747/06

Den 25. september 2006 blev i sag nr. 67.251:

xxxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 med Kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i ejendommens kælder samt manglende omfangsdræn.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke anses at være tale om skader i forsikringsbetingelserne forstand.

Af tilstandsrapporten af 5/12 2001 fremgår bl.a.:

"Følgende materiale forelå:

…

Andre bygningsoplysninger: *Tegninger 1:100, plan, snit og facader*

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
…				
	1.3 Udvendige trapper	K3	1	Utætheder langs gavl ved kældertrappetrin.
	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk			

2.2 Vægge	K1		Der kunne måles fugt nederst på kælderydervægge, især mod nord og NV.
	K2	2	Pudsafskalninger/mindre udblomstringer under kældertrappe.
		3	Fugtskjold øverst på kældervæg, under terrassedør.
2.6 Ventilation	K2	4	Der kan fornemmes muggen lugt i kælderrum mod NV.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	1.3 Udvendige trapper	Det formodes at denne skade er årsag til det opfugtede murværk langs indvendig trappe.
2	A	2.2 Vægge	Se pkt. 1.3.
3	A	2.2 Vægge	Det formodes, at regnvand ledes ind på kældervæggen via den påstøbte trappesten.
4	A	2.6 Ventilation	Sælger oplyser, at der lige er fjernet bløde plader fra vægge. Det må formodes at disse plader har været under nedbrydning pga. fugt.

...

Sælgers oplysninger

…	Ja	Nej	?
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?	☐	☒	☐"

Huset er opført i 1955.

Klageren anmeldte telefonisk den 27/11 2002, at der trængte vand ind gennem vægge i kælderen. Han oplyste, at huset var fra 50'erne. Hertil meddelte selskabet, at såfremt der var tale om almindelig byggemetode for hus fra ca. 1950, så var der ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Samme dag fremsendte selskabet en skrivelse til klageren, hvor det oplyste om, at selskabets bygningskonsulent ville tage kontakt til klageren med henblik på besigtigelse af

de anmeldte forhold, men at selskabet forinden ønskede tilstandsrapport og købsaftale fremsendt i kopi.

Selskabet modtog imidlertid ikke materialet, og ved skrivelse af 20/12 2002 til klageren meddelte selskabet, at sagen blev afsluttet, men at klageren kunne rette henvendelse på ny, hvis sagen ønskedes genåbnet.

Selskabet hørte ikke fra klageren og lukkede sagen administrativt den 31/8 2004.

Den 9/3 2005 henvendte klageren sig telefonisk til selskabet og meddelte, at han ønskede sagen genåbnet. I skrivelse samme dag anmodede selskabet klageren om at indhente visse yderligere oplysninger om det anmeldte forhold. Endvidere anmodede selskabet om at få kopi af tilstandsrapport og købsaftale.

I skrivelse af 1/4 2005 til selskabet fremsendte klageren det ønskede materiale samt en udtalelse af 26/3 2005 fra klagerens tømrer, der anbefalede pudsning af murflade, eventuel opsætning af drænplade samt nedlægning af dræn i jorden. Klageren meddelte, at han frafaldt kravet i forbindelse med skaden "fugtaftegninger på kælderydervæg", men ønskede i stedet at rejse krav om etablering af omfangsdræn. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"1. Der er flere grunde til at køber skulle tro at der var dræn. Vi har originale byggetegninger over ejendommen, som er stemplet af kommunen. På disse tegninger fremgår det at der er 8 cm dræn om hele ejendommen. Dette blev mundtligt bekræftet af sælger.

Andre i området, eks. vores nabo, har etableret omfangsdræn pga. problemer med

a. at der har været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet ikke gulvafløb)

b. at der har været konstateret fugtproblemer i kælderen.

Sælger oplyser 'nej' til både a og b i tilstandsrapporten, men vi har oplevet begge forhold i ejendommen. Vi har derfor indtil problemerne opstod, og specielt inden handlens indgåelse haft den klare opfattelse at der var et dræn.

2. Der er forhold på grunden, som en byggesagkyndig burde vide. Ejendommen er beliggende i et gammelt moseområde, hvoraf en del af grunden er et gammelt vådområde, med tidligere fiskeret. Endvidere ligger grunden lavt i fht. det øvrige terræn, hvilket gør det specielt aktuelt med et omfangsdræn. En byggesagkyndig burde have afklaret, eller i det mindste have været forbeholden over for den reelle tilstand af et dræn under udfærdigelsen af tilstandsrapport for ejendommen, idet der blev konstateret fugtproblemer i kælderen.

Der er tegnet Ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke, hvilket betyder at jeg mener at kunne rejse kravet."

I skrivelse af 25/4 2005 til selskabet meddelte klageren, at han alligevel ønskede at rejse krav om erstatning i forbindelse med skaden "fugtaftegninger på kælderydervæg".

Selskabet bekræftede ved skrivelse af 26/4 2005 til klageren, at sagen var genoptaget.

I skrivelse af 20/5 2005 til selskabet fremsendte klageren tilbud af 17/5 2005 fra murerfirma O.P.N. vedrørende udarbejdelse af dueligt murværk. Af tilbudet fremgår bl.a.:

"■ Hvad er skaden?
■ Det viser sig at fundamentet er lavet i mursten som står blank mod jord og derved suger fugt ind i kældervægge.
■ Hvor befinder skaden sig?
■ På hjørnet af huset ved kældertrappe og rundt hjørnet til brønd."

I skrivelse af 10/6 2005 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Ifølge vores oplysninger er Deres hus fra 1955. Sammenholdt med opførelsestidspunktet er det ikke forventeligt at der er udført fugtspærrende og/eller -begrænsende foranstaltninger i forbindelse med kælderen.

Det er vores umiddelbare opfattelse, at fugtskjolder i kælderen ikke udgør en skade og dermed et dækningsberettiget forhold i henhold til ejerskifteforsikringen. Fugt i en kælder opført i 1955 er efter vores vurdering ikke unormalt for lignende konstruktioner, endvidere henviser vi til det, i tilstandsrapporten, oplyste, der bl.a. omtaler fugt i kælderen."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende.

I selskabets skrivelse af 15/8 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Vores vurdering**

Der er to forhold, som forsikringstager ønsker Nævnets stillingtagen til

1. Murværk til kælder,
2. Drænledning helt eller delvis omkring kælderen

Ad. 1

I 1955, hvor forsikringstagers hus blev opført, var det endnu ikke et krav, at kælderydervægge af murværk skulle asfalteres udvendigt eller på anden måde beskyttes mod fugt. Det kom først med bygningsreglementet fra 1961.

Det var den lovgivning der var gældende for den landsdel hvor huset lå, der var gældende indtil bygningsreglementet kom. Vi er ikke bekendt med en lokal lovgivning i forsikringstagers område, der i 1955 foreskrev, at murværk skulle asfalteres.

Den gang blev ydermure udført af mursten og mørtel, og så anvendte man ikke kælderen til beboelse, og man fandt sig i fugten.

Vi har ikke besigtiget kælderen ved vores bygningskonsulenter, men det bør efter vores opfattelse ikke være nødvendigt, henset til at der ikke er oplyst om ekstraordinære fejl ved murværk, fundament m.m. som f.eks. sætningsrevner, hvor der kan komme fugt igennem.

Definitionen på en skade, som er det forsikringen dækker primært, er en eller anden form for ødelæggelse i form af revner m.m. eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værd i eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god stand, genpartspolicens pkt. 14, side 5.

Værdien af ejendommen er ikke nedsat på grund af murværkets egenskaber, da dette ikke afviger fra hvordan andre huses kælderydervægge fra 1955 er bygget op. Brugbarheden af kælderen er heller ikke nedsat, når der sammenlignes med andre kældre fra 1955, da kældervægge fra den tid ikke var fugttætte, og kældrene er ikke egnet til beboelse.

Forsikringstagers kælder afviger efter vores opfattelse ikke fra andre kældre af samme alder, og derfor er der ikke tale om en skade.

Herudover er der på side 5 i tilstandsrapporten, under hele pkt. 2.0 vedr. vægge angivet, at der kunne måles fugt i kælderen. Det nævnes endvidere, at den fugt der kan måles på vægge mod nord og nordvest stammer fra en udvendig trappe. Samme trappe er benævnt som K3 skade, og derfor er fugt og nedbrydning, der har med denne trappe at gøre beskrevet i tilstandsrapporten. Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, og som ikke er klart misvisende, er undtaget fra dækning, jf. pkt. 16, 1 i genpartspolicen.

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

Det er ikke oplyst om, at der er nærliggende risiko for skade. Der er en fugt i kælderen, hvilket medfører en generel fugtpåvirkning af kælderen, der kan medføre afskalning af puds m.m. Dette kan forebygges ved øget ventilation og malerbehandling med bl.a. kalk eller andet diffusionsåbent maling. Herudover er der ikke risiko for skade, hvor vi erfaringsmæssigt ved, at der skal foretages *særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder*, som anført i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Da forsikringen er tegnet med kvalitetsmærke, er den udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. Som nævnt var der efter vores opfattelse ikke krav om, at kælderydermurene skulle asfalteres eller lignende ved opførelsen, og derfor er der ikke påvist ulovligheder, der skal dækkes af forsikringen.

Forsikringen er endvidere udvidet til at dække forhold ved grunden, der medfører skade på forsikrede bygninger.

Der er tale om, at kældermurværket tillader, at fugt trænger ind i dette, således at murværket bliver fugtigt, og dermed også øget fugt i kælderen. Dette er ikke i sig selv en skade. Derfor er der heller ikke tale om, at det er grunden der fører til en 'skade' på murværket, eller en skade i form af fugt i kælderen, idet fugt er naturligt i alle kældre fra 1955. Forsikringstager oplyser, at huset er opført i en gammel mose med en kendt fugtpåvirkning. Imidlertid er det ikke forhold ved grunden der fører til fugten i kælderen, men kælderydervæggens konstruktion, der var normal for opførelsestidspunktet. Da forhold ved grunden ikke har medført skade, er der ikke dækning efter dette punkt.

Ad. 2

Efter pkt. 13, side 5, i forsikringstagers police er omfangsdræn og andre genstande uden for bygningen undtaget af huseftersynet og undtaget dækning på forsikringen. Dette fremgår udtrykkeligt af forsikringen og af bekendtgørelsen om huseftersynet. Vi kan således ikke dække drænledningen."

Klageren har i skrivelse af 29/8 2005 til nævnet anført, at husets nordgavl konstant er fugtig og våd. Efter klagerens opfattelse er der ikke tale om normal kælderfugt, som findes i alle andre vægge i kælderen. Der er tale om en langt større fugtighed. Han bemærker, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, men den formodede årsag har vist sig at være en helt anden og meget dyrere årsag at afhjælpe. Videre har han oplyst, at det omhandlede murværk udgør en væg i entréen. Der går en indvendig kældertrappe fra entréen ned i kælderen på indersiden af nordgavlen. Denne væg i entréen er en op til 6 m høj tapetbeklædt væg gående fra kældergulv til loft i entré på 1. sal. Fugten gør, at det ikke er muligt at have tapet på indersiden af væggen, samt at den indvendige trætrappe kan rådne. Under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten har klageren anført, at det kun er den nedre del af væggen - den del som er under kældertrappen - der er nævnt. Området oppe langs trappen og over trappen - hvor tapetet ikke kan sidde fast - er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgår også, at den formodede årsag til fugten i væggen vurderes at komme fra den skadede udvendige trappe, hvilket efter klagerens opfattelse ikke er korrekt. Af skrivelsen fremgår videre:

"Jeg ønsker at nævnet skal afgøre om:

1. Selskabet er forpligtet til generelt at dække en skade som er nævnt i tilstandsrapporten, men hvor noten vedr. årsag og afhjælpning af skaden var direkte ukorrekt.

2. At også den specifikt nævnte afhjælpning i denne sag er dækket af en ejerskifteforsikring.

Nye forhold

Jeg har hyret en konsulent til besigtigelse af skaden fra Bygningskulturelt Råd (tidligere Raadvad). Konklusionen af dette er:

1. Nye anbefalinger til hvordan skaden skal udbedres, i forhold til den i sagen tidligere benyttede fagmand, samt den oprindelige vurdering i tilstandsrapporten. Dette fremgår af nedenstående skema:

Problem	Formodet årsag	Formodet afhjælpning	Fagmand
Opfugtet murværk, pudsafskalninger og ud-	Utætheder langs gavl ved trappetrin	Tætning langs udvendig trappetrin m.v.	Bygningssagkyndig i tilstandsrapport.

blomstringer langs og under indvendig trappe (HOME Sundhedsattest: fugt i vægkonstruktion).			
Do	Murværk er ikke fugtbeskyttet og er i direkte kontakt med jord.	Udvendig fugtspærre mellem murværk og jord.	Nykredits bygningssagkyndige.
Do	Primær årsag: Skadet eller manglende fugtspærre mellem fundament og murværk. Murværk er ikke fugtbeskyttet og isoleret, er i direkte kontakt med jord. Der er ikke drænet i omgivende jord.	Primær afhjælpning: Etablering af fugtspærre mellem fundament og murværk. Udvendig fugtspærre og isolering mellem murværk og jord. Evt. dræn.	Konsulent fra Bygningskulturelt Råd.

Vigtigt: Alle formodede muligheder for afhjælpning er afprøvet uden held på nær etableringen af fugtspærre mellem fundament og murværk. Der gøres opmærksom på, at der muligvis findes en skadet membran inde i murværket som ikke kan ses. Men i så fald virker den ikke.

Udvendige trappetrin blev tætnet for 2 år siden og murværket har været blottet for jord og tørlagt siden marts 2005. Dette har ikke givet noget resultat.

2. At der kunne forventes monteret fugtspærrende foranstaltninger i en konstruktion fra 1950'erne. Det var normal håndværksmæssig praksis at lave fugtspærrende foranstaltninger på byggetidspunktet.

3. At der i følge de originale tegninger ikke skulle have været fyldt jord ud for den skadede væg, men at den udvendige kældertrappe skulle være opført ud for væggen. Vurderingen, foretaget i tilstandsrapporten, burde have opdaget dette, da der var adgang til tegninger over konstruktionen. Den byggesagkyndige burde have set på tegningerne over huset, at den skadede væg ikke er udført i beton som alle andre vægge i kælderen, men af mursten. Herudover var det ifølge husets tegninger ikke meningen, at der skulle fyldes jord op foran denne væg, men at der derimod skulle have været kælderhals.

Jeg vil benytte disse konklusioner til at kommentere på selskabets svar.

...

Afsluttende kommentarer

Jeg mener, at denne sag i sin enkelthed drejer sig om, hvorvidt jeg er forsikret mod at den af byggesagkyndige løsningsmodel ikke er korrekt vurderet, men at modellen ifølge konsulenten fra Bygningskulturelt Råd, er langt mere kompliceret og dyr. Dét, der viser sig at være løsningen på problemet, viser sig nu at være en helt anden - og det mener selskabet ikke, at jeg er forsikret mod. Det forstår jeg ikke. Den bygnings-sagkyndige valgte at byde på en konkret løsningsmodel for at udbedre det fugtige murværk. Han kunne have noteret, at der skulle yderligere undersøgelser til for at afdække forholdene. Som forbruger har man ingen mulighed for at gennemskue sådanne omstændigheder. Det er derfor man tegner en forsikring.

Jeg mener derfor at nævnet bør afgøre punkt 1 ovenfor til min fordel.

Selskabet søger herudover at argumentere for, at den tilstand murværket befinder sig i, ikke er en skade, men derimod hvad man kan forvente af en konstruktion fra 1955. Uanset hvad årsagen er, er de i tilstandsrapporten nævnte skader og deres udbedring ikke korrekt, og årsagen til fugten er byggesjusk, i følge konsulenten fra Bygningskulturelt Råd.

Sammenfattende mener jeg, at hvis der er tale om en skade som skal udbedres på en anden måde end først anvist, forventer jeg at være forsikret mod dette.

For at underbygge denne forventning, vil jeg drage denne parallel. HOME sundhedsattesten er udarbejdet i samarbejde med Codan. Codan ville have tegnet ejerskifteforsikringen for handlen med følgende forbehold: 'Fugtskader der overgår eller stammer fra kældervægge eller -gulve er ikke omfattet af forsikringen". Heraf følger vel at selskabet, uden benyttelse af forbeholdene, gik ud fra at være forpligtet til at dække evt. uopdagede forhold i fht. forsikringstager. Ellers var der vel ikke grund til

at tage forbehold? Jeg mener, at det løsnede tapet er en fugtskade, som overgår fra en kældervæg.

Jeg mener derfor - og pga. de øvrige fremførte argumenter - at nævnet bør afgøre punkt 2 ovenfor til min fordel.

Endeligt fastholder jeg mine før fremførte standpunkter om forhold ved grunden."

Selskabet har i skrivelse af 5/9 2005 til nævnet anført følgende:

"Vi fastholder, at kravet om fugtspærre først kom efter forsikringstagers ejendom blev bygget. Vi er ikke bekendt med, at der var andre normer på opførelsestidspunktet i 1955, der foreskrev en fugtmembran. Det er vores opfattelse, at forsikringstagers kælder er bygget som andre kældre i 1955, og derfor ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme med samme alder. Derfor er der ikke tale om en skade.

Risikoen for nedbrydning af den indvendige trappe på grund af råd, er anført som en risiko i tilstandsrapportens pkt. 1.3 med tilhørende note 1. Det anføres her, at man anser skaden på den udvendige trappe som årsag til det opfugtede murværk langs den indvendige trappe.

Forsikringstager er alt andet lige advaret både i tilstandsrapporten og i sundhedsattesten om væsentlig fugt i nordvæggen ved den indvendige trappe. Det er muligt, at årsagen ikke alene kan henføres til den udvendige trappe, men også til, at der ikke er dræn eller plader mellem jord og udvendig mur. Alle de nævnte forhold kan hver for sig være medvirkende til fugten, hvilket ikke er usædvanligt.

Vi fastholder, at forsikringstager er behørigt advaret om fugt i kælderen.

Det forhold, at der siden husets opførelse ligger jord op ad en væg, som der ifølge en tegning ikke bør, er ikke et dækningsberettigende forhold, eftersom der ikke er tale om en fejlkonstruktion eller fejl ved bygningen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

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.

…

15 Når der foreligger KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

- 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. Forsikringen dækker udbedring af skaden på bygningen og forholdet ved grunden, dog maksimalt 250.000 kr. i aftaleperioden.

…

16 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 klar 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 bemærker, at ejendommen er opført i moseområde.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden, at det ved f.eks. syn og skøn konstateres, om den omhandlede vandindtrængning er mere omfattende, end det kunne forventes efter bygningens alder samt tilstandsrapportens bemærkninger. Endvidere finder nævnet, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en nærmere bevisførelse for, om den byggesagkyndige i tilstandsrapporten burde havde oplyst om forholdene ved grunden (moseområde) samt murværkskonstruktionen. Endelig finder nævnet, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en nærmere bevisførelse for, hvad der var gængs byggeskik i 1955 i forbindelse med opførelse af tilsvarende ejendomme med muret fundament i pågældende område.

En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men bør i givet fald ske ved domstolene. I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen