727/05

Den 27. juni 2005 blev i sag nr. 65.248:

xxxx xxxxx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Boet efter nu afdøde forsikringstager, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugt i ejendommens vægge og gulv samt anvendelse af slaggelag som kapillarbrydende lag under terrændækket.

Selskabet har afvist fugtproblemerne under henvisning til, at de ikke var til stede ved nu afdøde forsikringstagers overtagelse af ejendommen. Gulvopbygningen med slaggelaget har selskabet afvist bl.a. under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Boets advokat har opgjort erstatningskravet til 270.000 kr., svarende til det konstaterede tab på ejendommen på 280.000 kr. fratrukket selvrisikoen på 10.000 kr. Advokaten har henvist til, at erstatningskravet alternativt kan fastsættes til udbedringsudgiften, men har i den anledning bemærket, at da ejendommen er solgt med nedslag for købers egen udbedring af forholdet, skal der ikke fra boets side skal ske faktisk udbedring af forholdet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1959.

Det fremgår af sagen, at nu afdøde forsikringstager købte den forsikrede ejendom for 830.000 kr. til overtagelse den 1/3 2001. Af tilstandsrapporten, der blev udarbejdet den 11/9 2000, fremgår bl.a.:

"**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

…

	Bygn.:	**Kommentar**
…		
2.0 Kældre/Krybekældre/Terrænd.		
…		
Terrændæk	A	Der er slagger under terrændæk. Det vides ikke om slaggerne er renharpede, det vil sige om små fraktioner er medtaget. Hvis slaggerne ikke er renharpede, kan de udvide sig ved fugtpåvirkning og løfte gulvet. Omkring 80 % af vvs-installationen under terrændæk er udskiftet på grund af tæring / fugtpåvirkning, oplyser ejeren."

Forsikringstageren afgik ved døden den 22/6 2003. Den 26/9 2003 blev ejendommen sat til salg. Der blev herefter konstateret fugtproblemer på ejendommen, som blev anmeldt til husejerforsikringen i Alm. Brand Forsikring A/S. Der konstateredes en rørskade, som blev udbedret, men fugtproblemerne fortsatte og trods omfattende målinger på ejendommens rørsystem, lykkedes det ikke at konstatere yderligere brud på rørene. I stuen blev der fjernet et vådt væg-til-væg tæppe og opstillet en affugter, som reducerede fugtproblemet. Da den blev fjernet, opstod fugtpåvirkningen imidlertid på ny.

Ved skrivelse af 26/3 2003 anmeldte boets advokat forholdet til ejerskifteforsikringsselskabet. Taksatoren indhentede oplysninger fra den smed, der havde repareret rørskaden, og foretog den 24/5 2004 en besigtigelse af fugtproblemerne i gulvkonstruktionen.

Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

"Huset er opført 1959 med høj sokkel (ca. 60 cm) under betongulvet er der lagt slagger ind som isoleringsmateriale. Det der er sket nu er, at der har været en rørskade som har fyldt dette slaggelag med vand og det er næste umuligt at udtørre. Fugten har været trukket ca. 1/2 m op i væggene og gulvet har salpeterudslag forskellige steder. Udtørringen har nu stået på ca. 1/2 år hvor tæpperne har været fjer-

net og der har været en kondenstørrer i gang i perioder. Undersøgelser der er foretaget i maj måned viser at underlaget er ved at være tørt nu.
De skader der står tilbage nu, er skader på tapet, gulvtæpper er ødelagt og gulvene er ujævne fordi flere lag gammel spartel er slået fra."

På baggrund af taksatorrapporten afviste selskabet i skrivelse af 17/6 2004 at anerkende skaden, idet selskabet ikke fandt det sandsynliggjort, at skaden var til stede ved nu afdøde forsikringstagers overtagelse af ejendommen den 1/3 2001. Af skrivelsen fremgår desuden:

"Såfremt det er Deres opfattelse, at årsagen til forholdet eller en medvirkende årsag til forholdet er, at der er udlagt slagger som isolering fremgår følgende af den tilstandsrapport, der lå til grund for Deres klients erhvervelse af ejendommen.
…
Det er således vores vurdering, at den bygningssagkyndige har henledt Deres klients opmærksomhed på dette forhold, samt at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Fugtpåvirkningen blev herefter anmeldt til husejerforsikringen i Alm. Brand Forsikring A/S som en følgeskade af den udbedrede rørskade. En taksator fra selskabet foretog besigtigelse af forholdet sammen med den smed, der havde udbedret rørskaden. Det aftaltes, at taksatoren skulle genbesigtige forholdet, når smeden havde fået hugget betongulvet op tre steder, således at det kunne konstateres, om fugtoptrængningen i vægge og terrændæk skyldes opfugtede slagger. Ved genbesigtigelsen den 6/8 2004 udtog taksatoren prøver af slaggerne, som viste sig at være fuldstændig tørre. Taksatoren konkluderede herefter, at fugten ikke var en følgeskade af den udbedrede rørskade, men nok snarere skyldtes, at ejendommen - der er opført af uisoleret gasbeton med uisoleret betonterrændæk og dampspærre - havde stået mere eller mindre uopvarmet i længere tid, hvilket automatisk vil medføre kondensering på konstruktionernes kolde flader.

Boets advokat genfremsatte herefter kravet over for ejerskifteforsikringen, som ved skrivelse af 24/9 2004 afviste, at ejendommens opbygning afveg fra den måde, tilsvarende

bygninger sædvanligvis var opbygget på, og at der således ikke var tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.
Den 1/11 2004 blev dødsboet solgt for 550.000 kr.

Af den tilstandsrapport, der blev udarbejdet den 21/9 2004 - i forbindelse med dødsboets salg af ejendommen - fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk			
	2.1 Gulvkonstruktion	K3	1	Husets gulve er stedvis ujævne og med tendens til skævheder. Der er målt fugt i indvendige vægge. Der er hugget op i gulve tre steder og det viser sig, at det kapillarbrydende lag er slagger. Karakteren K3 gives, da der kan ske yderligere forandringer og opfugtninger. Der henvises yderligere til skrivelse fra Nykredit af 17. juni 2004 og skrivelse af 9. august 2004 fra ALM. Brand.

…
Karakterskala:
…
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader"

Boets advokat er utilfreds med selskabets afgørelse. Således anfører advokaten i skrivelse af 27/10 2004 til nævnet bl.a.:

"Umiddelbart forud for sidste afslag på forsikringsdækning modtages der endelig et købstilbud på ejendommen på kontant kr. 550.000 … Købstilbud er afgivet med en klar forudsætning fra købers side om at det er nødvendigt, at bryde alle betongulve op for at fjerne slagger.
Købstilbud accepteres af boets arvinger, da der ikke synes at være alternativ hertil.

Der er i forbindelse med salg til køber konstateret et tab på ejendommen på kontant kr. 280.000,00.

Der er fra mægler modtaget materiale om anvendelse af slagger som fyld … Beskrivelse passer til problemer i nærværende ejendom, herunder tillige for så vidt angår

de konstaterede iagttagelser om udblomstring af natriumsulfat på betonens overside.

Det gøres gældende, at skade er omfattet af ejerskifteforsikring, idet der er tale om en væsentlig mangel, der har været til stede på tidspunkt for afdøde J.S.'s overtagelse af ejendommen, idet mangel jo skyldes en uhensigtsmæssig anvendelse af slagger ved ejendommens opførelse.

Det gøres endvidere gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet i den til afdøde J.S. udleverede tilstandsrapport, hvorfor oplysning ikke fritager for forsikringsdækning.

Det bemærkes i den forbindelse, at den til J.S. udleverede tilstandsrapport ikke indeholder angivelse af forholdet som hverken K2, K3 eller UN.

Den bygningssagkyndiges bemærkninger anført under oplysninger til ejerskifteforsikring er langt fra tilstrækkelige for at en køber har mulighed for at vurdere forholdet og risiko herved. Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke i det udleverede tilbud på ejerskifteforsikring er taget forbehold vedrørende dette forhold."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 26/11 2004 bl.a.:

"Ved brev af 24. september afviste vi fortsat dækning, idet bygningens konstruktion ikke afveg fra gængs byggemetode i 1959.

Specielt med hensyn til brug af slagger i terrændæk kan vi oplyse, at det var almindeligt at anvende slagger som kapillarbrydende lag i terrændæk fra 1960'erne til begyndelse af 1970'erne. Det blev derefter opgivet, da det viste sig, at slagger ikke havde den forventede kapillarbrydende effekt.

Det kapillarbrydende slaggelag skulle bestå af renharpede slagger, men nogle bygherrer undlod at harpe slaggerne således, at man også anvendte de små fraktioner, der var i det leverede materiale. Det viste sig efterfølgende, at vandtilførsel til et ikke

rentharpet slaggelag kunne give anledning til kemiske reaktioner med volumenforøgelse til følge.

Det vil give et karakteristisk revnemønster i betonslidlaget som beskrevet i klagerens bilag … og i alvorlige tilfælde opskydning af gulve midt i større rum og udpressede fundamenter.

Om sådanne skader vil ske, afhænger af slaggelagets kvalitet og mængden af fugt, der tilføres slaggelaget.
…
Der er to forhold i denne sag - fugt i ejendommen og slaggelag i terrændæk - som sammenkædes i klagen.
Fugt i ejendommens vægge og gulve er først konstateret i 2003/2004 næsten 3 år efter ejendommens overtagelse, og efter at der har været en rørskade i huset. Ejendommen har stået tom og enten uopvarmet eller kun ringe opvarmet i efterår og vinter 2003/2004 efter vores forsikringstagers død i juni 2003. Dette er den eneste skade, som er anmeldt på forsikringen, og det må formodes, at hvis der havde været fugtproblemer, mens vores forsikringstager levede, ville de være blevet anmeldt før. Det er konstateret, at slaggelaget er tørt.

Vi finder ikke, at dødsboet har sandsynliggjort, at fugtproblemerne var til stede ved vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen, hvorfor der allerede af den grund ikke er dækning for udbedring af vægge og gulve.

Snarere tyder alt på en kondensering på kolde flader som følge af, at huset har stået uden varme på efter dødsfaldet som påpeget af Alm. Brand.

Med hensyn til slaggelaget under terrændæk som kapillarbrydende lag er dette almindeligt forekommende for huse fra omkring 1960 og til begyndelsen af 1970'erne. Selve gulvopbygningen udgør ikke i sig selv en skade, idet der ikke er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til *tilsvarende* intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores forsikringstager er også ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten ved sit huskøb blevet gjort opmærksom på, at terrændækskonstruktionen var med slagger.

Dødsboet har ikke sandsynliggjort, at gulvkonstruktionens opbygning har forårsaget skade, eller at der er nærliggende risiko for skade.

Det er ikke påvist, at fugtproblemerne i huset skyldes slaggelaget.

Der er ikke sket skade på betondækket. Det har ikke de karakteristiske revner, som vil forekomme, hvis slaggelaget har kvældet. Vores bygningskonsulent kunne kun konstatere, at gulvene var ujævne, fordi flere lag gammel spartel var slået fra.
Tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med dødsboets hushandel nævner også kun ujævnheder i gulvene.

Der er ikke nærliggende risiko for skade. Slaggelaget er blevet fyldt op med vand ved den sidste rørskade og har formentlig også været det ved de tidligere rørskader i vores forsikringstagers sælgers ejertid. Ejendommen er 45 år gammel og bærer på ingen måde tegn på, at slagger har kvældet. Ingen revnedannelser, ingen opskydning af gulve eller udpresning af fundamenter. Slaggelaget er desuden udtørret igen efter sidste rørskade. Intet tyder på, at slaggelaget i huset ikke består af renharpet slagger.

Vi må afvise, at slaggelaget har medført skade eller nærliggende risiko på skade på bygningen.

Vi henviser til ankenævnskendelse nr. 61.667, hvor der i et hus fra 1961 var anvendt ikke renharpede slagger i en gulvkonstruktion. Betondækket var hævet en smule, men kunne stadig anvendes som undergulv uden problemer. Ankenævnet fandt ikke, at forholdet udgjorde en skade.
Dødsboet kræver erstatning foranlediget af, at man har solgt ejendommen under ejendomsvurderingen og forsikringstagers købspris. Ifølge forsikringsbetingelserne dækkes kun, hvis udbedring finder sted, men dødsboet skal ikke udbedre. Også af

denne grund mener vi ikke, at Ejerskifteforsikringen skal dække dødsboets formuetab."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- …

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 forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

4. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden købsaftalen blev indgået.

…

3 Hvorledes beregnes erstatningen

…

Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler boet efter nu afdøde forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Nævnet har gennemgået sagen og finder det herefter ikke godtgjort, at gulvets konstruktion udgør en dækningsberettigende skade.

Herefter, og idet nævnet ikke finder det sandsynliggjort, at fugtproblemerne var til stede i 2001, hvor nu afdøde forsikringstager overtog ejendommen, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann