793/08

Den 7. april 2008 blev i sag nr. 72.217:

xxxxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxxxxx x
xxxx xxxxx

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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt vandskade i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at udvendig vandtætning af vægge under terræn ikke var et krav ifølge bygningsreglementet fra 1966, og underetagens konstruktion afviger således ikke fra, hvorledes man byggede vægge mod jord i 1970'erne.

Den forsikrede ejendom er opført i 1963 med tilbygning i form af underetage opført i 1970. Klagerne overtog ejendommen den 1/9 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/4 2003.

Ved anmeldelse dateret 17/6 2007 og modtaget i selskabet den 18/6 2007 har klagerne anmeldt, at der i forbindelse med kraftig regnskyl pludselig fossede ca. 25 liter vand ind på gulvet i underetagen. Det blev oplyst, at underetagen ligger i niveau med offentlig vej. Det var ikke hændt tidligere i de ca. 4 år, klagerne havde beboet ejendommen. Det

blev endvidere oplyst, at de efterfølgende har kunnet konstatere, at der er en utæthed i fundamentet mellem det oprindelige hus og tilbygningen.

Selskabet lod ejendommen besigtige af selskabets skadekonsulent K.H., der til klagerne i rapport af 2/7 2007 med billeder bl.a. har anført:

> "- i underetage fra 1970 ses fugtskjold forneden på væg mod syd, dvs. mod oprindelig ejendom fra 1963. Hele væggen, i dens fulde bredde, er opfugtet forneden, men noget mere ved fugtskjolden
> - fugtskjolden forekommer ud for hul i væg, hvor reol er indbygget. I hullet ses pudset sokkel, fundament og understøbning med blokke på oprindelig hus. I underetagen er opfugtet mur ca. 2 meter under terræn.
> - udvendigt ses ingen synlig revne i sammenbygningen mellem bygningerne fra 1963 og 1970."

Klagerne var uenige i skadekonsulentens vurdering og har i skrivelse af 4/7 2007 til selskabet bl.a. anført:

> "Vi er enige i den måde vandet må være trængt ind på, men absolut ikke enige i, at det skyldes regnmængderne i juni 2007!
> Vi begrunder vores antagelse i, at der jo er tydelige spor på mug på gulv, under klaver samt bag på fodpaneler, der indikerer at der har været trængt vand ind over en længere periode.
> Vi er slet ikke enige i betragtningerne om grundvandstanden, da vandet så skulle stå højt ved den side af huset der ligger lavest, og der kunne forventes vand i den kælder der ligger under den ældste del af huset. Dette er ingenlunde tilfældet.
>
> **Ejerskifteforsikringen:**
> Her er vi helt uenige, jævnfør punkt 14 i forsikringsbetingelserne.
> Desuden, er der ikke tale om en kælder, da ejendommen ligger på en skråning!"

Selskabet har i besvarelse heraf i skrivelse af 10/7 2007 til klagerne bl.a. anført:

> "Gennem tiden vil der ofte opstå revner og utætheder i vægge og gulve pga. naturlige bevægelser, og dette formodes at være tilfældet med jeres ejendom. Vi har ikke benævnt underetagen som *kælder*, men den skal byggeteknisk betragtes som sådan, da 3 ud af de 4 sider er under terræn.
>
> Vi er enige i, at der forneden på vægge mod oprindelig bygning er opfugtning, som har medført skimmelvækst på fodpaneler. Opfugtningen kunne også registreres ved måling. Vi gør opmærksom på, at skimmelvækst kan fremkomme på mindre end en uge.
>
> Jeres Ejerskifteforsikring dækker ikke dræn, og det er ikke et krav, at den byggesagkyndige skal give oplysninger herom. Den bygningssagkyndige gennemgår alene bygningerne på grunden, i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport. Forhold udenfor bygningerne, herunder dræn eller mangel på samme, er ikke en del af 'Huseftersynsordningen'.
>
> Der er således ikke forhold til stede ved ejendommen, som henhører under betegnelsen skade, som er en betingelse for opnåelse af erstatning. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft for ca. 4 år siden, og først nu anmelder I vandindtrængning, efter den store nedbørsmæng-

de. At vægge under terræn antagelig er asfalteret giver ikke sikkerhed mod varig tætning, hvor opfugtning af vægge vil kunne finde sted."

Over for nævnet har klagerne i klage af 20/7 2007 anført:

"Den 16.06.2007 omkring kl. 14.00 løb der pludselig og uden varsel omkring 25-30 liter rent vand ind på gulvet i underetagen, det havde regnet noget den formiddag. Vi tørrede straks vandet op, og begynder at lokalisere hvor det kom fra. Efter nogen tids bøvlen med at flytte møbler og afmontere en indbygget reol, blev det klar for, os at vandet var trængt ind i samlingen mellem fundamentet på det originale hus og tilbygningen. Dette havde vi ikke været udsat for før! Vi underbygger vores påstand med følgende fakta: Regnvand har samlet sig under træterrasse, da der var for meget vand har det trykket 'en prop ud' og løbet ind i huset for til slut at lukke 'hullet' efter sig med jordpartikler mv. Dette vil sige at der direkte er et hul i fundamentet.
Indendørs er der ødelagt lamelparketgulv, som er limet sammen, og som derfor ikke kan repareres; kun udskiftes.
Da undertegnede mener, at den beskrevne situation er omhandlet og dækket af § 14 i forsikringsbetingelserne, lovens krav, har vi henvendt os til Nykredit.
…
Vi vil selvfølgelig søge at opnå en eller anden form for erstatning for udskiftning af det ødelagte gulv, samt at få repareret samlingen mellem de 2 fundamenter, så der ikke direkte kan trænge vand ind længere, med en evt. forringelse af vores bygningers værdi og indbo til følge. Skulle det vise sig, at vi ikke får medhold i hele eller dele af vores anke, er vi interesseret i at få en udtalelse, som er juridisk gyldig, der klart angiver hvilke 'skader' der ikke er omhandlet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 14/9 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Tilbygningen er opført i 1970, og der var først ved bygningsreglementet af 1972, at der kom generelle krav til fugtsikring af kældre/ydervægge under terræn med asfaltering og omfangsdræn. Underetagen er opført med fundablokke, hvor fugt og vand kan trænge igennem samlingerne, og netop fordi vores bygningskonsulent kunne konstatere, at hele ydermuren var opfugtet og i en afstand af 6-8 m væk fra elektrikerrøret, er det hans vurdering, at fugt gennem tiden er trængt ind ad denne vej samt blankt vand den 16. juni 2007.

Det er ikke usædvanligt med rørgennemføringer i fundament for rør eller kabler. Når henses til, at der ikke tidligere i forsikringstagers 4-årige ejertid har været trængt vand ind i underetagen, vurderer vores bygningskonsulent, at rørgennemføringen har været tæt enten med tætningsmasse eller fyldt op af jord og sand op til den 16. juni 2007.

Vores bygningskonsulent kunne ikke observere fejl ved fundamentet, der var blotlagt ved besigtigelsen den 29. august 2007.

Underetagens konstruktion afviger ikke fra, hvordan man byggede vægge mod jord i 1970'erne. Et enkeltstående tilfælde af blankt vand i underetagen i forbindelse med et voldsomt skybrud, hvor vand enten er trængt igennem naturlige sprækker eller har skyllet en tætning omkring en rørgennemføring væk, udgør ikke en skade, jf. også ankenævnskendelse 64.237."

Efterfølgende har klagerne påbegyndt udbedringer, herunder foretaget udgravninger, og har kritiseret selskabets vurdering. Det hedder således i skrivelse af 23/9 2007 fra klagerne til nævnet bl.a.:

> "Mens udgravningerne stod på, og indtil de var færdige, har vi haft tilsyn af en kloakmester. Han har, ud fra hvad han så, vurderet at det ikke kunne være opstigende grundvand, der var årsagen, idet bunden af udgravningerne på fundamentets sider, i hele dets højde/dybde var tørre. K.H. så jo selv dette ved sin genbesigtigelse 29. august. Håndværkerne der styrede udgravningerne har i øvrigt vurderet at vores bygningers fundament var meget fint, bortset fra en gennemføring af et rør, under terræn, nævn i bilag ... Vi har ligeledes i bilag … gjort rede for, hvorfor vi igen henvendte os til Nykredit.
> Vi vil igen anføre, at det ikke er normalt at en vandret gennemføring af et rør i et fundament, under terræn efterlades utætnet på begge sider af fundamentet. Jeg er selv elektriker fra den periode, og har været med til at lave adskillige lignende gennemføringer, blot med den forskel at de blev tætnet grundigt på begge sider. Det var byggesjusk ikke at tætne disse gennemføringer. Nykredit skriver videre, at ved besigtigelsen 29. august 2007 var ydervæggen nyoppudset, så man ikke kunne se den oprindelige tilstand og ledningsføring. Ja, det er korrekt; hvis vi ikke havde flyttet jordkablets gennemføring og lukket det gamle rør havde vi jo kunne forvente vandindtrængen i store mængder ved ethvert større regnskyl."

Selskabet har afslutningsvis hertil i skrivelse af 2/10 2007 anført, at spørgsmålet om, hvorvidt det vand, der er trængt ind i underetagen, er grundvand eller en overmætning af jorden med regnvand, ikke er nogen vigtig sondring for selskabet. Det, der for selskabet har betydning, er, at intet entydigt peger på, at vand kun er kommet igennem dér, hvor røret er ført ind. Videre i skrivelsen har selskabet anført, at tilbygningen er opført i en periode, hvor man stadig ikke fugtsikrede kældre/underetager, så vand har kunnet presses ind ved samlingerne af fundablokkene, ligesom bygningskonsulenten konstaterede opfugtning af væg ca. 6-8 meter fra rørets indføringssted.

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 vedligeholdelsesstand.
>
> 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."

Nævnet udtaler:
Nævnet må lægge til grund, at underetagens vægge mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1970. Efter det oplyste er der kun i det i sagen omhandlede enkeltstående tilfælde i klagernes 4-årige ejertid konstateret blankt vand i kælderen, og der har ikke kunnet konstateres forhold, som giver nærliggende risiko for vandskade med blankt vand på gulvet. Nævnet finder på denne baggrund, at klagerne ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endvidere skal det - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - anføres, at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann