759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 68.278:

xxxxxxxx xx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade (vandindtrængning i kælder).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omhandlede ejendom, der er opført i 1959, blev af klagerne erhvervet med overtagelsesdag den 1/9 2002.

I den af ejendomsmægleren forud for købet udleverede salgsopstilling betegnes ejendommens kælder som "rigtig god". Ifølge salgsopstillingen indeholder kælderen bl.a. "stort disponibelt rum med fast tæppe", som er "anvendeligt til kontor, computerrum eller lign."

Af tilstandsrapport af 22/5 2002, som dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB:	Ingen bemærkninger	K1:	Mindre alvorlige skader
K0:	Kosmetiske skader	K2:	Alvorlige skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
...				
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.2 Vægge	***K1***		***Kældervægge har pudsskader i form af salpeterudblomstringer samt mindre kondensfugtskade på beklædning i rummet i sydøsthjørne.***

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	?
...				
0.	**Generelle oplysninger**			
...				
0.1	Hvor mange år har De boet i huset?	45 år		
...				
2.	**Kælder/Krybekælder**			
...				
2.6	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?"	☐	☐	☒

I en som tillæg til tilstandsrapporten udarbejdet Sundhedsattest vurderes kælderens tilstand som værende "over middel".

Det fremgår af sagen, at klagerne kort tid efter overtagelsen konstaterede blankt vand i kælderen. Forholdet blev anmeldt til selskabet den 2/2 2004, og selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 20/2 2004. På baggrund af konsulentens observationer afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 16/4 2004.

Herefter udtog klagerne stævning mod sælgeren. Under retssagen blev der afholdt syn og skøn. Af syns- og skønserklæring af 12/1 2005 fremgår:

"**<u>Spørgsmål 1</u>**:

Er der etableret et omfangsdræn på ejendommen?

...

Såfremt dette besvares benægtende, ønskes det af skønsmanden oplyste, hvad etablering af et omfangsdræn anslås at koste?

Svar:

Efter prøvegravning ved sydøstligt gavlhjørne kunne der ikke konstateres at der findes dræn omkring kælderfundamenter.

...

Spørgsmål 2:

Kan der i kælder konstateres vandindtrængning eller tegn på, at der har været vandindtrængning.

Svar:

Besvarelse af dette spørgsmål sker på baggrund af de fremlagte billeder bilag ... Af billederne fremgår at der trænger vand ind ved samlingen mellem kældergulv og mur ved det sydøstlige hjørne.

Spørgsmål 3:

Såfremt spørgsmål 2 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, hvad årsagen til vandindtrængningen kan være, herunder om den kan være forårsaget af et højt grundvandsspejl i området eller en tilstoppet vandafledningsledning eller sandfang?

Svar:

Der er ikke ved besigtigelsen eller efterfølgende fundet en entydig årsag til vandindtrængning. Ifølge oplysninger fremført af sagsøgeren sker vandindtrængningen ikke umiddelbart ved regnskyl, men kan forekomme efterfølgende. Det er således tegn på at det skyldes at grundvandspejlet i området hæver sig i forbindelse med længerevarende regnperioder. Ifølge modtagne tegninger af kældergulvet at der er en opbygning med et lag af 10 cm slagger under gulvet, som kan være tiltænkt dels som kapillarbrydende lag, dels som drænlag. Såfremt laget er tiltænkt som drænlag kan evt. afdræning af laget være udført med

tilslutning til de eksisterende gulvafløb. En del gulvafløb i kælderen er i forbindelse med kloaksepareringen i 1995 afblændet ved udstøbning af beton i afløb/vandlås, Denne afblænding kan også have medført at evt. afdræning under kældergulv er fjernet. Det skal fremhæves at det kræver en nøjere undersøgelse for at dokumentere ovennævnte forhold, evt. ved ophugning af kældergulv omkring gulvafløb.

Spørgsmål 4:
Såfremt spørgsmål 1 besvares benægtende og spørgsmål 2 besvares bekræftende, sammenholdt med skønsmandens besvarelse af spørgsmål 3 bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt den konstaterede vandindtrængning kan afhjælpes ved etablering af et omfangsdræn på grunden?

Svar:
Såfremt forholdene skyldes grundvandsproblemer som antaget jf. svar på spørgsmål 3 vil problemet kunne fjernes ved etablering af omfangsdræn.

Spørgsmål 5:
Såfremt spørgsmål 2 besvares bekræftende bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt den konstaterede vandindtrængning også må antages at have været til stede før sagsøgers overtagelse af ejendommen i 2002.

Svar:
Ja, med de forbehold der ligger i besvarelsen af spørgsmål 3.

Spørgsmål 6:
Såfremt spørgsmål 1 besvares benægtende bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt der, i henhold til de på området på tidspunktet for opførelsen gældende offentlige regler og god byggeskik, er tale om en oprindelig konstruktionsfejl ved den pågældende ejendom, at der ikke er etableret omfangsdræn i et område med højt grundvandsspejl?
Svar:

Der er ikke i reglementer fra daværende tidspunkt beskrevet, at der skal etableres omfangsdræn, men alene angivet at 'Kældergulve skal udføres på en sådan måde, at der i kælderen ikke opstår generende fugt fra grunden'.

Spørgsmål 7:
Såfremt spørgsmål 2 besvares bekræftende bedes skønsmanden oplyse, om der kan konstateres følgeskader efter vandindtrængning, og herunder anslå omkostningerne til udbedringen af evt. følgeskader.

Svar:
Ved besigtigelsen var der betongulv i alle kælderrum. Det vurderes ikke at de har taget skade af den indtrængende vand."

Under et efterfølgende retsmøde blev klageren af dommeren opfordret til igen at rette henvendelse til selskabet med henblik på at opnå forsikringsdækning. Ved skrivelse af 8/4 2005 anmodede klagerens advokat derfor selskabet om at revurdere sagen i lyset af det under retssagen afholdte syn og skøn. Selskabet gennemgik sagen igen, hvilket imidlertid ikke resulterede i ændring af det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Sælgeren blev frifundet ved byretsdom af 14/9 2005. Det fremgår af udskrift af dombogen, at den ene klager under den indenretlige partsforklaring bl.a. oplyste, at de i hvert fald to gange havde konstateret blankt vand i et kælderrum og en gang i et andet. I øvrigt oplyste klageren, at kælderen hele tiden er fugtig, hvorfor der ikke kan stå ting på gulvet. Af rettens bemærkninger fremgår bl.a.:

"Fugtindtrængen i kælderen er et forhold, som vedrører ejendommens bygninger, og er derfor omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Retten lægger efter sagsøgerens forklaring og de foreviste fotos til grund, at sagsøgeren, som havde fjernet trægulvet i et kælderrum, kort efter overtagelsesdagen konstaterede, at kælderen var fugtig. Årsagen hertil er ikke afklaret ved det afholdte syn og skøn. Ejendommens konstruktion må antages at være sædvanlig, og der er ikke ført bevis for, at kælderen er fugtig i større omfang

end forventeligt i et hus opført i 1959. Det er derfor ikke bevist, at fugtindtrængningen udgør en mangel ved ejendommen."

Efter domsafsigelsen anmodede klagernes advokat på ny selskabet om at revurdere afgørelsen. Selskabet fastholdt afslaget på forsikringsdækning, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved deres advokat påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 30/11 2005 bl.a. anført:

"Det er klagers opfattelse, at vandindtrængning i en kælder fra 1959 må betegnes som udgørende en nærliggende risiko for skade, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 14.

Der henvises til en kendelse fra 2004 afsagt af Ankenævnet i sag nr. 62.714, hvor blankt vand i en kælder fra 1942 må karakteriseres som en skade, og at det indklagede selskab derfor skulle betale for de nødvendige foranstaltninger, der kan gøre kælderen 'normal fugtig'.

I nærværende sag er der også tale om den tilbagevendende forekomst af blankt vand i kælderen, hvilket også er lagt til grund i den af Retten i Aa. afsagte dom.

Den korrekte udbedringsforanstaltning anser klager for at være etablering af et omfangsdræn, jf. VLD af 19.12.2002, gengivet i Dansk Forsikringsret, 8. udgave side 613 f.

Efter klagers opfattelse vil enhver forekomst af blankt vand i kælderen i et hvilket som helst hus udgøre en mangel, og så meget desto mere når sælger i salgsopstillingen netop har anvendt den 'gode og anvendelige' kælder som et salgsargument. Faktum er imidlertid at kælderen er stort set ubrugelig, da alle opbevarede ting vil blive angrebet af fugt/råd som følge af det indtrængende vand.

At kælderen ifølge salgsopstillingen skal kunne anvendes som computerrum er direkte umuligt, da tekniske installationer må forudsættes at kortslutte i så fugtige miljøer.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 15 er forhold ved grunden, der medfører skade på forsikrede bygninger også omfattet af ejerskifteforsikringen, idet dækningen er udvidet som følge af den foreliggende sundhedsattest.

Denne udvidede dækning mener klager også gælder i det foreliggende tilfælde, hvor det manglende omfangsdræn kombineret med det høje grundvandsspejl i området er angivet som årsag til, at der trænger vand ind i klagers ejendom. Dette forhold må siges at nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelses-stand, idet tilsvarende bygninger på andre grunde ikke har samme problemer.

I det foreliggende tilfælde må manglende mulighed for udnyttelse af en kælder siges at 'nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt', idet 3/7 af husets samlede areal på 218 m^2 er uanvendeligt.

Det følger også af skønsmandens rapport ..., at en anden mulig årsag til vandindtrængning end det manglende omfangsdræn kan være, at et oprindeligt tænkt kapillarbrydende lag/drænlag under kælderen ikke længere fungerer, i og med at en del afløb i kælderen er afblændet i forbindelse med kloaksepareringen i 1995.

Såfremt dette er korrekt vil denne mangelfulde bygningsændring i sig selv udgøre en skade, omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. herved betingelsernes pkt. 14 om 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.' "

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 19/12 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ingen beviser for, at kælderen er mere fugtig end kældre fra 1942 [1959] normalt. Forsikringstager har selv i retten forklaret, at der blev observeret blank vand i to tilfælde. Sagsforløbet viser, at dette var lige efter overtagelsen af huset i 2002. Blankt vand i kælderen er dermed ikke sædvanligt forekommende og et tilbagevendende problem. Enkelte situationer, hvor vand muligvis som følge af forhøjet grundvandstand, trænger igennem naturlige sprækker, er ikke en skade, jf. ankenævnskendelse 64.237.

Vi kan ikke udlede af dommen fra Retten i Aa., at retten har lagt til grund, at der er tale om tilbagevendende forekomst af blankt vand i kælderen. Retten har tværtimod lagt til grund, at der ikke er ført bevis for, at kælderen er fugtig i større omfang end forventeligt i et hus opført i 1959.

Etablering af omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen, allerede fordi det fremgår af betingelsernes pkt. 13, at forsikringen ikke dækker andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, så som vandstik, *omfangsdræn* og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter pkt. 15.

Advokaten henviser til, at betingelsernes pkt. 15 yder dækning for forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Jordfugt vil forekomme i alle grunde i varierende omfang, og fugten udgør ikke en skade på bygningen, idet beton ikke skades herved, jf. også skønsmandens besvarelse af skønstemaets spørgsmål 7. Endvidere er dækningen også her betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt *i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand*, og kælderen afviger ikke fra andre kældre fra 1959.

Der er ikke ført bevis for, at der skulle ligge bygningsmæssige mangler bag fugtproblemet. Skønsmanden har forklaret i retten, at det ikke er forkert, at 4 afløb er blevet afblændet, for det er sket efter krav fra bygningsmyndighederne. Skønsmanden har ikke konstateret, om der var tilsluttet dræn til de afblændede afløb.

Fugt skyldes den oprindelige og på byggetidspunktet gængse konstruktion, og forholdene afviger ikke fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Skadebegrebet i Ejerskifteforsikringen er ikke opfyldt, og der er ikke dækning."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**12 Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den byggesagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

13 Hvad er ikke omfattet af bygningen

...

- andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter pkt. 15.

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 vedligeholdelsestand.

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:

- 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnets flertal lægge til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1959. Flertallet bemærker, at der kun få gange er konstateret blankt vand i kælderen, og at der tilsyneladende ikke er konstateret forhold, som giver nærliggende risiko for vandskade med blankt vand i kælderen. Flertallet finder på denne baggrund, at klagerne ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Flertallet bemærker herved, at der ikke er grundlag for at antage, at der er tale om sådanne forhold ved grunden, at forholdet er dækket i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Et medlem af nævnet finder, at de konstaterede problemer med vandindtrængning overstiger, hvad der kan forventes efter ejendommens alder, og at forholdene giver nærliggende risiko for skade.

Afgørelsens træffes efter stemmeflertallet.

Herefter, og idet flertallet bemærker, at det af klagerens advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen