749/06

Den 29. maj 2006 blev i sag nr. 67.305:

xxxx xxxx xxxxxxx
xxxx xxxxx xxx xxx xx xxx
xxxx xxxxxxxxxxxx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt fugtindtrængen i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade eller et ulovligt forhold, samt at selskabet ikke har givet dækningstilsagn.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1933, og at klageren overtog ejendommen den 1/2 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 6/11 2003. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K1	2	Der er fugt i kældervægge, lokalt med løst og afskallet puds.
…				

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
…			
2	A	2.2 Vægge	Grundfugt i kælderkonstruktioner af denne alder

og art, uden fugtsikring og omfangsdræn, er sædvanligt forekommende i varierende omfang. Der må påregnes løbende vedligeholdelse."

Ved skrivelse af 9/5 2004 til selskabet anmeldte klageren, at der var konstateret skade på ejendommens kælder. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 27/5 2004, og af taksatorrapport dateret 27/5 2004 fremgår:

"Ft. oplyser, at indervæg i hans ca. 25 m² syd-øst vendt kælderrum er kraftigt opfugtet. Ft. havde gravet et lille hul i gulvet ved væggen, og han kunne konstatere at jorden var våd.

Alle vægge er opfugtet i niveau med terræn, hvilket er ganske normalt for et gammelt hus. Der er intet usædvanligt ved væggen, eller ved ydervægge. Opfugtningen skyldes almindelig opstigende grundfugt, som også nævnt i TR pkt. 2.2 samt note hertil."

Ved skrivelse af 22/6 2004 til klageren afviste selskabet forholdet som dækningsberettigende. Klagerens advokat anmodede ved skrivelse af 5/8 2004 selskabet om at revurdere sagen, og han opfordrede selskabet til at tage kontakt til den bygningssagkyndige, som havde udarbejdet tilstandsrapporten. Selskabet fastholdt ved skrivelse af 1/9 2004 afvisningen af skaden. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Det er umiddelbart vores opfattelse at den fugt der er til stede i kælderen ikke afviger nævneværdigt fra en tilsvarende kælder, og vi vil derfor fastholde vores tidligere afvisning.

Såfremt De kan påvise/dokumentere at fugten i kælderen er usædvanlig for en ejendom fra 1930'erne (skyldes en mangel eller fejl i kælderkonstruktionen) er De naturligvis velkommen til at vende tilbage til os. Vi forventer i den forbindelse at modtage en udtalelse/notat fra en professionel fagmand.

Eventuelle udgifter til undersøgelse af årsagen til fugten er for kundens egen regning. Vi er indstillet på at betale rimelige og nødvendige udgifter til klarlæggelse af

årsag og omfang, såfremt vi på grundlag af undersøgelsen anerkender skaden som dækningsberettiget."

Ved skrivelse af 8/9 2004 til det indklagede selskab meddelte klagerens advokat, at klageren havde "fundet en professionel fælles opmand som vurderingsmand … til at finde årsag og omfang af skaden ved udarbejdelse af en skriftlig rapport."

Selskabet meddelte ved skrivelse af 9/9 2004 klagerens advokat, at en bygningskonsulent K.H. fra selskabet ville deltage i mødet med klagerens vurderingsmand.

Klagerens advokat har herefter ved skrivelse af 4/10 2004 til selskabet anført:

"I fortsættelse af Deres brev af 9. september 2004 imødeser jeg Deres tilsagn om dækning [af] skaden på ovennævnte ejendom, idet jeg fra vores fælles opmand og vurderingsmand; arkitekt og rådgivende bygningsingeniør J.A.L., har forstået, at der er tale om en skjult konstruktionsfejl i gulvet i kælderen."

Selskabet svarede ved skrivelse af 27/10 2004 til klagerens advokat:

"Indledningsvis skal vi meddele, at Nykredit Forsikring ikke har accepteret, at bygningsingeniør J.A.L. optræder som fælles opmand, samt at der i henhold til vilkårene for Deres ejerskifteforsikring ikke er hjemmel til en sådan fremgangsmåde.

Vi har i vores brev af 9. september d.å. alene oplyst, at vores konsulent K.H. ville deltage i denne fælles besigtigelse af bygningen.

Af Deres brev af 8. september d.å. fremgår det endvidere, at De ville lade bygningsingeniøren udarbejde en rapport med henblik på vurderingen af forholdet.

En sådan rapport, der endnu ikke ses modtaget i kopi, vil blive betragtet som et parts indlæg til vurderingen af forholdet.

I Deres brev af 4. oktober d.å. oplyser De, at De fra bygningsingeniøren har forstået, at der skulle være tale om en skjult konstruktionsfejl i gulvet i kælderen.

Vores konsulent har i en intern rapport oplyst, at der ved besigtigelsen kunne konstateres en betonlagstykkelse på 3-5 cm med ler nedenunder.

Selvom tykkelsen normalt er ca. 10 cm var gulvets beskaffenhed absolut normal og fungerede efter hensigten.

Endvidere oplyser vores konsulent, at der ikke er sammenhæng mellem betonlagets tykkelse, og den konstaterede fugt i kælderen."

Klagerens advokat svarede ved skrivelse af 3/11 2004 til selskabet:

"Jeg stiller mig undrende over for, at De ikke fremsatte indsigelser mod at have bygningsingeniør J.A.L. som fælles opmand forinden besigtigelsen af ejendommen fandt sted. Deres indsigelser fremkom først efter at førnævnte opmand fremkom med en udtalelse om at kældergulvet var en skjult skade på ejendommen!

Jeg har kontaktet førnævnte opmand der har udarbejdet vedlagte erklæring af 1. ds. og jeg tillader mig at gå ud fra, at De er enig i at der er tale om en skjult skade på ejendommen, henset til opmandens besvarelse."

J.A.L. har i skrivelse dateret 1/11 2004 til klagerens advokat anført:

"Besigtigelse:

Betonen, der repræsenterer kældergulvet i det kælderrum, som tilhører A. og T.J. fremtræder meget fugtigt og simpelt opbygget.

Ved undersøgelse/ophugning i betongulvet blev det konstateret, at betongulvet kun er ca. 2 cm tykt, hvilket ikke svarer til den eksisterende tegning med det lodrette snit. Tegningen viser en gulvtykkelse på ca. 12 cm, hvilket er i overensstemmelse med udstøbte kældergulve fra den tid, hvor bygningen blev opført.

Kældergulvets opbygning/tykkelse må betragtes som en væsentlig skjult fejl. Opbygningen med ca. 2 cm beton støbt direkte på/mod jord, vil altid være gennemfugtig og

dermed afgive stor fugtighed til kælderrummet og videre fugtforplantning til ejendommens tilstødende konstruktioner.

Kældergulvet skal som minimum ophugges, og der skal afgraves jord, således der kan etableres et nyt gulv med en betontykkelse på min. 12 cm."

Selskabet har i skrivelse af 18/11 2004 til klagerens advokat anført:

"Indledningsvis skal vi fortsat beklage, at De ved vores deltagelse fik den opfattelse, at vi kunne acceptere Ingeniør J.A.L. som opmand for denne sag.

Som tidligere nævnt er der ikke i vilkårene hjemmel til en sådan form for afgørelse af sagen, og vi vil derfor fortsat betragte udtalelsen som et partsindlæg.

Vores konsulent har oplyst, at J.A.L. i forbindelse med besigtigelsen oplyste, at han var en gammel bekendt af familien.

Såfremt vi undtagelsesvis havde gået ind på en vurdering af en opmand ville det have været en naturlig forudsætning, at denne var uvildig i forhold til sagens parter. Da J.A.L. efter eget udsagn er gammel ven af familien, er denne uvildighed ikke til stede, hvorfor vi ligeledes af denne grund ikke ville have kunnet acceptere ham som opmand på opgaven."

Advokaten har heroverfor i skrivelse af 29/11 2004 til nævnet anført:

"Jeg har modtaget Deres brev af 18. ds. og skal - uanset Deres indsigelser i forhold til J.A.L. - meddele, at De var enig i at anvende J.A.L., idet han var sagkyndig.

Jeg skal understrege, at J.A.L. tidligere har udført arbejde for familie relateret til min klient og at dette forhold ikke spiller ind på hans professionelle vurdering i denne sag og det er mig undrende, at De drager tvivl om hans professionalisme i nærværende sag."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte fugtskade som dækningsberettigende. Advokaten har i skrivelse af 11/7 2005 anført:

"T.A.J. erhvervede sidste år ovennævnte ejendom og i foråret ekstraordinær fugtoptrængen gennem gulve og i vægge (både indvendige og udvendige) fra revner og sprækker i gulvet i kælderen, da gulvet ikke var af en tilstrækkelig tykkelse til at være vandtæt.

I tegningerne over ejendommen var betontykkelsen for gulvet angivet til cm 12. I realiteten ved opbrydning var det alene ca. 2 cm og derved ikke tilstrækkeligt tykt til at være vandtæt og fortrænge fugten.

Der er således tale om en skjult skade som bør være omfattet af ejerskifteforsikringen men ejerskifteforsikringsselskabet Nykredit har afslået forsikringsdækning.

Ældre byggelovgivning (fra før ejendommens konstruktion i 1933) anfører, at betonlag skal være tilstrækkeligt tykt til at fortrænge fugt og være vandtæt. …

Parterne fik en af parterne accepteret vurderingsmand til at se på skaden. Vurderingsmanden konstaterede at der var tale om en skjult skade og afgav mundtlig rapport herom. Nykredit afslog herefter dækning jf. bilag … og modsatte sig vurderingsmandens rolle.

Vurderingsmanden blev samtidig anmodet om at udfærdige en skriftlig rapport. Nykredit ville fortsat ikke vedstå sig denne vurderingsmands bedømmelse, der vedlægges som bilag …

Nykredit har jf. bilag … anerkendt at betongulvet var 3-5 cm tykt og at 'tykkelsen normalt er ca. 10 cm'. Nykredit har således anerkendt at der er tale om en skjult fejl men har til trods herfor ikke anerkendt skaden som dækningsberettige, hvilket er grundlag for denne klage."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 17/8 2005 til nævnet anført:

"Det er vores opfattelse, at kældergulvet, det sted hvor vi har målt, er 3-5 cm tykt. Betongulvet er lagt direkte på lerjord, og varierer i dets tykkelse. Der er efter vores konsulents opfattelse intet galt med gulvet, der fremstår som gulve fra den tid gør. D.v.s. konstruktionsmæssigt afviger gulvet ikke fra andre tilsvarende gulve fra 1933, og gulvet har fungeret som gulv siden 1933.

Tilstandsrapporten omtaler ingen problemer med gulvet eller vægge i kælderen, udover fugten og pudsafskalninger, der er normale. Tilstandsrapporten påpeger, at der skal påregnes løbende vedligeholdelsesomkostninger og også, at konstruktionen er normal uden fugtsikring og omfangsdræn.

Forsikringstager gør gældende, at betongulvet lider af en skjult skade i form af, at gulvet alene har en tykkelse på 2 cm og derved tillader vand og fugt at trænge ind.

Det er vores opfattelse, at kælderen er opfugtet i et omfang, som er normalt for ejendomme fra 1933, og at det i den sammenhæng ikke har betydning, at gulvtykkelsen er 3-5 cm.

Som vi skal komme mere ind på nedenfor, er der ikke tilsidesat normer for udførelse af kældergulvet, og da gulvet er som i andre bygninger, har fungeret siden 1933, og derudover ikke har andre fejl, fastholder vi vores afgørelse.

…

Vores konsulent anfører i den forbindelse, at gulvtykkelsen ikke har indflydelse på den grundfugt, der ledes ind i kælderen. På opførelsestidspunktet skulle konstruktionen være holdbar og kunne opfylde datidens krav til kælder som viktualierum m.m.

Det fremgår endvidere tydeligt af forsikringsbetingelserne, at der ikke er dækning for et ulovligt forhold, når der ikke er ansøgt om dispensation fra F. Kommune for forholdet.

…

Arkitekt og bygningsingeniør J.A.L. bliver omtalt i brev af 8. september 2004 fra forsikringstagers advokat. Dette brev skal ses i sammenhæng med vores brev af 1. september 2004, hvor vi opfordrer forsikringstager til at foranstalte yderligere undersøgelser, men hvor vi samtidig gør opmærksom på, at vi ikke kan betale for denne udgift.

Der er således intet i korrespondancen eller i vores handlemåde, der forpligter os på en måde, så vi er bundet af J.A.L.'s vurderinger. Vi omtaler da også J.A.L. som forsikringstagers vurderingsmand i vores brev af 9. september 2004. Vores opfordring til yderligere undersøgelser i brev af 1. september 2004 er endvidere ikke anderledes end i mange andre sager, hvor vi opfordrer forsikringstager til at få undersøgt et forhold yderligere, idet vi mangler oplysninger som dokumentation for et dækningsberettigende forhold.

Forsikringstagers advokat gør endelig gældende, at vi har anerkendt, at der er tale om en skjult fejl. Det har vi ikke. Vi har meddelt, at der i det ophuggede område kunne konstateres en tykkelse på 3-5 cm af betonen. Vi har ikke anset det for en skjult fejl, og heller ikke anerkendt forholdet som en skjult fejl. Tværtimod har vi meddelt, at uanset betontykkelsen af gulvet, er kælderen fugtig som følge af kælderens normale og sædvanlige konstruktion. Den byggesagkyndige har udtalt, at kælderen er normal, og oplyst om fugt, manglende fugtsikring og løbende behov for vedligeholdelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

17. 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 finder, at klageren, som under hele forløbet har været repræsenteret ved advokat, ikke har været berettiget til at gå ud fra, at selskabet ville lægge en udtalelse fra den af klageren ensidigt udpegede vurderingsmand J.A.L. til grund for selskabets vurdering af sagen.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at de anmeldte fugtproblemer i kælderen går ud over, hvad klageren på baggrund af ejendommens alder sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann