763/07

Den 22. januar 2007 blev i sag nr. 68.689:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx 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 :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugtindtrængen i murede vægge.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1907, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 13/12 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 29/9 2003. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
…				
	3.6 Indv. vægge	*K1*	*1*	*Der er tegn på lidt saltudfældning for neden på skillevæg mellem stue og værelse mod nordøst i stueetagen.*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
1	*A*	*3.6 Indv. vægge*	*Saltudfældning på vægge skyldes sandsynligvis opstigning af grundfugt pga. manglende vandtæt adskillelse mellem fundamenter og væggene. Der er risiko for kondens på væggene hvis huset ikke konstant er opvarmet. Ifølge sælger er der udført vandtæt adskillelse ved renovering af huset.*"

Den 1/4 2005 anmeldte klagerne telefonisk, at der var konstateret saltudtræk og mug på flere vægge i stueetagen. En skadekonsulent besigtigede ejendommen den 4/5 2005 og har i besigtigelsesrapport dateret 19/5 2005 anført:

"*Efter indflytning har kunden kunnet konstatere fugt i ydervæggens indvendige mur samt skillevæg omkring stuen og køkkenet.*

Ved besigtigelsen kunne der konstateres direkte fugtskjolde eller skimmelvækst på indvendig side af ydervæggene og skillevæggene."

Af faktura 659 dateret 20/7 2002 fremgår, at sælgeren har fået isat murpap under vægge tre steder i stue og køkken.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende fugtskaden som dækningsberettigende. Af klageskrivelse dateret 27/1 2006 fremgår:

"En konsulent fra Nykredit besigtiger skaderne 4.05.2005 og oplyser, at der er tale om optrængende fugt fra den tidligere, nu lukkede krybekælder. I samme forbindelse oplyser han, at dette ikke skulle kunne forekomme, idet der i tilstandsrapporten på side 15 er anført, at der er udført fugtspærre mellem fundament og vægge.

23.08.2005 modtager vi afslag fra Nykredit med dokumentation for, at der er udført fugtspærre. (Bilag ...)

Den omhandlende dokumentation anfører imidlertid, at der kun er udført fugtspærre under 3 vægge. Der er tale om i alt 8 vægge i stueetagen, hvor vi p.t. har konstateret optrængende fugt i 6 af væggene samt skorstenen.

Det er dermed dokumenteret, at Nykredit har uret i deres konklusion.

Efter vores opfattelse er forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og Nykredit er derfor pligtig til at dække skaderne. Hvorvidt Nykredit efterfølgende søger regres over for sælger er os uvedkommende."

Selskabet har herover for i skrivelse af 20/2 2006 til nævnet anført:

"Forsikringstager har købt en ejendom fra 1907 fra før bygningsreglementerne trådte i kraft, og ejendommens gulv hviler direkte på jord. Endvidere er der ikke i 1907 lavet fugtspærre i murene. D.v.s. bygningen er født med opstigende grundfugt i både vægge og mure.

Når der laves en forbedring i form af et varmeisolerende gulv, ændres varmestrømmende inde fra huset og gennem væggene, jf. konsulentrapporten, Der kommer mindre varme ud i væggene og dermed øges fugten i væggene. Sælger har været opmærksom på dette, og formentlig antaget, at udbedring med fugtspærre 3 steder vil være nok.

I tilstandsrapporten er oplyst, at huset skal opvarmes konstant. Vores konsulent henviser til byg-erfa blad der anbefaler opvarmning af væggene også.

Forsikringstager er advaret om de konstaterede problemer i tilstandsrapporten pkt. 3.6 med note 1 og også oplyst om, at sælger har isat fugtspærrende foranstaltninger. Forsikringstager er tillige orienteret om, at det er vigtigt at holde huset konstant opvarmet af hensyn til risikoen for kondens. Endvidere har forsikringstager iflg. købsaftalen side 6 gennemgået ejendommen med egen byggesagkyndig inden købet.

Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade, da der er tale om en forbedring af en ejendom fra 1907, hvor der ville være opstigende grundfugt i både vægge og gulv, men hvor der efter renovering skal være varme på huset, så der ikke dannes kondens og skimmel på visse af væggene. Bl.a. kan det ses, at der stadigvæk

kommer øget fugt i skillevæg i stue, jf. konsulentrapporten på trods af, at der er lavet fugtspærre der, jf. faktura 659. Dette viser behovet for øget varme, uanset fugtspærrer.

Endvidere er det vores opfattelse, at forsikringstager ud fra tilstandsrapporten er oplyst om både problem og løsning heraf i form af konstant varme på huset."

Klagerne har i skrivelse af 26/2 2006 yderligere anført:

"1. Selskabet oplyser fejlagtigt at ejendommens gulv hviler direkte på jord. Det har hele tiden været kendt, også af selskabet, at den tidligere krybekælder er fyldt op med grus og at der er udført fugtspærre mellem fundamenter og vægge.

2. Der er ikke i tilstandsrapporten oplyst, at der kun er udført delvis fugtspærre, hvilket er forkert, hvorfor forsikringen skal dække i henhold til pkt. 17. Forholdet har haft vores særlige opmærksomhed, idet H.L. lider af astma og allergi og derfor er meget følsom over for dette forhold.

3. Selskabet gør meget ud af at forsøge at påvise, at ejendommen ikke er tilstrækkelig opvarmet. Dertil kan oplyses, at temperaturen i ejendommen aldrig er under 21° C. Når brændeovnen er tændt endda et par grader mere. For god ordens skyld kan det endvidere oplyses, at ejendommen bliver behørigt udluftet 12 - 15 gange dagligt, både i stueetagen og på 1. etagen, også af hensyn til H.L.s astma/allergi.

4. Skillevæggen mellem stue og værelse omtalt i pkt. 3.6 hvor der i tilstandsrapporten er anført saltudtræk, er i øvrigt den væg der er mindst angrebet af fugt.

5. Det gøres endvidere gældende, at forsikringsbetingelserne ikke indeholder et forbehold med hensyn til ejendommens alder og at vi ikke er oplyst om, at forsikringen ikke dækker ejendomme med denne alder. Huset er af sælger gennemgribende renoveret i 2001-2003."

Selskabet har i skrivelse af 6/3 2006 afsluttende bemærket:

"Vores bemærkning om, at forsikringstagers gulv og vægge hviler på jord, skal vi præcisere alene skal forstås som en bemærkning om, at en ejendom fra 1907 er opført uden fugtspærre i gulv og vægge."

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 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.

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar 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:

Den bygningssagkyndige har ved sin gennemgang af huset og udfyldelsen af tilstandsrapporten korrekt forholdt sig til, at huset er fra 1907, og da det på dette tidspunkt ikke

var almindeligt med fugtspærre mellem fundament og mur, udgør en manglende fugtspærre ikke en fejl ved huset.

At sælger har oplyst, at der ved renovering er udført en vandtæt adskillelse (fugtspærre), og at dette kun er delvis sandt, indebærer efter nævnets opfattelse ikke, at den delvise manglende fugtspærre må betragtes som en fejl ved huset.

Nævnet finder under denne forudsætning ikke grundlag for at fastslå, at der i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en skade, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning.

Som følge heraf, og idet det af klagerne anførte ikke kan føre til andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann