767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.170:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx 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 :

_____

Forsikringstageren, 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 en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ydervæggene i hobbyrummet er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1965, og at problemet består i, at der er påført træbeklædning direkte på fugtigt beton, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/11 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 9/3 2005. Af købsaftalen fremgår:

> "Køber er bekendt med rørskade i værelse i nederste plan. Rørskaden er under udbedring og skal være afsluttet senest på overtagelsesdagen. Såfremt dette ikke kan nås, er sælger senest 30.09.2005 berettiget til at udskyde den aftalte overtagelsesdag - dog senest 01.11.2005. I tilfælde af udskydelse af overtagelsesdato modtager køber kompensation på kr. 5.000.

Rørskaden er anmeldt og accepteret som dækningsberettiget skade til Lærerstandens Brandforsikring. Sælger indestår for at skade udbedre på håndsværksmæssig forsvarlig vis således at værelset er indflytningsklart pr. overtagelsesdagen."

Forsikringstageren anmeldte den 2/12 2005 til selskabet, at indermurene i hobbyrummet var fugtige. Selskabet rekvirerede derfor en besigtigelseskonsulent. I rapporten dateret den 30/12 2005 fra besigtigelseskonsulenten beskrives forholdet således:

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

Der er konstateret fugt på kældervægge i lokale under garagen. Der er tale om en bygning på et skrånende terræn, hvor der i gadeniveau er 1 plan, og 2 plan mod haven. Ved besigtigelse omtalte ft. det pågældende lokale som soveværelse, idet hun mente at kunne læse ud af udleveret tegninger fra ejendomsmægler, at lokalet fremstod som soveværelset. Jeg bad hende gå på teknisk forvaltning for at skaffe det tegningsmateriale der ligger der. Dette har jeg nu efterfølgende modtaget, og af det fremgår det at lokalet oprindelig er opført som hobbyrum, hvilket også passer til de anvendte konstruktioner. Det fremgår også af materialet, at der i 1980 er ansøgt om ændring af garagen til soveværelse, men garagen er alt over det pågældende lokale. Det er min vurdering, at der ikke kan forventes anderledes konstruktioner og dermed et fuldstændig tørt lokale, når lokalet betragtes som hobbyrum. Det eneste man skal sige er, at en træbeklædning på en kælderydervæg ikke er hensigtsmæssigt. Ligeledes har jeg oplyst ft. om at det trælaminatgulv hun har lagt ikke er hensigtsmæssigt.

Jeg har nok lidt på fornemmelsen, at ejendomsmægler har misinformeret ft. omkring lokalet, men er det nok til at vi skal lovliggøre rummet til beboelse, og gøre det tørt?

**4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom**

Ikke hvis lokalet skal betragtes som hobbyrum."

Huset er bygget på en skrånende grund med to forskudte planer. I BBR-ejermeddelelsen er bygningen angivet som havende en etage samt en kælder:

3. 69.170

"Bebygget areal for bygningen 111 kvm

Antal etager: 1 (ekskl. tagetage og kælder)

Der er ikke tagetage

| | | |
|---|---|---|
| Kælderens samlede areal | 111 | kvm |
| Areal af lovlig beboelse i kælder | 111 | kvm |
| Samlet boligareal i bygningen | 222 | kvm." |

Sælgeren har i tilstandsrapporten oplyst:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

| | | Ja | Nej | ? |
|---|---|---|---|---|
| **2.** | **Kælder/Krybekælder/ventileret hulrum** | | | |
| 2.1 | Er der Kælder? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 2.2 | Er der krybekælder/ventileret hulrum? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 2.3 | Er der adgang til krybekælder? | ☐ | ☐ | ☐ |
| 2.4 | Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen/ventileret hulrum?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☐ | ☐ |
| 2.5 | Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?<br>Hvis ja, hvor og hvornår? | ☐ | ☐ | ☐ |
| 2.6 | Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ ventilerede hulrum?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☐ | ☐ |
| 2.7 | Har der været foretaget reparationer eller fugt-, råd-, svampe- eller insekt-skader?<br>Hvis ja, hvor?" | ☐ | ☐ | ☐ |

Nævnet har fået forelagt de fremlagte tegninger. Af tegningerne fremgår:

"Kortfattet beskrivelse:

Soklen mod syd og øst 36 cm mod nord og vest 30 cm beton bl. 1:4:7, føres til fast bund, dog mindst 90 cm under færdig terræn, soklen pudses.

Kælderydermur: mod syd i disp. rum udføres af 24 cm beton 1:4:7 og 11 cm blank mur af gule sten på indv. side i ydermuren i wc og bad 24 cm beton og 11 cm Leca,

ydermuren i hobbyrum, mod syd og øst 20 cm beton og 15 cm gasbetonblokke, øvrige ydermure 30 cm gasbetonblokke.

Ydermur: 30 c, gasbeton fuget, dybt tilbageliggende fuger.

Indv. vægbehandling: pudsning og filtpudsning, dog ikke i beholderrummet og garagen, hvor der berappes."

Teknologisk institut har på foranledning af selskabet udarbejdet en rapport dateret den 26/10 2005. Af rapporten fremgår bl.a.:

"*Spørgsmål 1*:
*Er nordlig fundamentsvæg, vendt mod jord i uudgravet kælder oprindelig asfalteret på siden vendt mod jord?*

*Svar*:
Det vurderes, at væggen ikke er eller har været asfalteret på bagsiden, idet det antages, at den sortfarvede overflade skyldes afsmitning fra slaggematerialet. Yderligere bygger vurderingen på, at væggen er meget ujævn på bagsiden, hvilket tyder stærkt på, at den er støbt direkte mod jord og dermed ikke kan være asfalteret på bagsiden.

*Spørgsmål 2:*
*Vi har målt fugt på 43 % nederst i væggen - skyldes dette fugt gennem væggen eller nedefra grunden?*

*Svar*:
De anførte 43 % giver ikke mening i relation til fugtindhold i beton. Tallet vurderes at være fremkommet ved måling med et instrument, der er uegnet til formålet.

Som det fremgår af bilag ... er fugtindholdet størst langs gulvet, hvorefter det aftager opefter. Dette tyder på, at i alt fald en del af fugten kommer nede fra grunden, men det kan ikke udelukkes, at en del af fugten stammer fra fugtig jord, der er i berøring med væggens yderside.

*Spørgsmål 3*:
*Er fundamentsvæggen opført i overensstemmelse med bygningsreglement fra 1961?*

*Svar*:
Af Bygningsreglement for Købstæderne og Landet 1961, Kap. 7, stk. 3 fremgår det, at kun ydervægge af murværk der vender mod jord skal beskyttes mod fugtighed ved asfaltering (se bilag ...). En tilsvarende regel er ikke anført for vægge af beton. Yderligere er det Instituttets opfattelse, at kældervægge af beton ofte på det omhandlede tidspunkt blev støbt direkte mod jord, således at asfaltering ikke kunne foretages.

Ud fra ovenstående er det Instituttets opfattelse, at fundamentsvæggen er udført i overensstemmelse bygningsreglement fra 1961.

*Spørgsmål 4:*
Hvor mange år må det antages, at en asfalterings fugtstandsende virkning vil holde?

*Svar:*
Instituttet har ingen oplysninger om, hvor mange år en asfalterings fugtstandsende virkning vil holde, og kan således ikke udtale sig sikkert herom.

**Spørgsmål 5:**
*Vores kunde oplyser, at den egentlige kælder, hvis mur vender mod jord og ikke mod uudgravet kælder, er tør. Hvordan kan det være, at denne kælder er før, men det er fundamentsvæggen i værelset i underetagen ikke?*

*Svar:*
Som det fremgår af fugtmålingerne (se bilag ...) er der ikke væsentlig forskel på fugtindholdet i væg 1 og væg 2. Den i spørgsmål 5 omtalte mur, der vender mod jord (benævnt væg 3 i denne rapport) kan således ikke siges at være tør. Når væggen

kan se ud til at være tør, skyldes det sandsynligvis, at den er overfladebehandlet med materialer, der er mindre fugtfølsomme (maling i stedet for tapet)."

Klageren har ved skrivelse af 3/4 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal ændre sin afgørelse om ikke at dække fugtskaden. Klageren har til støtte for sin påstand anført:

"Jeg overtager huset pr. 1.11.05. Midt i november vil jeg sætte et manglende dørhåndtag på døren mellem gang og hobbyrum. Da opdager jeg, at dørkarmen kun er ca. 1/3 af normal størrelse. Den kan altså ikke fungere som karm. Derfor bliver den pillet ud for at blive erstattet af en anden. Men det viser sig, at der inde bagved er en spånplade, som er våd. Gasbetonvæggen inde bagved er fugtig. Det konstaterer taksator også, da han kommer i huset den 5.12.05. Han undersøger, tager billeder og får også husets tegninger.

Jeg er uenig i Nykredits afgørelse, fordi der skal kunne sættes en dør i mellem gang og hobbyrum. Det kan der ikke nu. (Det har været koldt her i vinter). Etagen er godkendt til beboelse. Desuden ved jeg ikke, hvad der er årsag til at ydermuren/gasbetonmuren er fugtig. Ydermere er der synlig fugt i hobbyrummet på loftet i højre hjørne, som støder op til, hvor den manglende dør skal sidde. Det har jeg også gjort opmærksom på. Siden den 5.12 er dele af loftet i højre hjørne begyndt at løsne sig."

Selskabet har i skrivelse af 18/5 2005 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det er vores opfattelse, at kælderydervæggene i hobbyrummet er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1965. Som argumentation herfor skal fremføres, at tegningerne vedr. ydervægge til hobbyrum angiver, at disse skal udføres i beton og gasbetonblokke.

Det på opførelsestidspunktet gældende Bygningsreglement for Købstæderne og Landet 1961, kap. 7, stk. 3 foreskriver at murværk der vender mod jord skal beskyt-

tes mod fugtighed ved asfaltering. En tilsvarende regel er ikke anført for vægge af beton. ...

Det er vores konsulents opfattelse, at problemet for forsikringstager består i, at der er udført træbeklædning direkte på fugtig beton, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. ...

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger, hvor ulovligheden skal være til stede på opførelsestidspunktet. Som angivet ovenfor, er det vores opfattelse, at bygningsreglementet er overholdt, og dermed er der ikke dækning for fugt i kælderen som en evt. ulovlighed.

Skadebegrebet er ligeledes ikke opfyldt, da ejendommen er opført efter gængs byggemåde og med gængse materialer (beton uden fugtsikrende foranstaltninger). Hobbyrummets fugt er således udslag af den oprindelige konstruktion, og derfor er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når denne fugt medfører nedbrydning af træværk i vægge og loft."

I senere skrivelse af 28/6 2006 har selskabet anført:

"Kort før forsikringstagers overtagelse af ejendommen har der været brud på rør i begge badeværelser, der har været anmeldt til sælgers forsikring. Tilsyneladende har forsikringsselskabet ikke i tilstrækkelig grad udbedret følgeskaderne efter rørbrudene, og forsikringstager er opfordret til at rette krav videre mod sælgers forsikring.

Det er vores opfattelse, at der til en vis grad må accepteres fugt i forsikringstagers kælder, men at der også er fugt der hidrører fra rørbrud, der er denne forsikring uvedkommende."

Som svar hertil har klageren i skrivelse dateret den 11/7 2006 anført:

"Jeg har netop i dag haft besøg af taksatoren for min husforsikring, som dækkede rørskaden, da den opstod i september. Han erkender også, at der er fugt, men vil umiddelbart ikke erkende, at fugtskaderne er følgeskader fra rørskaden.

Inderbeklædningen er efter aftale nu pillet ned, så murene har mulighed for at tørre. Om 14 dage vender han tilbage for at se, hvor meget, der er tørret.

Da jeg - efter taksatoren er gået - piller al beklædningen ned, er det tydeligt, der er i hjørnet med fugtskaden - er dukket en 'ny' skade op. Skaden - tror jeg ikke er ny - men den er kommet til syne nu, hvor murene er bare."

Selskabet har som følge heraf i skrivelse af 15/9 2006 anført:

"Det er vores konsulents klare opfattelse, at den 'nye' fugtskade er en følge af rørskaden, som sælgers husforsikring har dækket.

Vores konsulent har telefonisk været i kontakt med en taksator fra husforsikringen, og denne afvist først årsagssammenhæng, men ville dog vende tilbage skriftligt. Vi har ikke modtaget et skriftligt svar fra husforsikringen.

Forsikringstager har været bekendt med rørskaden før overtagelsen af ejendommen og derfor er der ikke dækning for en følgeskade heraf efter ejerskifteforsikringens betingelser samt ud fra det forhold, at det er sælgers husforsikring der skal dække forholdet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

...

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

**14.1**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

**14.2**

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.

**14.3**
Manglende bygningsdele kan være en skade.

**14.4**
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:

a. 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.

...

j. forhold, som forsikringstageren enten har fået dækket i henhold til en garanti, eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, der er dækket af anden forsikring.

Nævnet udtaler:

Efter at have gennemgået sagen må nævnet lægge til grund, at ydervæggene m.v. er opført efter gængs byggemetode i 1965, og at de omhandlede fugtproblemer i hobbyrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen, heller ikke selv om tidligere ejer har indrettet beboelsesrum i hobbyrummet.

Hidrører fugten fra den af sælger udbedrede rørskade, er skaden ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Sælgeren har i købsaftalen påtaget sig at indestå for håndværksmæssig forsvarlig udbedring, jf. undtagelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 17 j.

Med henvisning hertil finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for det anmeldte forhold.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand