784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.187:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx 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 :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring og husforsikring hos Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af fugtproblemer i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1960, og at klageren overtog ejendommen den 15/8 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 14/10 2003.

Af slagsopstillingen fremgår bl.a.:

> "**Skøn murermestervilla med dejlig kælder beliggende i K.**
> ...
> Velindrettet og meget velhold rødstensvilla ...
> ...
> Skøn stor kælder med værksted og stor gildestue. Fra kælderen er der udgang til haven.
>
> Villaen er meget velholdt overalt ..."

Klageren anmeldte forholdet telefonisk den 21/9 2006. Selskabet anmodede klageren om skriftligt at redegøre for forholdet, hvorpå klageren i skrivelse af 22/9 2006 til selskabet har bl.a. anført:

"- **Hvad er skaden:** skaden er at kælderen er så fugtig at vi ikke har mulighed at bruge den til noget. Da vi købte huset for ca. 2 år siden bar kælderen ikke præg af på nogen fugt ud over nævnte i tilstandsrapporten og som også er blevet udbedret Det har nu ændret sig til at vi på ingen måde kan bruge kælderen til noget. Gulvet står i en stor bue og de ting som vi havde opmagasinerede der nede mens vi byggede omkring oven på er nu rådne.
- **Hvor befinder den sig:** firmaet som vi har haft til at måle fugten (og har selv set med) har konstateret fugt som går metret helt ud af det råde [røde] felt i gulv og vægge."

Om forholdet er i tilstandsrapporten dateret den 14/10 2003 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 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.2 Vægge	*K1*	*1*	*Lidt fugtaftegn på hvidmalet væg i viktualierum, hvor støbejernsfaldstamme er ført ud gennem kælderydervæg.*
	2.4 Indvendig beklædning		*K1*	*Tynde panelpladebeklædninger i kælder er flere steder lettere fugtige nederst og afskallet.*
	2.6 Ventilation		*K1*	*Manglende ventilation (frisklufttilførsel) i midterste depotrum.*
...				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
...				
	6.2 Belægninger		*K1*	*Let fjedrende og bulet laminatgulvbelægning i hobbyrum i kælder. Mærkes især ved dør til værksted.*

...

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
1	*A*	*2.2 Vægge*	*Det antages, at fugtaftegnet er forårsaget af mindre utæthed ved overgang (samling) mellem støbejernsfaldstamme og udv. spildevandsledning.*"

En bygningskonsulent fra selskabet besigtigede forholdet den 8/11 2006 og har i besigtigelsesrapport dateret den 8/12 2006 bl.a. anført:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Fugtig kælder. Fugtens ses under gulvbelægning og i tynd pladebeklædning på kælderydervægge.
Samtidig kommer der skimmel på opmagasineret indbo.
Kælderen har siden ft.s overtagelse for ca. 2 år siden været brugt til opmagasinering mens stueetagen er blevet renoveret.
Årsagen til fugten kan være flere. Langs hele østfacade ligger kloakledning, som er en gammel betonledning. Ved tv-inspektion er der konstateret flere forskudte samlinger på ledningen, som derfor tydeligvis ikke er tæt, hvilket kan være kilde til øget fugtpåvirkning. Generel fremstår kælderen med de primære konstruktioner som huset er født med i 1960. Der forventes derfor ikke udført særlig fugtsikring af gulv og kældervægge. Gulvet i det store kælderrum er belagt et nyere laminatgulv, som ligger ovenpå et gammelt gulvtæppe og under denne en plastfolie. Under plastfolien ses kraftig opfugtning, hvilket kan være opstigende grundfugt men også kondens. Jeg vil sige at der er tale om en uegnet gulvbelægning. Endelig kan det være utilstrækkelig opvarmning og ventilering i den periode hvor der kun har været opmagasinering i kælderen.

Nærmere undersøgelser og udbedring af evt. dækningsberettiget skade på kloakledningen igangsættes på husforsikringen."

Selskabet har ved skrivelse af 11/12 2006 meddelt klageren, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har ved skrivelse af 2/2 2007 indbragt sagen for nævnet og anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
Vi har for ca. 2 år siden købt vores hus som på daværende tidspunkt fremstod som et solidt hus uden nævneværdige bemærkninger. Huset fremstod med den gode kælder som vi ønskede og som var i fuld brug da huset blev fremvist for os.

Nykredits måde at manipulere sagen på overgår nok det værste jeg nogen sinde har stødt på. Jeg har den 30.01.2007 kontaktet ejendomsmægler som tydeligt husker huset som i aldeles god stand og der bekræftes samme uforståenhed fra deres side. Jeg kan i mine dybeste grundvolde ikke forstå denne situation vi er havnet i. Vi har fuldt vores hjerter med hensyn til huskøbet, fuldt anvisningerne med hensyn til at tegne en ejerskifteforsikring og så er

alt åbenbart en eller form for falsk reklame. Huset fremstod som det vi i Nordjylland kalder en solid muremestervilla. Jeg har vedlagt sagens akter.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
At få den behandling og erstatning som jeg har krav på via min forsikring. Jeg nægter at godtage denne form for afpresning, når man vedlægger 2 sager som er kørt gennem Ankenævnet, det betragter jeg som mafiametoder. Jeg er forsikret, jeg har betalt, så forventer jeg også at min forsikring er gyldig. Som det står i punkt 14 (Nykredits ejerskifteforsikrings regler) er forsikringen dækkende når bygningens værdi nedsættes eller brugbarhed nævneværdig nedsættes i forhold til tilsvarende intakte bygninger. Gildesal og værksted er ikke brugbar og har selvfølgelig tabt betydelig værdi."

Selskabet har i svarskrivelse af 6/3 2007 anført:

"Der er intet usædvanligt ved, at en kælder fra 1960 er fugtig. Dette skyldes byggemåden, hvor man ikke fugtisolerede kældre. Fugt i kælderen udgør ikke en skade, idet det ikke er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende huse med kældre fra perioden. Ejerskifteforsikringen dækker ikke fugtisolering af kælderen.

Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke udbedring af fugtudslag, idet dette er uundgåeligt i en kælder af denne alder og henhører under almindelig vedligeholdelse.

Noget af fugten kan muligvis gå ud over, hvad der må forventes. En kloakledning på husets østside er utæt og tilfører jorden mere fugt. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold uden for bygningen, men nogle af skaderne på kloakledningen er af en sådan karakter, at de dækkes på Husforsikringen.

Husforsikringen dækker desuden skade på bygning og haveanlæg som følge af en dækningsberettiget utæthed/fejl på stikledninger, når skaden konstateres samtidig med reparation af ledninger. Ifølge vores bygningskonsulent skal der være en udtørringsperiode på ca. 2 måneder efter reparation af rørskaderne, hvorefter det kan vurderes, om nogle af fugtudslagene i kælderen har haft direkte årsagssammenhæng med den utætte kloak. Udbedring i form af f.eks. maling vil da blive dækket over Husforsikringen. Dette vil også bedst kunne betale sig for forsikringstager pga. lavere selvrisiko på Husforsikringen.

Vi har skrevet til vores forsikringstager og bedt ham kontakte bygningskonsulent P.H. til den tid for en ny besigtigelse.

Når kloakskaden er udbedret, vil fugtniveauet i kælderen formentlig dale, så kælderen vil fremstå som en 'normal fugtig' kælder for perioden. Men fugt vil ikke kunne undgås pga. kælderkonstruktionen, og hverken Ejerskifteforsikringen eller Husforsikringen dækker fugtisolering af kælderen.

Mere varme og udluftning i kælderen vil også kunne løse kondensproblemet. Forøget fugt i kælderen, der skyldes vores forsikringstagers manglende opvarmning og udluftning af kælderen er ikke dækket. Denne yderligere fugtpåvirkning ved kondens er opstået i forsikringstagers ejertid, og Ejerskifteforsikringen dækker i givet fald kun forhold, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 16."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte billedrapport.

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen 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.

...

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne for husforsikringen fremgår bl.a.:

"**53. Forsikringen dækker**

53.1
Forsikringen dækker skader i form [af] utætheder i stikledningen og fejl i elkabler.

...

53.3

...

c. skade på bygning og haveanlæg, som følge af en dækningsberettiget utæthed/fejl på stikledninger, når skaden konstateres samtidig med reparation af ledningerne."

Nævnet bemærker:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet har tilbudt genbesigtigelse af forholdet med henblik på dækning under husforsikringen af udgifterne til udbedring af de fugtudslag, der skyldes den utætte kloak.

Vedrørende dækning i henhold til ejerskifteforsikringen må nævnet lægge til grund, at kælderen er opført efter gængse byggemetoder i 1960. Endvidere må nævnet lægge til

grund, at der er konstateret utætheder på kloakledningen, der løber langs husets ene facade, og at disse utætheder er fundet dækningsberettigende under klagerens husforsikring, men ikke på ejerskifteforsikringen, da der er tale om et forhold uden for bygningen. På denne baggrund finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker endvidere, at omtalen af kælderen i ejendomsmæglerens salgsmateriale er uden betydning for selskabets ansvar i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, der alene relaterer sig til beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen