholdelsesudgift som ikke dækkes af forsikringen.

Ad. 3
Som nævnt er murværkets beskyttende egenskaber mod fugt ikke længere til stede som følge af murværkets alder. Konstruktionen er opført efter datidens byggeskik uden fugtstandsende membraner i eller uden for kældermuren og uden fugtstandsende membran i gulvet. Konstruktionen er normal efter forholdene i 1913.

Forsikringstagers ejendom ligger for foden af en bakke, hvorfor fugtpåvirkningen kan være kraftig, men dette forhold, er et forhold der ligger uden for bygningen, som ikke er dækket.

Et omfangsdræn kan afhjælpe fugtindtrængningen, men udgiften til dette er ikke dækket efter pkt. 12 og 13 i forsikringsbetingelserne. Heraf fremgår, at det er bygningerne der er omfattet, og omfangsdræn er klart og tydeligt undtaget efter pkt. 13.

På denne baggrund fastholder vi vores afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12. Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen …

13. Hvad er ikke omfattet af bygningen

…

- andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter pkt. 15, stk. 5.

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på det 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."

Nævnet udtaler:
Ejendommen er opført i 1913 og beliggende for foden af en større bakke. Af tilstandsrapporten fremgår, at der har været fugtproblemer i kælderen, og at der forekom skader som følge af fugtindtrængning. Klagerne kunne på denne baggrund ikke forvente, at kælderydervæggene var fugtbeskyttede, ligesom etablering af et omfangsdræn som udgangspunkt ikke er omfattet af huseftersynet og heller ikke af ejerskifteforsikringen. Det er herefter nævnets opfattelse, at selskabet på det foreliggende grundlag har været berettiget til at afslå forsikringsdækning.

Da der allerede er sket udbedring af fugtproblemerne i kælderen, finder nævnet ikke at burde afstå fra at behandle sagen, men finder dog anledning til at bemærke, at det ikke kan udelukkes, at en nærmere bevisførelse, der i så fald må ske ved domstolene, kan føre til et andet resultat. Det må under en sådan sag påhvile forsikringstagerne at godtgøre, at kælderen var mere fugtig, end det efter ejendommens alder og beliggenhed måtte forventes, at fugten gik ud over, hvad de var blevet advaret om i tilstandsrapporten, og at den bygningssagkyndige burde kunne have set, at ejendommen var udsat for mere fugt eller vandindtrængning end sædvanligt, og dermed gjort anmærkning herom.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen