752/06

Den 10. juli 2006 blev i sag nr. 67.626:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt ulovlig gulvkonstruktion i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har anerkendt at dække udgift til udbedring af manglende funktion af afløb og tildækning med beton, men afvist yderligere dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1930, og at klageren overtog ejendommen den 31/12 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 13/5 2004.

I tilstandsrapporten er om kælderen angivet:

"**Karakterskala:**
...
K0: Kosmetiske skader
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			

2. 67.626

…

2.1 Gulvkonstruktion	*K0*	*1*	*I kælder ses gulvbrædder som er med smule misfarvning i endestød. Ved væg i mellemgang ses ligeledes og samme sted en smule sort opfugtning.*"

Klageren har i skrivelse af 4/9 2005 til nævnet oplyst:

"Efter overtagelse af ejendommen brydes kælderens gulv (fraset fyr- og vaskerum) op for at blive genetableret med dampspærre. Der bemærkes ved denne procedure ved kælderdør råd i kammens basis mod gulv (under det tidligere gulvs niveau), og i det støbte cementgulv observeres distinkte erosioner i to hjørner, som begge vender ud mod kælderskakt/hals. Endvidere bemærkes efterfølgende konstant fugtig plamage midt på cementgulvet ca. 80-100 mm inden for kælderdør. Afløbsrør fra kælderskakt undersøges, og der findes obstruktion 80-100 mm inden for kælderdør. På basis af dette brydes cementgulvet op, hvorefter der åbenbares en tilslutning af afløb fra den overdækkede kælderskakt til de indvendige drænrør (dvs. inden for ejendommens sokkel)."

Den 13/4 2005anmeldte klageren telefonisk, at han havde opdaget en skjult fejl på et gulvafløb. Klagerens kloakmester har i skrivelse af samme dato til selskabet anført:

"**Skaden**:

Gulvafløb i kælderskakt er utæt. Vand er trængt ind under beton og kloakrørene er frosset i stykker.

Omfang:

Betongulv i kælderskakt og i indgangsrum hugges op. Rør udskiftes. Nyt gulvafløb monteres i kælderskakt. Rør føres igennem sokkel og 4 meter ind til eksisterende hele rør. Gulv og sokkel retableres.

Årsag:

Frostsprængninger pga. forkert konstruktion.

Pris:

21.500 kr. ekskl. moms.

Alder på bygningsdel:

Husets byggeår (1930).

Efter nærmere besigtigelse ser det ud til, at man tidligere har lavet en reparation i kældergulv, som ikke er fungerende."

En taksator fra selskabet besigtigede skaden den 18/4 2005, og af besigtigelsesrapporten fremgår:

"**Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**

Gulvafløb i kælderhals fungerer ikke, idet rørledningen derfra går under kældergulv til andet afløb, og på denne strækning, ca. 1,5 meter fra kælderhals er kloak defekt. Årsagen hertil kendes ikke, men kloakfirma har uden held forsøgt at gennemspule rør."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier og tegninger.

Selskabet afviste ved skrivelse af 13/6 2005 forholdet som dækningsberettigende. Selskabet fastholdt efter yderligere korrespondance, herunder om udførelsesåret for dræn, afslaget på dækning.

Klageren har over for nævnet i skrivelse af 4/9 2006 gjort gældende, at selskabet skal dække:

"- fjernelse af trægulv, lægter, isolering m.m. i kælderrum
- betondæk sv. t. udendørs kælderskakt m. afløb brudt op og fjernet
- afløbsrør (fra afløbsrist ved kælderhals) undersøgt og fundet defekt under cementgulv i kælder
- cementgulv inden for kælderdør hugget op
- lovlig etablering af gulvafløb i kælderskakt til faldstamme i fyrrum
- genetablering af fysiske forhold som ved overtagelsestidspunkt af ejendom per 31. dec. 04."

Klageren har i skrivelse af 2/10 2005 anført:

"Som lægmand/køber/boligejer må undertegnede have tillid til ejendommens officielle 'byggetekniske' dokumenter, som er tilgængelige ved G. Kommune. Ud fra disse dokumenter fremgår det, at afløbet fra kælderhals er til stede på tegning over ejen-

dommen fra 1980 og ikke på tegningen fra 1930. Samtidig foreligger der en kommunal byggetilladelse for ændring/udvidelse af ejendommens eksisterende kloakanlæg.

Det er umuligt ud fra disse dokumenter, at bedømme om afløbsrørene består af ler - og i givet fald om disse er gule eller røde. Derimod er det tydeligt med reference til DIF norm § 36, 1961, at etableringsforholdet er ulovligt efter daværende (1980) officielle krav. På grundlag af dette skal forholdet lovliggøres.

Det fremgår ligeledes af ejendommens 'byggetekniske dokumenter', at der forefindes indvendig drænledning. Forsikringsanmeldelsen indvender på ingen måde dette forhold, men derimod den ulovlige tilslutning af gulvafløb fra overdækket kælderskakt/-hals til de indvendige drænrør."

Endelig har klageren i skrivelse af 28/11 2005 anført:

"Det synes vigtigt at fremhæve, at ændring af gulvafløb ikke kræver Byggetilladelse jf. småhus-/bygningsreglement. Det er således obsolet at kommentere den skriftlige ansøgning om byggetilladelse af d. 9. april 1980, som Nykredit Forsikring A/S dog alligevel vælger at gøre. Denne ansøgning indeholder naturligvis kun forhold, som kræver kommunens tilladelse.

Det er en kendsgerning, at der foreligger 2 tegninger over ejendommen beliggende S.vej 12, ... C. Gulvafløbet fra kælderskakt er alene påført tegningen dateret 10. april 1980. Ifølge Bygningsmyndigheden, G. Kommune medfører eventuelle rentegninger af bortkomne plantegninger (som ifølge kommunen sker yderst sjældent) ikke pludselige ændringer ift. originaltegninger. Tilstedeværelsen af gulvafløbet tilsluttet de interne drænrør på tegningen af d. 10. april 1980 er således ikke forårsaget af en rentegning, men af en etablering senere end husets oprindelsesår.

Det skal endvidere præciseres, at kloakmester P.T. i sin skrivelse (tilbud) af d. 13. april d.å. (bilag ... i primær anmeldelse af d. 04.09.05) kommenterer gulvafløbets oprindelsestidspunkt ud fra topografisk vurdering ifm. tilbudsgivning, men også samtidig kommenterer en ændring i betongulvet, som initialt blev tolket som en reparation,

men som må være følge efter selve afløbsetableringen. D. 13. april d.å. blev kloakmester T. ikke præsenteret for husets plan- og kloakeringstegninger.

Nykredit Forsikring A/S angiver, at de beskrevne erosioner, som gengivet på fig. 2 og 3, bilag ... af d. 19.06.05, er normalt forekommende. Det skal understreges, at kælderens øvrige hjørner på ingen måde er eroderet. Dette fænomen er således ikke normalt forekommende i nærværende ejendom. Igen skal det understreges, at trægulvet i kælderentréen på ingen måde var tiltænkt udskiftning, men at dette alene blev initieret efter dechiffering af erosionsskade i alrum sv. t. fig. 3, bilag ... af d. 19.06.03."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 27/9 2005 til nævnet anført:

"Da forsikringstager har tegnet Udvidet Ejerskifteforsikring dækkes manglende funktionsduelighed af afløbssystemet/drænet. Uanset om der som forsikringstager anført er tale om ulovligheder, er det af vores konsulent konstateret, at afløbet/drænet er defekt, og derfor er det dækket under punktet 11 manglende funktionsduelighed, jf. pkt. 15, C.

Forsikringstager har pillet trægulvet op i kælderen før denne skade er anmeldt og efter det oplyste, har det været planlagt i forvejen, at optage trægulvet m.h.p. indretning af legerum til børnene. Der var derfor tale om planlagte arbejder, som ikke dækkes af forsikringen. Det er anført, at trægulvet var opfugtet, men dette er oplyst i tilstandsrapporten med K0, jf. pkt. 2.1.

Det der dækkes er herefter udbedring af afløbet og tildækning med beton, akkurat som betongulvet var forud for overtagelsen. Der gælder en selvrisiko på 10.000 kr.

Forsikringstager gør gældende, at afløbet i sig selv er opført ulovligt, da det ikke lever op til krav i en DIF norm § 36 fra 1961, bilag ... Det er vores opfattelse, at drænet fra afløbet i kælderskakten og ind til det indvendige dræn under huset konstaterbart er af røde lerrør, der var almindelige på tidspunktet for ejendommens opførelse i

1930, idet det omkring 1961 var almindeligt med gule lerrør. Da det ikke var ualmindeligt, at lave en drænledning indvendigt i 1930, er der ikke tale om en ulovlighed, og vi kan derfor tillade os at udbedre forholdet på den måde det er og skal således ikke lovliggøre forsikringstagers afløb, bilag ...

Den fordyrelse der måtte være ved at udbedre afløbssystemet til nutidige krav må forsikringstager selv bære.

Udbedring vil blive foretaget med anerkendte håndværksmæssige metoder og materialer, men der er ikke tale om, at forsikringstager har krav på en fuldstændig lovliggørelse af dræn/afløb således som kravene var i 1961, 1980 eller nu."

Selskabet har i skrivelse af 10/11 2005 til nævnet endvidere anført:

"Vi vedlægger tillige kopi af byggeansøgning af 9. april 1980 fra den tidligere ejer af ejendommen S.vej 12. Heraf kan det ses, at der ikke foretages ændringer i 1980 af afløb/drænledning. Det er helt andre forhold der ændres på i 1980.

Den vedlagte tegning **A** viser i A1, A2 og A3, at det er en oprindelig tegning fra 5. januar 1931, der er håndtegnet og håndskrevet.

Den anden tegning **B** er i virkeligheden den samme som tegning A, men nu er de samme punkter B1 og B2 rentegnet. Dette er iflg. vores konsulent ret sikkert gjort fordi den oprindelige tegning er væk på kommunen. Afløbet som vi tvister om er placeret med det gult markerede B3. Dette afløb er tegnet ind i forbindelse med rentegning, ikke fordi der i 1980 blev lavet et afløb, jf. at byggeansøgningen af 9. april 1980 ikke vedrører drænledning/afløb overhovedet.

Vores konsulent har ved selvsyn konstateret, at rørene fra afløbsbrønden i kælderskakten og ind til drænledningen inden for husets sokkel under kældergulvet er af rødbrændt ler, jf. også de fremsendte fotos til nævnet. Vores konsulent har således ikke konstateret dette fra en tegning.

Vi vil gerne præcisere, at forsikringstagers egen kloakmester i tilbud af 13. april 2005, angiver rørene fra kælderskakten og ind til huset til at stamme fra husets opførelsesår. Der er således enighed herom mellem vores konsulent og forsikringstagers kloakmester. Tilbudet er vedlagt undertegnedes brev af 27. september 2005 til nævnet som bilag ... Vi fastholder, at afløbet i kælderskakten er koblet på drænledningen i forbindelse med opførelsen af ejendommen og ikke først ca. 1980. Der foreligger således ikke en ulovlighed af afløbsrørene. Udbedring skal således foretages ved nye rør samme sted og tildækning med beton."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav**

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

a. 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.

...

c. manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at gulvkonstruktionen var ulovlig på opførelsestidspunktet.

Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør