776/07

Den 9. juli 2007 blev i sag nr. 70.012:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for vandindtrængning i ejendommens underetage/kælder. Endvidere er klageren utilfreds med, at selskabet har opkrævet to gange selvrisiko for dækning af et hul i fyrrum og revner i trapperum.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og under henvisning til, at klageren er blevet gjort opmærksom på væggenes tilstand i tilstandsrapporten. Selskabet har om opkrævningen af to gange selvrisiko gjort gældende, at der er tale om anerkendelse af to særskilte forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1937, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/3 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/6 2003. Huset er opført som et cirkelhus i to plan. Underetagen er bygget ind i en skrænt med en del værelser over jordniveau, som er godkendt til beboelse

Klageren anmeldte i august 2004 telefonisk, at der trængte vand ind gennem kældervæg.

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***2.0 Yder- og indervægge***			
	2.2 Vægge	*K2*		*Nogle kældervægge indeholder fugt med revner og pudsafskalninger. Der er områder med mugdannelse/skimmel på kældervægge og ved vinduer.*
...				
A	*10.0 Vvs-installationer*			
	10.2 Varmeinstallationer	*K2*		*Der mangler lukning/omstøbning af fjernvarmerør.*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	?
2. Kælder/krybekælder				
…				
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor? ***Ved kraftig regn, gennem fjernvarmeindføring i soklen***	☒	☐	☐
2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? ***Ved ydervæg af kompakt mur/beton (kondensproblem)***."	☒	☐	☐

Klageren fremsendte den 8/11 2004 kopi af huseftersynsrapport og overslag for udbedring af årsagen til skaden. Af huseftersynsrapporten udarbejdet af byggefirmaet P.H.B. ApS og dateret den 3/11 2004 fremgår:

"Skaden består af vandgennemtrængning gennem kælderydervæg og trappevange.

Skade er placeret i alle kælderrum, der ligger under terræn.

Der er tale om 5 kælderrum hvor der er fugtskader på puds. Det er ca. halvdelen af ydervægen.

Skader er opstået på grund af manglende/dårlig dræn og manglende drænlag langs muren.

Skaden kan udbedres ved opgravning langs ydervæg og nyt dræn.

Følgende murearbejde skal udføres: Afrensning af udv. væg, berapning, tjæring og opsætning af grundmursplade, og reparation af skader på beton ved trappe.
Indvendigt arbejde: Afrensning og afskrabning af skadet puds, udtørring i en periode, og ny puds op de skadede steder. Der er enkelte steder, hvor det er nødvendig at flytte skabe, bordplader eller træbeklædning."

Af overslaget dateret den 25/10 2004 fremgår endvidere:

"- Skaden er opstået pga. for dårlig dræning langs med muren.
- For at udbedre skaden skal der for kloakmesters vedkommende blotlægges ca. 30 m af muren, hvor der opsættes grundmursplade og lægges et nyt dræn, 80 mm, med nødderal over."

Selskabet har den 13/11 2004 afvist skaden som dækningsberettigende, hvilket klageren ikke er tilfreds med. Efter klagerens korrespondance med selskabet har selskabet rekvireret en bygningskonsulent til at besigtige ejendommen.

Konsulenten besigtigede ejendommen den 5/7 2005, og af den interne rapport dateret den 12/10 2005 fremgår:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Se billedrapport.
Fugtindtrængning gennem kælderydervægge i de kælderrum, hvor der jorddækning.
Ligeledes er der ikke pudset til omkring de gamle fjernvarmerør som er ført ind gennem kælderydervæggen, hvilket ligeledes kan give vandindtrængning ved kraftigt regnvejr.
Huset er fra 1937, og der er ikke udført nogen form for omfangsdræn eller fugtisolering af kælderydervæggene.
Rummene er ikke istandsat og står stort set som oprindelig i de rum hvor terræn går op imod.

4. Vurdér om bygningens værdi ogleller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom.
Nej der vil ofte være de samme fugtproblemer i et tilsvarende hus fra samme alder.
Men brugbarheden af rummene til andet en kælderrum kan ikke lade sig gøre ved de konstateret fugtproblemer.

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor til stede da kunden overtog ejendommen?

Ja det er ikke nye fugtproblemer.

6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret.

Ja det er nævnt i TR og der er i mange af kælderrummene ikke foretaget en istandsættelse, hvilket vil sige, at væggene og gulve stod med de synlige reparationer og fugtskjolder som er sket i en årrække."

Konsulenten henviser endvidere til sin billedrapport, der er forelagt nævnet.

Efter gennemgang af rapporten har selskabet fastholdt afslaget, hvorefter klageren har indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet anerkender skaden som dækningsberettigende.

Selskabet har i svarskrivelse af 9/11 2006 anført:

"Huset er opført i 1937 og efter datidens byggeskik, hvilket medfører, at konstruktioner under jordniveau ikke er fugtbeskyttet, og betonen er med sprækker, som fugt og vand kan trænge igennem. Omfangsdrænet (som ikke er dækket af forsikringen, jf. betingelsernes pkt. 13, sidste punkt) har efter al sandsynlighed udløbet sin levetid og er uvirksomt.

Der er et egentligt hul ved indføringssted af fjernvarmerør i fyrrum, som vand kan trænge igennem. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapportens side 8, pkt. 10.2 og side 12, pkt. 2.7, men vi har anerkendt at dække udbedring af dette forhold, jf. vores brev af 26. oktober 2005.

Et rum, nemlig spisekammer, synes at være udsat for større vandbelastning end de øvrige. Da problemet er ét rum, kan dette skyldes lokale ydre årsager som en defekt tagnedløbsbrønd eller defekte kloakrør i nærheden. Vi kan opfordre vores forsikringstager til at få sine kloakrør tv-inspiceret. Observationer i fejlklasse 3 og 4 dækkes normalt på stikledningsdækningen på en Husforsikring, som ikke er tegnet hos os. Ejerskifteforsikringen dækker ikke indretninger uden for bygningen, jf. betingelsernes pkt. 13, sidste punkt.

Fugt og vandindtrængen skyldes den oprindelige og på byggetidspunktet gængse konstruktion, og kælderen fremstod ikke ved besigtigelsen som værre end en 'normalt fugtig' kælder fra perioden. Fugtudslag og lejlighedsvis/sjælden (?) vandindtrængen er koncentreret til kælderens sekundære rum, fyrrum og spisekammer.

Vi har forstået vores forsikringstagers beskrivelse således, at vand i køkkenet kommer fra spisekammeret. Der er også gammel fugtaftegning på dørtrin til spisekammeret, jf. vores bygningskonsulents foto.

Forholdene i kælderen afviger ikke fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadebegrebet i Ejerskifteforsikringen er ikke opfyldt.

Desuden er vores forsikringstager blevet gjort opmærksom på væggenes tilstand i tilstandsrapporten, ...
...
K2 beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

En køber er ved tilstandsrapporten blevet advaret om, at kældervægge (forholdets omfang) må forventes at svigte inden for overskuelig tid (forholdets reelle karakter), og at dette ikke vil medføre skade på andre bygningsdele (forholdets betydning). Karakteren er korrekt, idet svigtet består i modstandsdygtighed for vandindtrængen, og ikke, at væggene ikke længere kan bære. Kældervægge og kældergulv er beton og skades ikke af indsivende vand.

Med hensyn til trapperum har revner været skjult bag forskalling. Vi anerkender, at disse revner udgør en skade og kan erstatte forsikringstagers merudgift til lukning af revner ved renovering af trapperum.

Vi beder vores forsikringstager om at oplyse, hvilke arbejder, der er foretaget i trapperum samt at indsende regninger, så vi kan bedømme den forsikringsdækkede del af udgifterne.

Hul i fyrrum samt revner i trapperum er to særskilte forhold og dækkes med hver sin selvrisiko på 10.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7.

Øvrige arbejder for at hindre fugt- og vandindtrængen i kælderen er efter vores fornyede vurdering ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen."

Klageren er i skrivelse af 24/3 2007 fremkommet med følgende bemærkninger til selskabets skrivelse:

"Min omhygge til trods, og dette i adskillige skrivelser, synes det nærmest umuligt ved brug af det skrevne ord at overbevise Nykredit om vores anmeldelse af skaden hverken omfatter fugt eller indtrængen af sådan, hvis dette er muligt. Dette understreges i skrivelsen af 09/11 2006 hvori Nykredit noterer sig min utilfredshed med afvisningen af dækning... *grundet fugt*.
Temaet 'fugt' er ikke introduceret af undertegnede - fænomenet er nævnt i husets tilstandsrapport og herefter anvendt af Nykredit.

Huset har intet problem med fugt, kun de følgeskader vandindtrængen forårsager og jeg ønsker derfor at indskærpe at der fra min side ikke forefindes nogen relation til den fra Nykredits side omtalte fugt!

Brevet fra Nykredit summer herefter op med det der beskriver som 'sagens fakta' hvilket kan accepteres så længe det er underforstået at det er sagens fakta ifølge Nykredit.

Hertil mine kommentarer i klummeform:

1) Nykredit hævder køkken, spisekammer & bad/toilet er tilknyttet kælderareal ikke er korrekt. Disse rum tilhører registeret boligareal som indskærpet i tidligere korrespondance. Fyrrum er tilknyttet kælderareal.

2) Nykredit hævder at deres udsendte medarbejder T.M. ikke blev præsenteret for trapperum og at netop dette ligger til grund for rapporten ikke beskriver forholdet. Det stemmer naturligvis ikke idet trapperummet som det eneste rum forbinder husets to etager. T.M. var mindst to gange gennem rummet den 05/07 2005 og blev ved denne lejlighed introduceret for diverse revnedannelser som beskrevet i anden korrespondance. Om T.M. skulle have glemt at tage billeder samt notater af trapperummet skal dette vel ikke ligge mig til last - jeg har i øvrigt tidligere anfægtet Nykredits rapport som værende fejlbehæftet & mangelfuld i flere forhold der efterfølgende bliver dokumenteret fra min side.

Herefter følger en længere passus hvori Nykredit på generaliserende plan beskriver den typiske bolig anno 1937 samt bygningskonsulentens sene følgekommentarer. Hertil ønsker jeg blot at pointere det faktum at Nykredits konklusioner beror på spekulation der ej er specifikt dokumenteret i relation til firmaets ageren i skade 2433...
...
... hævder Nykredit at årsagen til indtrængen af vand og fugt skyldes sprækkedannelse i beton - her irrelevant idet der er tale om hændelse gennem murværk hvilket tydeligt visuelt fremgår af huset indvendige side samt fotografier jeg tidligere har fremsendt i forbindelse med udgravningen og blotlæggelse af skaden ved trapperum husets på sydvestlige side.
Bemærk at det tidligere ikke-eksisterende omfangsdræn nu, efter jeg har påvist etableringen af dette, påstås uvirksomt og udløbet.

... indføringshullet af fjernvarme hvori vandindtrængen er beskrevet i tilstandsrapporten - derfor undrer det mig at Nykredit ønsker at anerkende dækning af et forhold som de umiddelbart ikke er forpligtet til ~at dække. Kan dette have relation et tidligere brev fra min side til Nykredit hvori forholdet af netop denne skade relateres til dækningspligt: ved ulovlige installationer jævnfør gældende lovgivning for småhuse - det forhold mener jeg Nykredit skylder at kommentere.

... hvorfor Nykredit konkluderer at netop spisekammeret er udsat for større vandbelastning end de øvrige rum kan jeg ikke gennemskue - med mindre Nykredit med udsagnet mener at præcist *dette* rum har den største indtrængen af vand, som en mængdemæssig betragtning og at belægget for dette er den fra min side fremsendte fotografiske dokumentation der påviser forvitring af gulv og vægge grundet blankt vand i rummet så ville der fra min side være forståelse for udsagnet der ikke desto mindre er ganske ukorrekt. Det være sig det samme med den følgende sætning hvori Nykredit skriver at problemet kun forefindes *i ét rum* og kan skyldes lokale ydre

årsager som for eksempel defekt tagnedløbsbrønd... problemet er vitterligt i adskillige rum (læs tidligere korrespondance) og som fremvist for T.M. har huset ikke ydre tagnedløbsbrønde.

... ønsker jeg at korrigere Nykredits forståelse af at vandet *fra køkken stammer fra spisekammer* hvis det dermed forstås at vand i køkken udelukkende kommer fra spisekammer. Det forholder sig således at når vandstandet i spisekammer overstiger 50-60 mm frilægges adgang til køkken via dørtrinnet (derfor fugttegning som bemærket) som herefter modtager vandet fra dette rum. Køkkenet har som fyrrummet og spisekammer et selvstændigt indsivningsproblem.

Det er værd at bemærke at rum i nedre etage uden indsivning af vand, det være sig også rum under jordniveau, har et væsentlig højere intakt kvalitet end rum med lækage samt den åbenlyse fordel at disse problemfrit kan anvendes til opbevaring af f.eks. møbler, tøj og andre personlige effekter. Rum omfattet af skaden/skaderne er i alle forhold uegnet til praktisk anvendelse og det må påregnes, ved videre udvikling af skaden, at øget indsivning i spisekammer & køkken herefter fortsætte til nærliggende rum da et kun 20 mm højt dørtrin holder vandet inden i køkken. Nærliggende rum beskrives som 1 entré samt 3 fuldt møblerede stuer belagt med trægulv. Her findes ikke afløb for vand i gulv.

I fyrrummet, der i øvrigt ligger 400 mm under kælderniveau, findes brønd der afdræner indsivning i rummet og er risikofrit for lækagespredning til andre rum.

Jeg mener de ovennævnte fakta påviser en væsentlig og indiskutabel forringelse af husets værdi både som aktuel betragtning men også udefra den latent foreliggende mulighed at flere rum inddrages i skaden. Mit argument for *væsentlig* forringelse tillægges andelen af arealet påvirket af skaden - her kort illustreret:

- Registrer beboelse 199 m^2 hvoraf godt 60 m^2 er i nedre etage. Følgende rum i dag ikke egnet for anvendelse: Spisekammer, køkken & bad.
- Kælder 100 m^2. Følgende rum ikke egnet for anvendelse: Trapperum, fordelingsrum og fyrrum.

I alt 6 centralt placerede rum - hvoraf vi sidste år fik udbedret skade med indsivning i trapperum og fordelingsrum der i dag risikofrit anvendes.

Sammenholdt med disse fakta:

- Hændelserne, brud/lækager/revnedannelser, var indtruffet før vi købte huset.
- Skaderne ikke beskrevet eller oplyst for køber.
- Køber mister enhver chance til at forholde sig til omfanget af skaderne.

Må konklusionen være at både skadebegrebet som værdiforringelsen er opfyldt & påvist.

Med hensyn til skade nævnt i tilstandsrapporten (fyrrum) forbeholder jeg mig retten at opretholde skadesbegrebet såfremt det vurderes at installationen er ulovlig i rela-

tion til gældende lov om denne type installation samt det håndværksmæssige krav der stilles til sådant.

Ligeledes anmoder jeg om at alle forhold behandles som en skade og at den maksimale selvrisiko herefter kun andrager i alt DKK 10,000,00."

Nævnet har fået forelagt de af klageren vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**7. Selvrisiko**
Ved ethvert dækket forhold er der en selvrisiko på 10.000 kr. Selvrisikoen er maksimalt 25.000 kr. i aftaleperioden.
...
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 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 må lægge til grund, at kældervæggene er opført efter gængse byggemetoder i 1937.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at antage, at fugtproblemerne i kælderen - uanset at der er tale om en høj kælder og flere værelser er godkendt til beboelse - går ud over, hvad der efter huset alder og oplysningerne i tilstandsrapporten har kunnet forventes, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Det bemærkes i øvrigt, at etablering af nyt omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Selskabet har dog anerkendt to forhold ved kældervæggene som dækningsberettigende, men efter nævnets opfattelse er det ikke oplagt, at de to forhold er dækningsberettigende. Da dækningstilsagnet ikke er givet pr. kulance, og da der ikke er redegjort nærmere for årsagen til skaderne, og hvorfor dækningstilsagnet er givet, finder nævnet, at selskabet, som sagen er forelagt, kun er berettiget til at opkræve 1 gang selvrisiko.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at det kun er berettiget til at opkræve selvrisiko for de anerkendte fugtskader 1 gang.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann