782/07

Den 24. oktober 2007 blev i sag nr. 71.292:

xxxxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxx xxxx xxx
xxxx xxxx x

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 med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for vandindtrængning i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 18/2 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1964. Ejendommen er erhvervet som dødsbo. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/7 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
...
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.2 Vægge	*K1*	*1*	*Fugtudslag i kælderydervægge.*
		UN		*Markant sætningsrevne i sokkel/kælderydervæg mod haven.*
				Revner i kældervægge.
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*UN*		*Sætningsrevne i facade mod vejen.*
			2	*Sætningsrevne i østgavl ved vindue.*
	3.6 Indv. vægge	*UN*		*Sætningsrevner i indvendige vægge.*
...				
A	*6.0 Gulvkonstruktion og gulve*			
	6.1 Gulvkonstruktioner	*K1*		*Skade på parketgulv i gang.*
		UN		*Der mærkes hældninger i gulve relateret til sætninger.*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
	A	*2.2 Vægge*	*Pladebeklædning på kældervægge.* *På kældervægge er der indvendigt opsat isolering og pladebeklædning.* *Der gøres opmærksom på, at der er mulighed for fugtophobning bag beklædning på kælderydervægge og dermed grobund for råd og svampeangreb. Dette kan ikke umiddelbart konstateres ved en visuel gennemgang.*
1	*A*	*2.2 Vægge*	*Fugtgennemslag på kældervægge ses ofte i ejendomme af tilsvarende alder, idet man på opførelsestidspunktet normalt ikke lod udføre fugtisolering eller omfangsdræn. Kældre blev normalt indrettet til vaskerum, opbevaring af brændsel og lignende.* *Hvis det ønskes, er den mest effektive metode til afhjælpning af fugt i kældervægge udvendig fugtisolering samt etablering af omfangsdræn.* *Det må frarådes at forbedre kælderrummene ved indvendig isolering og pladebeklædning eller anden anvendelse af organisk nedbrydelige materialer.*
2	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Revnerne skyldes sætninger.* *På baggrund af skadesomfanget vurderes der, at være risiko for yderligere skadesudvikling.* *Yderligere vurdering forudsætter geotekniske undersøgelse.*"

Det fremgår af sagen, at klagerens advokat den 3/11 2006 anmeldte, at klageren - i forbindelse med vandindtrængen i kælderen - havde konstateret nogle væsentlige skader på ejendommens fundament. Klageren havde fået oplyst af en håndværker, at problemet med vandindtrængen kunne afhjælpes med etablering af omfangsdræn og vandtæt membran på ydersiden af kældervæggene.

Ved skrivelse af 16/11 2006 meddelte selskabet, at det havde modtaget anmeldelsen, og at det på baggrund af oplysningerne om ejendommens alder og konstruktion ikke mente, at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I skrivelsen henviste selskabet desuden bl.a. til, at kælderens tilstand var beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagerens advokat har over for nævnet fastholdt, at selskabet skal anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 13/3 2007 bl.a.:

> "Forsikringstager er klart og tydeligt advaret om fugtudslag i kælderen og om sætningsrevner forud for indgåelse af købsaftalen og derfor er der ikke dækning for etablering af omfangsdræn og fugtmembran på ydersiden af kældervæggene.
>
> Med henvisning til vores brev af 16. november 2006 fastholder vi i det hele det heri nævnte grundlag for vores afvisning af forholdet.
>
> Forsikringstagers advokat gør gældende, at der trænger vand ind i kælderen og efter vores opfattelse hviler det forsikringstagers advokat at sandsynliggøre, at årsagen til vandindtrængen skyldes forhold på forsikringstager ikke er advaret om i tilstandsrapporten, henset til de massive advarsler om sætningsskader og de udførlige bemærkninger om fugtudslag i kælderen. Forsikringstager kan sandsynliggøre dette ved udtalelse fra en fagmand på området.
>
> Herudover er det vores opfattelse, at forholdet har udviklet sig siden tilstandsrapportens udarbejdelse, idet tilstandsrapporten indeholder oplysninger om, at der er risiko for yderligere skadesudvikling og forsikringstager først anmelder forholdet mere end 3 år efter ejendommens overtagelse, uden at der er etableret omfangsdræn som anbefalet i tilstandsrapporten og uden der er oplyst om undersøgelser/udbedring af sætningsskaderne.
>
> Når vi modtager forsikringstagers advokats dokumentation for skadeårsag m.m. vil vi tage stilling til om forholdet skal besigtiges af en bygningskonsulent."

Klagerens advokat har efterfølgende fremsendt kopi af købsaftalen samt et indhentet tilbud på udbedring af den anmeldelse skade. Det er advokatens opfattelse, at tilbuddet omfatter andre dele af ejendommen end dem, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

> "**14. Individuelle vilkår aftale mellem køber, sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
> ...
> VEDR. TILSTANDSRAPPORT:
> Køber har fået udleveret tilstandsrapport af 18.02.2003 og geotekniske rapporter af hhv. 11.03.2003 og 01.04.2003 for ejendommen og erklærer at være bekendt med indholdet heraf. De i rapporterne nævnte forhold accepteres af køber, idet der i den aftalte købesum er taget højde herfor.
> Med henvisning til rapporterne har køber i forbindelse med handelen fået et afslag på kontant kr. 415.000,00 i forhold til villaens oprindelige udbudspris på kr. 1.865.000,00."

Det fremsendte tilbud på 140.568 kr. ekskl. moms omfatter opgravning og ilægning af dræn med tilhørende brønde.

Til det af advokaten fremsendte, bemærker selskabet i skrivelse af 28/6 2007 bl.a.:

> "Den fremlagte købskontrakt kan kun læses med besvær på grund af dårlig kopiering. Det kan dog udledes, at der i forbindelse med handlens indgåelse er fremlagt geotekniske rapporter og at forsikringstager har accepteret indholdet heraf samt indholdet af tilstandsrapporten samt at der er givet prisnedslag.
>
> Det fremlagte tilbud angår alene udgravning langs husmure nedlægning af drænplader m.m. altså en udvendig fugtsikring af sokkelen. Der er ikke oplysninger om årsager til fugt, som ikke skyldes forhold nævnt i tilstandsrapporten."

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.

...

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

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 klar 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at tilstandsrapportens karakterer og øvrige oplysninger samt købsaftalens bemærkninger om geotekniske rapporter og prisnedslag samlet set burde have givet klageren så mange advarsler om ejendommens tilstand, herunder sandsynligheden for fugtindtrængen i kælderen, at klageren er afskåret fra at gennemføre krav om forsikringsdækning for fugtskader i kælderen og sætningsskader på fundamentet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson