787/08

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.447:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxx xxxxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække vandindtrængning i kælder.

Selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til, at forholdet skyldes ejendommens opbygning, samt at denne ikke afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1931 og har en tilbygning med kælder fra 1974. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/2 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/10 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

		Ja	**Nej**	**?**
2.	**Kælder/krybekælder**			
...				
2.6	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐

2.8	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.9	Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen? Hvis ja, hvilke?"	☐	☒	☐

Klagerne anførte i skrivelse af 31/1 2007 til selskabet:

"**20. Udvendig fugeudfald**
Vi har konstateret at mod syd og mod vest er der huller i fugen. Nykredit har tidligere anerkendt tilsvarende skade vedrørende fugeudfald i mur mod øst jf. Nykredits skrivelse af 14. januar 2005 til Ankenævnet for Forsikring, ... Fejlen er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Vi ønsker fugen udbedret.

21. Vand i kælderen
Vi konstaterede den 18. januar d.å., at der var vand i kælderen. Vi har efterfølgende adskillige gange tømt kælderen for vand og har 2 luftaffugtningsmaskiner kørende. Vandet formodes at trænge op gennem betongulvet. Vi har kontaktet H. Rørteknik, som har konstateret, at der ikke er brud på hverken varmtvands- eller forbrugsvandsrør.
...
Vi vurderer at skaden på kælderen er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet kælderen er en del at bygning litra A og skaden nedsætter anvendelse af kælderrummene væsentligt."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 15/2 2007 til klagerne:

"I har anmeldt vandindtrængning i jeres kælder fra 1931.

Det er ikke et forhold som er dækket af jeres ejerskifteforsikring. Begrundelsen er som følger:

I 1931 da man opførte jeres bygning anvendte man andre byggematerialer og byggemetoder end man gør i dag, ligesom anvendelsen af kælderrum var anderledes dengang.

Dengang blev kælderrum anvendt som sekundære rum, mest til opbevaring, samt placering af fyr. Dette medførte at man ikke dengang fokuserede så meget på eventuel fugtindtrængning, som man gør nu, hvorfor man ikke fugtsikrede kældre på samme måde som nu.

Dette medfører, at man ofte vil konstatere fugtindtrængning i disse forholdsvis ældre kældre, og at forholdet derfor ikke afviger nævneværdigt, fra hvad der vil kunne konstateres i tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed, når den sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klagerne anførte som følge heraf i skrivelse af 26/2 2007 til selskabet:

"Vi konstaterede den 18. januar d.å., at der var vand i kælderen, gulvet var dækket af ca. 2-3 cm vand. Vi har efterfølgende adskillige gange tømt kælderen for vand og har 2 luftaffugtningsmaskiner kørende. Vandet formodes at trænge op gennem betongulvet. Vi har kontaktet H. Rørteknik, som har konstateret, at der ikke er brud på hverken varmtvands- eller

forbrugsvandsrør. Vi har også haft aut. Kloakmester B.K.L. til at vurdere sagen. Han har konstateret, at årsagen til vandgennemtrængningen skyldes ekstraordinært meget regnvand fra tagrender og nedløbsrør på vest siden af huset. Tagrender og nedløbsrør er beskrevet i tilstandsrapporten på side 7, punkt 8.4, kælder og krybekæder er beskrevet på side 6, punkt 2.

Kælderen er opført i 1974, hvilket er beskrevet i BBR-meddelelse og salgsopstilling, og ikke som du skriver i 1931, vi anser derfor ikke, at Nykredits svar omhandlende kældre fra 1931 for at være dækkende vedrørende vores anmeldelse. Vi vurderer, at skaden på kælderen er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet kælderen er en del at bygning litra A og skaden nedsætter anvendelse af kælderrummene til 0 %."

Selskabet anførte i skrivelse af 13/3 2007 til klagerne:

"Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand og vi må derfor fastholde vores afvisning af dækning på jeres ejerskifteforsikring.

At kælderen er opført i 1974, gør ikke på det foreliggende grundlag sagen anderledes."

Selskabets bygningskonsulent P.H. besigtigede efter sagens indbringelse for nævnet den omhandlende kælder. P.H. anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 31/5 2007:

"Ft. oplyser at de 1. gang i januar 2007 og nu efterfølgende flere gange har konstateret vand på kældergulvet i det store kælderrum og trapperummet, men ikke i viktualierummet, som tilsyneladende har et lidt højere gulvniveau. Problemet opleves i forbindelse med kraftig regn. Der er ingen gulvafløb i kældergulvet. Det er min vurdering at der er tale om overflade-/grundvand som trænger gennem naturlige utætheder i kælderkonstruktionen, så som støbeskel rørgennemføringer mv. p.g.a. af ekstreme nedbørsmængder over vinteren. Forholdene kan også skyldes utæt tagbrønd/e eller regnvandsledning i jorden langs kælderens ydervæg mod vest.

Disse er så vidt jeg har forstået på ft. ikke undersøgt. Kælderen må formodes opført i 1973 i.h.t. BBR og bilag fra kommunens byggesagsmappe. Der er ikke tegn på at der tidligere har været et problem med vand i kælderen, så det er tilsyneladende noget der pludselig er opstået i år. Dette forhold indgår i min vurdering."

Klagerne har ved skrivelse af 14/3 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af vandindtrængningen i kælderen. Klagerne har til støtte herfor anført:

"Vi konstaterede den 18. januar d.å., at der var vand i kælderen. Gulvet var dækket af ca. 2-3 cm vand. Vi har efterfølgende adskillige gange tømt kælderen for vand og har 2 luftaffugtningsmaskiner kørende. Vandet formodes at trænge op gennem betongulvet. Vi har kontaktet H. Rørteknik, som har konstateret, at der ikke er brud på hverken varmtvands- eller forbrugsvandrør. Vi har også haft aut. Kloakmester B.K.L. til at vurdere sagen. Han formoder at vandgennemtrængningen skyldes regnvand fra tagrender og nedløbsrør på vest siden af huset. Tagrender og nedløbsrør er beskrevet i tilstandsrapporten pa side 7, punkt 8.4, kælder og krybekæder er beskrevet på side 6, punkt 2. Det ene afløb er i øvrigt et cementrør,

som er gravet 1 m ned i jorden. Aut. Kloakmester B.K.L. formoder, at vandet i kælderen kommer her fra. Kælderen er opført i 1974, hvilket er beskrevet i BBR-meddelelse og salgsopstilling. Vi vurderer, at skaden på kælderen er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet kælderen er en del at bygning litra A og skaden nedsætter anvendelse af kælderrummene."

Selskabet har ved skrivelse af 4/6 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Med bygningsreglementet af 1972, som trådte i kraft pr, 1. januar 1973, begyndte der at blive stillet krav til fugtisolering af kældre. Vi henviser til vedlagte pkt. 7,2, hvor det nævnes, 1) at der evt. skal udføres dræn, 2) at der under kældergulve skal udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende lag af uorganisk materiale, 3) at der ved støbning af kældergulve kan sikres mod fugt fra grunden ved at udføre en fugtspærre af f.eks. et lag 0,15 mm polyethylenfolie, og 4) at kælderydervægge kan beskyttes mod fugt ved asfaltering med påfølgende udkastning med kalkcementmørtel KC 50/50.

Der er intet, der tyder på, at denne kælder ikke er bygget efter forskrifterne. Vandindtrængen er først opstået ca. 3 år efter forsikringstagers overtagelse af huset og 34 år efter kælderens opførelse. Der er ikke vandindtrængen i alle kælderrum, idet viktualierum (vinkælder ifølge forsikringstagers plantegning) ikke er berørt.

Selv om der fra bygningsreglementet af 1972 stilles krav til fugtsikring af kældre, er der ikke krav om udførelse af en egentlig vandtæt konstruktion med f.eks. membranbeklædning på både gulv og vægge eller en dobbeltkonstruktion med en indre og ydre skal.

Bliver vandbelastningen i jorden uden for tilstrækkelig stor, vil vand kunne trænge ind i kælderen ad naturlige revner, ved støbeskel eller ved rørgennemføringer, som aldrig kan tætnes 100 %, Den øgede vandbelastning kan ifølge vores bygningskonsulent skyldes utætte tagbrønde eller utæt regnvandsledning langs kælderens ydervæg mod vest eller stigende grundvandstand.

Omkostninger til at hindre vandindtrængen er efter vores vurdering ikke dækket af Ejerskifteforsikringen af følgende grunde:

Der er ikke tale om en skade, jf. Ejerskifteforsikringens pkt. 14, idet vandindtrængen vil kunne forekomme også i kældre fra 1973 ad naturlige sprækker, hvis vandpresset bliver for stort.

Der er intet, der tyder på, at kælderen ikke er opbygget efter forskrifter i bygningsreglementet af 1972, jf. betingelsernes pkt. 15.

Vandindtrængen synes først at være opstået i forsikringstagers ejertid. Ejerskifteforsikringen dækker kun forhold, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 16.

Årsagen til vandindtrængen skal findes udenfor bygningen formentlig pga. større vandpres som følge af utætte tagbrønde eller regnvandsledning eller pga. stigende grundvandsstand. Forholdet kan afhjælpes ved udbedring af eventuelle utætheder eller ved etablering af et omfangsdræn. Disse tiltag er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen, da forsikringen jf. betingelsernes pkt. 13 ikke dækker genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet,

f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger."

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.

13 Hvad er ikke omfattet af bygningen
...

- andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter pkt. 15.

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.

...
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.

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
…"

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabets efter sagens indbringelse har tilbudt klagerne dækning for beskadigede fuger mod syd. Dette forhold er derfor ikke blevet behandlet af nævnet.

De foreliggende oplysninger om vandindtrængning i kælderen giver ikke nævnet grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, da det ikke er godtgjort, at kælderens konstruktion afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder.

Herefter, og da ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen og dermed ikke omfangsdræn,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand