792/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 72.020:

xxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for anmeldte skader på ejendommens kælder.

Klageren har anmeldt, at der er store problemer med fugt i husets kælder. Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække reparation/udgifter i forbindelse med følgende forhold:

- en gennemgående revne i kældervæggen, hvor der trænger vand ind,
- defekte regnvandsafløbsrør af cement ved og under jorden
- etablering af omfangsdræn
- skimmelvækst på fugtige vægge i kælderen.

Klageren har modtaget et tilbud på udbedring af de omhandlede forhold med etablering af omfangsdræn, fugtplader, nye pvc-rør til tagnedløb og sandfangsbrønd på 47.000 kr. ekskl. moms.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1949, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/3 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 20/12 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1.0 Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	I kælderydermuren under gavlen mod øst er der en enkelt fin revne.
	1.3 Udvendige trapper	K1	På den udvendige trappe til kælderdøren i kælderydermuren mod nord er der lidt afskalninger af pudsen og betonen på de to nederste trin og der er desuden fine revner i støttemuren omkring denne trappe.
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.2 Vægge	K2	I vaskerummet i kælderen er der fugtskjolder på kælderydervæggen og kælderindervæggen og med lidt løstsiddende puds og nedfaldende kalk. Med min fugtighedsmåler kan jeg de respektive steder kun registrere en moderat opfugtning.
		K2	I den lille gang i kælderen med den udvendige kælderdør er der lidt fugtskjolder forneden på væggene. Med min fugtighedsmåler kan jeg alene registrere en moderat opfugtning.
		K2	I de øvrige kælderrum er der løstsiddende puds og nedfald af puds og kalk på kælderydervæggene. Jeg kan med min fugtighedsmåler registrere en moderat til høj opfugtning."

Selskabet har som begrundelse for sin afvisning af forholdene over for nævnet anført, at det er normalt forekommende, at der er fugt i kældre fra 1949, samt at vandstik/dræn udtrykkeligt er dækningsundtaget i forsikringsbetingelserne. Ved skrivelse af 10/10 2007 til nævnet har selskabet endvidere anført:

> "Vores konsulent kunne konstatere en gennemgående revne i vestgavlen under vindue mod nord. Vores konsulent er imidlertid af den opfattelse, at revnen ikke er årsag til fugten i kælderen. Vi har tidligere redegjort for årsagen til fugten og vores konsulent kommenterer også på dette i hans rapport af 3. ds. Revnen er uden betydning for bygningens værdi eller brugbarhed og udtryk for almindelig vedligeholdelse, eftersom revnedannelse er almindelig for ældre bygninger.
>
> Vores konsulent oplyser, at han ikke oplever gener som følge af skimmel, men ellers er det vores konsulents opfattelse, at rengøring af den vestvendte væg er tilstrækkelig. Da evt. skimmel er en følge af bygningens normale konstruktion, hvor fugt er normalt forekommende i en kælder, er der ikke dækning for denne rengøring.

Endelig skal det fremhæves, at forsikringstager er klart og tydeligt advaret om, at kælderen er fugtig i tilstandsrapporten pkt. 2.2 med flere K2'ere."

Af besigtigelsesrapport udfærdiget af selskabets konsulent den 3/10 2007 fremgår bl.a.:

"Det kunne konstateres at der var en gennemgående revne i vestgavlen under vindue mod nord i kælderen, magen til revne der er beskrevet i tilstandsrapporten på østsiden mod øst. Jeg kan ikke se at denne revne skulle give de af forsikringstager påtalte gener. Det harmonerer ikke med hvad jeg oplever. Kælderen er generelt fugtig, det fremgår dels af bygningssagkyndiges registreringer med K2, det ses også ved løst puds ved bunden af kældervæggene som er typiske tilstande i kældere fra den tid af, hvor der ikke er gjort tiltag til at forhindre fugtoptagelsen i væggene. Jeg vurderer ikke at denne revne i vestgavlen nedsætter bygningens brugbarhed eller bygningsværdi nævneværdigt i forhold andre bygninger med samme alder og byggemåde.

Generne pga. skimmel oplever jeg ikke. men hvis det er et kardinalpunkt vurderer jeg en rengøring af væggen mod vest vil være tilstrækkeligt, men formålsløs da årsagen til skimmel hovedsageligt ses at være som følge af manglende fugtisolering, hvilket der ikke var krav om da dette hus blev opført.

Der hvor jeg tror forsikringstager forsøger at åbne sagen er, at han mener at denne revne i vestgavlen også skulle have været anført i tilstandsrapporten, hvilket man et eller andet sted kan give ham ret i når forholdene ses at være næsten identiske på de to gavle."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**13. Hvad er ikke omfattet af bygningen**

…

f. 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 punkt 15, stk. e.

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 vedligeholdelsesstand.

…

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 klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende el-

ler 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.

…

h. bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at fugtproblemerne i kælderen ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Det bemærkes herved, at forsikringen ikke dækker fugtproblemer i kælderrum, som skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvis kældervægge mv. er opført efter gængse byggemetoder.

Etablering af omfangsdræn og reparation/udskiftning af regnvandsafløbsrør af cement er forhold, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da denne kun omfatter forhold i bygningen.

Hvad angår revnen i sokkel/kældervæg under vindue mod vest finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at denne udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og nævnet må i øvrigt lægge til grund, at revnen udgør et bagatelagtigt forhold.

Da nævnet herefter ikke kan pålægge selskabet at yde forsikringsdækning,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand