733/05

Den 10. oktober 2005 blev i sag nr. 65.903:

xxx xxxx xxxxxxxx
xxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for udbedring af fugtproblemer i den forsikrede ejendoms kælder. Advokaten har nedlagt påstand om dækning af udgifter til ingeniørbistand, udførelse af tætningsprøve samt advokatomkostninger. Endelig har advokaten nedlagt påstand om dækning af skader på skabe.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at det forhold, at omfangsdrænet ikke er lagt efter anvisningerne, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er en gulstensvilla i ét plan opført i 1962. Klageren overtog ejendommen 1/7 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 1/5 2003.

Om kælderen er i tilstandsrapporten dateret 1/5 2003 anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K1		Løstsiddende flisepanel omkring kælderens håndvask.
			1	Aftegn af grundfugt på kældervægge forskellige steder bl.a. i rumhjørner over fodlister.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	2.2 Vægge	Vedr. kælderen: sælger oplyser at de i deres ejertid har udlagt dræn omkring del af kælderen, at der ikke har været fugtgener siden. At de udlufter grundigt, opvarmer og affugter er tilsluttet da der i perioder tørres tøj. Panelplader og fodlister bør fjernes fra kældervægge."

Den 13/2 2004 anmeldte klageren telefonisk, at hun havde vand i kælderen. Hun oplyste, at hun første gang havde vand i kælderen før julen 2003, og at hun i den forbindelse fik udbedret en rørskade, delvist forsikringsdækket af Topdanmark Forsikring A/S.

Klageren har på forsiden af tilstandsrapporten beskrevet skaden således:

> "Efter at have fulgt anvisning i tilstandsrapporten om at fjerne paneler i kælderen (endvidere banket løs puds af) er der sket det at der trænger fugt op i væggen igen, samtidig med at der ligger blankt vand på gulvet i perioder med regnvejr."

Af rapport dateret 19/10 2004 fra ingeniørfirmaet B.&K. A/S fremgår:

> "Kældergulvet synes udstøbt sammen med sokler ud under kældervæggene, inden sidstnævnte blev udført, idet sokkel under den vestvendte kældervæg hverken er svummet eller asfalteret som væggen er, ligesom der er konstateret en vulst i støbeskel imellem sydvendte sokler og kældervægge.
>
> Kældervægge er udført af 30 cm fundamentsblokke udstøbt med beton 1:4:7 over terræn, men synes udstøbt med beton 1:4:7 i forskalling/jordform under terræn mod vest/syd.

3. 65.903

Kældervæggen mod vest er svummet og asfalteret ned til overkant sokkel på side mod jord, mens kældervæggene mod syd hverken er svummede eller asfalterede på side mod jord, som foreskrevet på de oprindelige arbejdstegninger på udførelsestidspunktet.

Tilfyldning mod/langs kældervægge er udført med lerjord, også omkring omfangsdræn.

Langs den vestvendte kældervæg er oplyst, at den tidligere ejer har udført et ø 90 mm PVC omfangsdræn tilsluttet tagbrønden på det sydvestlige hushjørne. Omfangsdrænet er placeret med underkant beliggende ca. 90 cm under nuværende terræn, hvilket er i orden set i forhold til overkant af kældergulvet beliggende ca. 80 cm under nuværende terræn. Omfangsdrænet er omviklet med geotekstil, men er udført uden drænkasse med grus og geotekstil omkring sig, på trods af at det er placeret i lerjord, hvorfor sandsynligheden for tilstopning er stor.

På indvendig side af kældervægge er der konstateret fugt og afskalning af vægpuds på alle de vægflader, hvor panelplader og fodlister af træ er fjernet. Problemet med fugt og afskalning af vægpuds er dog størst langs de sydvendte kældervægge.

I eksisterende betonkloakledning er der fundet revner/brud en del steder inde under kældergulvet, ligesom gummiringen ved alle rørsamlinger er nedbrudt.

Årsag

På baggrund af besigtigelsen foretaget den 15. henholdsvis den 23. september 2004, er det vores opfattelse, at de konstaterede fugtproblemer i kælderen skyldes nedenstående forhold.

Kældervægge inkl. sokler herunder er ikke svummet og asfalteret overalt på side mod jord, som foreskrevet på de oprindelige arbejdstegninger på udførelsestidspunktet, hvorfor de ikke er fuldstændig fugttætte.

4. 65.903

I overgangen imellem sydvendte kældervægge og sokler herunder er der på side mod jord konstateret en vulst i støbeskel, der kan have medført utætheder, der sammen med den manglende svumning og asfaltering har medført en fugtindtrængning igennem kældervægge.

Tilfyldning udvendig mod/langs kældervægge er overalt udført med lerjord, og ikke som det er god praksis med frostfrit sandfyld, hvorfor nedsivende vand i jorden bliver stående op mod/langs kældervæggene, hvilket sammen med den manglende svumning og asfaltering medfører fugtindtrængning igennem kældervægge.

At der kun er etableret omfangsdræn langs den vestvendte kældervæg, at dette omfangsdræn ikke er placeret i frostfrit sandfyld samt er tæt og mangler filtergrus og geotekstil omkring sig, resulterer i at nedsivende vand i jorden bliver stående op mod/langs kældervæggene, hvilket medfører fugtindtrængning igennem kældervægge.

I eksisterende betonkloakledning er der ved inspektion fundet revner/brud en del steder inde under kældergulvet, ligesom gummiringen ved alle rørsamlinger er nedbrudt, hvilket medfører, at kloakvand, evt. i perioder, kan ophobes inde under kældergulvet, med deraf følgende sandsynlighed for fugtgennemtrængning igennem kældergulvet til følge."

Ingeniørfirmaet har i rapporten dateret 19/10 2004 stillet følgende udbedringsforslag:

"Kældervægge inkl. sokler herunder svummes og asfalteres overalt på side mod jord, som forskrevet på de oprindelige arbejdstegninger på udførelsestidspunktet. Evt. isoleres kældervægge inkl. sokler på side mod jord med 75 mm polystyren drænplade.

I overgangen imellem sydvendte kældervægge og sokler herunder skal den på side mod jord konstaterede vulst i støbeskel fjernes/borthugges, ligesom evt. utætheder i/langs støbeskel lukkes med egnet betoninjiceringsmiddel.

5. 65.903

På indvendig side af alle kældervægge fjernes evt. rester af eksisterende panelplader og fodlister af træ overalt.

Løs vægpuds på indvendig side af alle kældervægge, der har været udsat for fugt og afskalning, fjernes overalt, hvorefter nedbrudt/fjernet vægpuds retableres igen med egnet diffusionsåben. vægpuds.

Alle vægflader i kælder overfladebehandles overalt med diffusionsåben maling.

Tilfyldning udvendig mod/langs kældervægge udføres overalt med frostfrit sandfyld, også omkring omfangsdræn.

Der etableres nyt omfangsdræn omkring/langs alle kældervægge, placeret i frostfrit sandfyld, omviklet med filtergrus og geotekstil. Omfangsdrænet placeres med overkant ca. 20 cm under overkant af kældergulvet, og tilsluttes eksisterende regnvandskloak.

Eksisterende betonkældergulv nedbrydes/fjernes over/langs ituslået betonkloakledning under kældergulvet, eksisterende betonkloakledning fjernes og erstattes af ny PVC kloakledning, hvorefter betonkældergulvet retableres igen."

Ingeniørfirmaet har i en supplerende udtalelse dateret 23/3 2005 anført:

"På arkitekttegning dateret maj 1961 er angivet at kældervægge skal svummes og asfalteres på udvendig side mod jord. Dette **var** datidens normale byggeskik og krav, jf. Bygningsreglement for købstæderne og landet 1961 samt jf. bilag …

I vores notat af 19.10.04 viser fotos fra opgravningerne langs facader følgende:

- Kældervæg i vestgavl er berappet, svummet og asfalteret til ca. 60-70 cm under terræn. Herfra og længere ned, på den udvendige side af kældervægge, er der ikke foretaget fugtbeskyttelse.

Det ses i øvrigt på billederne at asfalteringen ser ud til at være intakt på de øverste 60-70 cm, hvilket i øvrigt er i harmoni med at der på indvendig side af den øverste del af kældervæggen netop her ikke er observeret fugt/skimmelaftegninger.

- Kældervæg langs sydfacade **er ikke berappet, svummet eller asfalteret**, men meget ujævn sandsynligvis er jorden blevet brugt som 'støbeforskalling'. Der ses tydeligt en hylde i beton (betonvulst) i kældergulvniveau, hvor sandsynligheden for fugtindtræden gennem 'støbeskels' revner er stærkt til stede. Det er samtidigt langs denne facade at ejer har lokaliseret vandpyt på gulv samt overfladefugt/skimmel på indvendig kældervæg (se i øvrigt bilag .. skitse)
- Nykredit anfører i deres brev af d. 15. februar 2005
  Citat:
  At rapporten af 19/10-04 synes at efterlade det indtryk at også kældervæggene skal være svummet og asfalteret, men det er alene fundamentsblokkene der skal det og kun dem der vender mod jord.
  Citat slut.
  Hertil kan vi udtale/præcisere:
  Alle kældervægge, hvad enten de er opbygget af fundamentsblokke, beton eller andet stenmateriale, skal - på den side der vender mod jord - svummes/berappes og asfalteres eller gives anden fugtstandsende behandling.
  Dette er ikke udført jf. de tre udgravninger belyst i rapport af 19/10-04."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgift til udbedring af fugtproblemet, konstaterede følgeskader samt omkostninger til sagkyndig bistand. Advokaten har i skrivelse af 31/5 2005 til nævnet anført:

"Det er korrekt at den i sagen omhandlende vandpyt alene er konstateret af forsikringstager, men ingeniør O.T. har til gengæld konstateret at der ikke er svummet, asfaltering m.v. af sydfacaden.

…

7. 65.903

Det bestrides, at man kan konkludere, at vandpytten skulle komme fra kloakledningen. Der behøver ikke at være sammenhæng mellem vandpytten og sælgers oplysning i tilstandsrapporten.

Med hensyn til bemærkningerne til bygningsreglementet omkring asfaltering/fugtsikring af ydermur vendt mod jord, så jeg har drøftet dette nærmere med ingeniør O.T. Hvis fugtforholdene i jord mod ydersiden af kældervægge var normale, var der ikke krav om speciel fugtsikring i daværende bygningsreglement. Derimod hvis der var højt fugtindhold var det almindelig byggeteknik 'viden', da huset blev bygget, at kældervægge skulle asfalteres. Dette er yderligere dokumenteret og sandsynliggjort i rapport af 19. oktober 2004 bilag … idet den af daværende arkitekt S.H. udarbejdet beskrivelsen på tegninger … omfatter alle kældervægge. Arkitekten har kendt jord/fugtforholdene i området og selvfølgelig haft den byggetekniske viden der gjorde at han forlangte og beskrev at kældervægge skulle svummes og asfalteres.

Der er altså her tale om en tydelig misforståelse af Nykredit idet de sammenblander den kortfattede beskrivelse med facadetegningernes undertekst. (i dette tilfælde 'vestside')

I øvrigt bestrides det, at det kan konkluderes, at asfaltering ikke har været tilstrækkelig, og at det er derfor sælger har fået lavet omfangsdræn. I bilag … på de to nederste billeder kan man se den gamle asfalt og i øvrigt henvises til skrivelse af 23. marts 2005 fra B. & K.

Det bestrides endvidere, at der skulle være en 40 års grænse for hvornår en fugtsikring vil være nedslidt. Der findes ingen faste grænser. I øvrigt kan man se på bilag … på de to nederste billeder, at overfladen stadig er sort, hvilket ifølge oplysninger fra O.T., der har besigtiget ejendommen skyldes asfalteringen. Under det sorte område er der ingen asfaltering og her er porrerne i betonen ikke lukket, og det er bl.a. derfra vandindtrængningen vil kommer ind.

Afslutningsvis gøres det gældende at Topdanmark ikke dækker nogle af de udgifter der er med på erstatningsopgørelsen, hvorfor denne i sin helhed fastholdes.

Skaden på klædeskabet skal dækkes af ejerskifteforsikringen, idet der er tale om en følgeskade af et dækningsberettiget forhold. Det samme gør sig gældende vedrørende udbedring af pudsskader og vægge, idet disse ikke er omfattet af K1 karakteren i tilstandsrapporten. Forsikringstager har ikke købt et hus med fugt i kælder.

Det er forsikringstagers opfattelse, med hensyn til kloakken var der tale om en gammel skade og bevisbyrde for at skaden ikke var der på overtagelsestidspunktet må være Nykredits."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 3/5 2005 til nævnet anført:

"På det foreliggende grundlag, anser vi det for sandsynligt, at vandpytten ved sydfacaden kommer fra kloakledningen. Det vurderer vi fordi, sælger i tilstandsrapporten ikke har oplyst om egentlige vandpytter i deres ejertid, og at det alt andet lige er det mest sandsynlige.

Det oplyses, at det skulle fremgår af bygningsreglementet, at der er et absolut krav om asfaltering/fugtsikring af ydermur vendt mod jord. Sådan er det ikke anført i bygningsreglementet, jf. bilag … til rapporten af 23. marts 2005, fra ingeniør O.T. I reglementet, som der citeres fra står der 'Endvidere kan det være nødvendigt at beskytte kælderydervæggen mod indtrængende vand. Dette sker lettest ved at asfaltere vægge udvendigt'.

En ydervæg skal således for det første alene asfalteres og for det andet alene hvis det er nødvendigt.

Det hævdes, at de oprindelige tegninger angiver, at der skal asfalteres, svummes og berappes hele vejen rundt om huset. Dette er ikke sandsynliggjort/dokumenteret af forsikringstager. I rapport af 19. oktober 2004, bilag … ses der alene at være krav

om, at vestsiden skal svummes og asfalteres. Det er vestvæggen også. Sælger har herudover fundet det nødvendigt i deres ejertid at lægge dræn langs vestsiden, hvilket kunne tyde på, at asfalteringen ikke har været tilstrækkelig eller mere sandsynligt som anført af vores konsulent nedslidt. Vi bemærker, at asfaltering som fugtsikring under alle omstændigheder vil være nedslidt efter mere end 40 år, jf. vores bygningskonsulent.

Topdanmark dækker udgiften til tv-inspektion og udbedring af kloakskaderne. De øvrige erstatningsposter ses ikke at vedrøre dækningsberettigede forhold. Skade på klædeskabet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da der ikke er tale om en følgeskade af et dækningsberettiget forhold. Dræn og drænplader er ikke dækket, da det er forhold uden for bygningen, som ikke er omfattet af forsikringen. Udbedring af pudsskader og vægge er heller ikke dækket, da det er omfattet af K1 karakteren i tilstandsrapporten og det i pkt. 2.2 i tilstandsrapporten anførte om grundfugt i hjørner. Der er selvfølgelig pudsreparationer, da der altid vil være det i en kælder med fugt, hvilket forsikringstager bør være forberedt på dels ved det der med øjnene kan konstateres i kælderen, og dels via tilstandsrapportens oplysninger og karakteren K1.

Vandpytten er konstateret efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen, og det er ikke sandsynliggjort, at der var skader på kloakken på overtagelsestidspunktet, og derfor kan vi ikke dække forsikringstagers egen andel af udgiften til reparation af kloakskaden.

Udgift til undersøgelse ved ingeniør er også for forsikringstagers egen regning. Vi har afslået dækning, og utvetydigt gjort forsikringstager opmærksom på, at undersøgelsesomkostninger er for forsikringstagers egen regning."

Selskabet har i skrivelse af 13/6 2005 til nævnet supplerende anført:

"Vi fastholder, at kloakledningen, som løber fra sydsiden af huset til nordsiden, jf. bilag … til rapporten, er hovedårsag til, at der står blankt vand på gulvet, der siver op i væggene, hvilket er det som forsikringstager anmelder.

10. 65.903

Forsikringstager oplyser, at de første gang konstaterede blankt vand ved juletid 2003, altså efter overtagelsen af ejendommen, og derfor har forholdet ikke været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, hvilket er en betingelse for dækning.

Manglende asfaltering af soklen på vestsiden af kældervæggen ses ikke at være et dækningsberettiget forhold. Sælger af ejendommen har vel af samme grund forsøgt at afhjælpe forholdet ved dræning, der er lagt korrekt dimensioneret korrekt, men desværre uden drænkasse og med lerjord langs vestsiden af huset, som holder på fugten. Vi fastholder, at dræn ikke er omfattet af forsikringen eller af huseftersynet, og derfor er der ikke tale om et dækningsberettiget forhold."

Selskabet har i skrivelse af 13/6 2005 henvist til bygningsreglement for købstæderne og landet fra 1961 og har i den forbindelse anført, at reglementets bestemmelse om asfaltbeskyttelse er relateret til murværk, og at ydervæggen i klagerens ejendom er udført i beton. Selskabet har anført, at man på det tidspunkt, hvor klagerens ejendom blev opført, anså beton for fugtisolerende i sig selv.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der til afgørelse af sagen kræves en nærmere bevisførelse af, hvilken fugtbeskyttelse der på opførelsestidspunktet blev anset for almindelig på en kælderkonstruktion som den her omhandlede. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må i givet fald ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

11. 65.903

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand