809/08

Den 15. december 2008 blev i sag nr. 73.420:

xxxxx xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms fundament.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet i skrivelse af 9/6 2008 givet tilsagn om at udbetale i alt 41.791,25 kr. i erstatning før fradrag af selvrisiko.

I skrivelse af 18/11 2008 til nævnet har selskabet meddelt, at der mellem parterne er enighed om bygningskonsulentens opgørelse af murer/betonarbejder på østfacaden til 33.433,00 kr. excl. moms, og at uenigheden således alene består i, om forsikringen også dækker forberedende arbejder, jordarbejder og gartnerarbejder.

Ejendommen, der er opført i 1914, blev af klageren købt med overtagelse pr. 13/2 2006. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 11/7 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter: Registrering og note:**
A	**Beboelse - tilbygning**	
…		
	2. Kælder/krybekældre/	

terrændæk

…

	2.2 Vægge	K1	Der er grundfugt i vægge, lidt saltpeterudtræk enkelte steder. Note: Grundfugt i kælderkonstruktioner af denne alder og art, er normalt forekommende i varierende omfang.

…

Karakterskala: **…** K1 Mindre alvorlige skader K2 Alvorlige skader …

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? 8 år			
…				
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
…				
2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? Bagerste kælderrum ved skybrud."	☒	☐	☐

Det fremgår af sagen, at klageren primo november 2006 telefonisk anmeldte til selskabet, at der var fugt i kælderen.

Ved skrivelse af 7/11 2006 anmodede selskabet klageren om at fremsende yderligere oplysninger/materiale til brug for sagens behandling.

Den 10/1 2007 modtog selskabet en af klageren affattet skrivelse, hvoraf følgende fremgår:

> "Under henvisning til Deres brev af 7. november 2006, vedlægges herved kopi af tilbud af 4. december 2006 fra A. Kloakservice.
>
> Det bemærkes, at vores kælder - som tidligere meddelt - er angrebet af kraftig fugt samt direkte vand. Det medfører, at vi ikke kan anvende kælderen som tilsigtet.
>
> I relation til skaderne fremgår det af vedlagte vurdering/tilbud, at A. Kloakservice har konstateret en række skader på kloakken under huset samt en defekt tagbrønd.
>
> Disse skader vil blive udbedret i den nærmeste fremtid.
>
> Det indebærer dog ikke, at ovennævnte fugtproblemer mv. er udbedret, idet den sagkyndige ligeledes anbefaler etablering af egentlig omfangsdræn.
>
> Prisen for dette er angivet til kr. 125.000,00.

De anmodes venligst om at meddele dækning af ovennævnte udbedringsomkostninger, idet der efter vores opfattelse er tale om skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, og at de væsentligt nedsætter bygningens/kælderens stand og brugbarhed.

Derudover er det vores opfattelse, at tilstandsrapporten på ingen måde har angivet nærværende skader. Købsaftale samt tilstandsrapport vedlægges ligeledes nærværende skrivelse."

Af det vedlagte tilbud fra A. kloakservice fremgår bl.a.:

"Efter aftale fremsendes hermed tilbud på etablering af omfangsdræn.

Historik
Vi bliver tilkaldt grundet kraftigt fugt/vand i kælder. Der bliver ved tv-inspektion konstateret en del skader på kloakken under huset samt en defekt tagbrønd på venstre forside af hus.
Disse skader er ved at blive udbedret. Jeg mener ikke dette vil løse hele problemet med fugt i væggene, og har derfor anbefalet at man etablerer et omfangsdræn.

Tilbud.
Efter aftale fremsendes hermed tilbud på etablering af omfangsdræn omkring hus. Der opgraves langs fundament til underkant kældergulv.
Væggen isoleres med a-bats og platonplader.
I bunden lægges et dræn som pakkes i ærter, hvorpå der lægges filt.
Drænet føres på eksisterende tagnedløbsbrønd.
Gammel jord genfyldes, samt der reetableres som nuværende.

Pris ekskl. moms kr. 125.000,00"

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at dække etablering af omfangsdræn. Afvisningen blev begrundet med, at forsikringen ikke dækker uden for bygningen.

I skrivelse af 7/9 2007 fra klagerens advokat til selskabet hedder det:

"Min klient anmeldte medio uge 33 2007 telefonisk en skade på min klients ejendom beliggende ... Jeg er ikke bekendt med jeres skadesnr., hvorfor jeg ikke kan henvise hertil. På daværende tidspunkt var De af uvisse årsager ikke indstillet på at besigtige skaden.

De konstaterede skader relaterer sig nærmere til det østvendte fundament på min klients ejendom.

Min klient har efterfølgende rekvireret en rapport fra byggesagkyndig P.B., der vedlægges til Deres gennemgang, bilag .., og jeg skal således henvise hertil for nærmere detaljer omkring skadernes omfang, karakter og årsag.

I henhold til denne rapport er der således klart tale om en skade, der betydeligt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed. Der er reelt tale om en 'manglende' bygningsdel, og fundamentets tilstand er udtryk for grov håndværksmæssig sjusk.

Det bemærkes ligeledes, at skaden var til stede ved min klients overtagelse af ejendommen, ligesom forholdet ikke var omtalt i tilstandsrapporten.
Endelig kan det oplyses, at kælderen mod øst blev udgravet i 1958, hvorfor nærværende skader ikke er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1914, jf. vedlagte tegninger fra det kommunale byggesagsarkiv, bilag ..

Jeg vedlægger ligeledes en række billeder, bilag .., som byggesagkyndig P.B. har taget af ejendommens fundament/de pågældende skader.

Det kan afslutningsvis oplyses, at der fortsat er mulighed for at besigtige skaderne på min klients ejendom, idet udgravningen netop ikke er tildækket med henblik på Deres besigtigelse heraf.

Jeg skal venligst anmode Dem om at besigtige forholdene hurtigst muligt."

Af den vedlagte rapport af 31/8 2007 fra beskikket bygningssagkyndig P.B. fremgår:

"Huset på ejendommen er bygget i 1914 med halv kælder mod vest.
Ved gennemgang af tegninger i det kommunale byggesagsarkiv ses det, at den øvrige del af kælderen mod øst, er blevet udgravet og etableret i 1958.

Østfacaden (mod vej) blev besigtiget den 16. august 2007.
Kælderydervæggen var delvist frilagt som følge af opgravninger med henblik på etablering af dræn omkring huset.

Entreprenøren havde stoppet udgravningsarbejdet, på grund af frygt for at huset skulle sætte sig ved yderligere udgravning

Der var frigravet langs hele østfacaden. Den frigravede del gik nogle få steder ned til niveau med kældergulv, men de fleste steder var gravearbejdet stoppet højere oppe.

Kældervæggen fremstod med meget varierende tykkelse.
1 x 2 m store jordfyldte lommer fandtes i ca. 1 m dybde, hvor kælderydervæggen har været helt ned til 5-8 cm i tykkelse. Det vil sige, at kældervæggen flere steder stort set kun består af den puds, som kan ses indvendigt fra.
Desuden fandtes områder, hvor mursten er anvendt til opbygningen, og hvor tykkelsen er 12-13 cm.

Den sandsynlige årsag til kældervæggens nuværende dårlige stand er, at arbejdet med etablering af kælder mod øst og understøbning af fundamenter er sket indefra, i små stykker og meget lemfældigt og uforsvarligt, idet man ikke har sikret sig, at kældervæggen har min 30 cm tykkelse hele vejen ned til fast bund under nuværende kældergulvs niveau.
Dette er også medvirkende årsag til at der trænger vand igennem kældervæggen.

Entreprenøren gjorde ret i at lukke til igen, for at undgå udvaskning af råjorden i lommerne og dermed forårsage sætninger i huset.

Afhjælpning af skaden kan ske ved omhyggelig understøbning udefra i små stykker. Et ingeniørfirma med erfaring i denne slags arbejde *bør* udarbejde et projekt, som entreprenøren skal følge.

> Endelig kan jeg oplyse, at min vurdering er, at den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten ikke har kunnet se, at kælderydervæggen flere steder kun er få cm tyk.
>
> Der er således tale om en skjult fejl, som bør dækkes af Jeres ejerskifteforsikring."

Ejendommen blev herefter besigtiget af selskabet bygningskonsulent J.N., hvorefter selskabet ved skrivelse af 3/10 2007 til klageren afviste at yde forsikringsdækning.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem selskabet og klagerens advokat, hvilket ikke resulterede i enighed.

Klageren har medio februar 2008 ved sin advokat indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Foranlediget af ankenævnsklagen har selskabet til klagerens advokat fremsendt skrivelse af 5/3 2008, hvoraf følgende fremgår:

> "Vi har modtaget klagen til Ankenævnet for Forsikring. Vi udbeder os venligst en grundplan af huset, hvor de fundne områder med jordfyldte lommer og tynd kældervæg og områder med mursten er indtegnet, jf. arkitekt P.B.s notat af 31. august 2007.
>
> Begrundelsen for vores anmodning er, at vores bygningskonsulent ved sin besigtigelse kun konstaterede, at der ét sted på østfacadens fundament var et hulrum, som lignende en tillukning af en tidligere åbning (kælder/kokslem).
>
> Når vi har modtaget det ønskede, vil vi vurdere sagen."

Af skrivelse af 2/4 2008 fra klagerens advokat til selskabet fremgår:

> "Med henvisning til ovennævnte sag samt Deres brev af 5. marts 2008 fremsendes vedlagt kortrids over ejendommens østvendte facade med markering af de steder, hvor skader er konstateret.
>
> Der er således konstateret omfattende 'huller' flere steder og ikke kun et sted som anført af Deres bygningskonsulent.
>
> Det bemærkes, at ejendommens østvendte facade som bekendt er udgravet i forbindelse med min klients planer om nedlægning af omfangsdræn.
>
> Disse arbejder blev stoppet, idet man konstaterede nærværende skader, ligesom yderligere udgravning vil medføre fare for sætningsskader,

Henset til omfanget/årsagen af skaderne må det forventes, at ejendommens øvrige facader ligeledes er beskadiget."

I selskabets skrivelse af 8/5 2008 til klagerens advokat hedder det:

"Efter en revurdering af sagen kan vi anerkende at dække udbedring de markerede steder på østfacade, hvor det er konstateret, at kældervægge er for tynde. Måtte der ved udgravning blive konstateret samme forhold rundt om hjørnet på nordfacade, skal bygningskonsulent J.N. kontaktes på tlf. … for besigtigelse og dækningstilsagn, inden udbedring igangsættes disse steder.

Det, som forsikringen dækker, er merudgifterne i forhold til Deres klients planlagte udgifter til at nedlægge omfangsdræn. Det er således merudgiften ved, at kældervægge skal forstærkes de konstaterede steder, der dækkes. Udgravning og genopfyldning dækkes ikke, idet denne udgift hører med til etablering af omfangsdræn. Erstatningen fratrækkes policens selvrisiko på 10.000 kr.

Vi beder om at få tilsendt et tilbud på den forsikringsdækkede del af arbejdet, jf. ovenfor, for godkendelse.

Kan dækningstilsagnet accepteres, vil vi gerne tage imod dit tilbud fremsat i telefonsamtale af 15. februar 2008 om, at du tilbagekalder sagen for Ankenævnet for Forsikring, idet Nykredits klageansvarlige enhed pga. intern fejl ikke nåede at modtage klagen, før sagen var videregivet til Ankenævnet."

Klagerens advokat har i skrivelse af 20/5 2008 til selskabet anført:

"Det noteres indledningsvist, at De kan anerkende at dække udbedring af de skader konstateret på østfacaden af min klients ejendom.

Herudover noteres det, at De er indstillet på at dække de skader, der måtte blive konstateret i forbindelse med udgravning af min klients ejendoms øvrige facader. Det må på det foreliggende grundlag desværre forventes, at skaderne på ejendommens øvrige facader formentligt vil have samme omfang som konstateret på østfacaden.

Min klient er indforstået med, at Deres bygningskonsulent J.N. forinden udbedring igangsættes skal kontaktes med henblik på godkendelse heraf.

Det kan dog ikke umiddelbart tiltrædes, at De ikke vil dække min klients udgifter til udgravning og genopretning.

Det forhold, at nærværende skader blev konstateret i forbindelse med påtænkt etablering af omfangsdræn kan vanskeligt se at have nogen betydning i forhold til de konstaterede skader ved ejendommens fundament, herunder omfanget af de forsikringsdækkede udbedringsarbejder.

Uden at gå nærmere ind i denne problemstilling og med henblik på at 'komme videre' i sagen er min klient indstillet på at acceptere, at De alene betaler 50 % af udgifterne til udgravning og genopretning.

De bedes venligst meddele, hvorvidt De kan tiltræde ovennævnte forligsforslag, og min klient er i så fald naturligvis indstillet på at tilbagekalde sagen for Ankenævnet.

Jeg vedlægger dog allerede på nuværende tidspunkt et af min klient indhentet tilbud fra D. Entreprise ApS på udbedring af de konstaterede skader på Østfacaden.

Det fremgår heraf, at udbedringsudgifterne anslås til kr. 155.313,00 ex. moms., og jeg hører gerne Deres bemærkninger hertil."

Af selskabets skrivelse af 9/6 2008 til klagerens advokat fremgår:

"Ved planlagte arbejder er forsikringstagers tab merudgiften til udbedring af skader, der opdages under arbejdet. Dette er fastslået ved ankenævnspraksis, og vi vedlægger som eksempler kendelse nr. 61.404 og 73.187.

Det betyder, at udgifter, der også skulle have været afholdt i forbindelse med den planlagte etablering af omfangsdræn ikke dækkes.

Bygningskonsulent J.N. har gennemgået det fremsendte overslag. Overslaget omfatter hele østfacaden, men vi dækker kun de steder, hvor det ved udgravning er konstateret, at kældervægge er for tynde, jf. vores brev af 8. maj 2008. Vi dækker påstøbning af 15 cm beton på eksisterende fundament i 7,5 meters længde og 1,5 meters højde, i alt 11,25 m2.

Vores erstatningsopgørelse i forhold til det fremsendte overslag er som følger:

1.0 Forberedende arbejder
Dækkes ikke. Skulle også have været afholdt i det planlagte arbejde med at etablere omfangsdræn.

2.0 Jordarbejder
Dækkes ikke med samme begrundelse som under pkt. 1.0.

3.0 Murer/betonarbejder

3.1 Afrensning - anerkendes		3.133,00 kr.
3.2 Påstøbning østfacade 7,5 m i 1,5 m højde		
Forskalling		
2 mand i 2 dage a 400 kr.	6.000,00 kr.	
Afforskalling		
2 mand i 2 dage a 400 kr.	6.000,00 kr.	
Støbning		
7 timer a 400 kr.	2.800,00 kr.	
Beton		
$2^1/2$ m3 a 2.000 kr.	5.000,00 kr.	
Forskallingsmateriale	2.500,00 kr.	
I alt	22.300,00 kr.	
Oprundet til		25.000,00 kr.
3.3 Lyskasse - anerkendes		4.700,00 kr.

4.0 Gartnerarbejder
Dækkes ikke med samme begrundelse som under pkt. 1.0.

5.0 Drift af plads

8. 73.420

Dækkes med skønnet merudgift 10 %	600,00 kr.
I alt ex. moms	33.433,00 kr.
Moms	8.358,25 kr.
I alt inkl. moms	41.791,25 kr.

Erstatningen fratrækkes forsikringens selvrisiko på 10.000 kr. pr. forhold. Der vil kun gælde denne selvrisiko på 10.000 kr., hvis der konstateres samme problemer med kælderydervægge ved udgravning langs de andre facader, og erstatning forhøjes."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 11/7 2008 til selskabet bl.a. bemærket:

"Det bemærkes indledningsvist, at Deres opgørelse ikke kan godkendes, og denne giver konkret anledning til følgende kommentarer:

Ad. forberedende arbejder, jordarbejder, gartnerarbejder:
Jeg noterer, at De afviser af dække ovennævnte forhold/poster under henvisning til, at De alene er forpligtet til at dække min klients *'medudgifter til udbedring af skader'.*

Til støtte for dette synspunkt har De vedlagt to kendelser fra Ankenævnet.

Det bemærkes, at jeg er bekendt med ovennævnte (generelle) princip for udmåling af erstatning, men der er for mig at se en afgørende og grundlæggende forskel i nærværende sag set i forhold til de af Dem vedlagte afgørelser og hovedhensynet bag ovennævnte erstatningsudmålingsprincip.

De vedlagte afgørelser vedrører en situation, hvor forsikringstagerne havde planlagt en renovering (renovering af tage/tagkonstruktion i begge afgørelser) af deres ejendom uafhængigt og uden sammenhæng med den efterfølgende konstaterede skade.

I nærværende sag blev arbejderne vedrørende nedlægning af omfangsdræn alene påbegyndt på grund af betydelige fugtaflejringer i min klients kælder samt decideret vandindtrængning, hvilket alene er forårsaget af de konstaterede dækningsberettigede skader ved fundament. Med andre ord er de konstaterede skader den direkte årsag til, at min [klient] - via etablering af omfangsdræn - ville forsøge at afhjælpe følgerne af skaderne. De almindelige erstatningsretlige betingelser er således opfyldt, idet de nødvendige udgifter til forarbejder, jordarbejder mv. er en direkte følge af de konstaterede dækningsberettigede skader.

I de vedlagte afgørelser er situationen som ovennævnt imidlertid en anden, idet de konstaterede skader ikke var baggrunden for, at arbejderne overhovedet i første omgang blev iværksat af forsikringstagerne.

På den baggrund fastholdes det, at De er forpligtet til dække min klients samlede udgifter til udbedring af skaderne.

Med henblik på at finde en mindelig løsning på denne sag skal jeg - uden præjudice for den verserende ankenævnssag - genfremsætte min klients forligsforslag gående på, at De betaler 50 % af udgifterne til forberedende arbejder, jordarbejder og gartnerarbejder i overensstemmelse med tilbud fra D. Entreprise ApS til fuld og endelig afgørelse vedrørende disse forhold/poster.

I benægtende fald er min klient indstillet på at fortsætte den verserende ankenævnssag.

Måtte jeg venligst høre Deres bemærkninger hertil."

Selskabet har herefter over for nævnet fastholdt sin erstatningsopgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 1/8 2008 bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Forsikringstager havde planlagt at etablere et omfangsdræn, og det var under udgravning hertil, at man opdagede tynde vægge på en del af østfacaden. Dette er også udtrykt i brev fra [klagers advokat] af 2. april 2008.

Ved planlagte arbejder er forsikringstagers tab merudgiften til udbedring af skader, der opdages under arbejdet, jf. f.eks. ankenævnskendelser nr. 61.404 og 73.187.
Allerede af den grund mener vi ikke, at vi skal dække udgifter til opgravning og retablering, men alene merudgiften til forstærkning af kældervægge.

Vi er desuden ikke enige i, at fugt og vandindtrængen i kælderen alene skyldes områderne med tynde kældervægge. De tynde kældervægge er alene konstateret på en strækning, hvor kælderen senere er blevet udgravet. Men også i den oprindelige kælderdel af huset er der fugt.

Fugten skyldes, at kælderkonstruktioner i huse fra 1914 ikke hindrer grundfugt i at trænge ind. At grundfugt er normalt for huse af den alder fremgår også af den bygningssagkyndiges note til tilstandsrapportens pkt. 2.2.

Fugten er forstærket, og der har været vand i kælderen, fordi der hele tiden er tilført vand til jorden pga. kloakskader under huset samt en defekt tagbrønd.

Etablering af omfangsdræn har ikke kun været nødvendiggjort pga. kældervæggens tilstand i den del af kælderen, der senere er blevet udgravet, men også fordi den oprindelige kælder med korrekt dimensionerede vægge ikke kan holde fugten ude.

Med hensyn til de dækkede merudgifter henviser vi til vores forklaring ovenfor og specifikation af erstatningen i vores brev af 9. juni 2008."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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 bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

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.

14.3

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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 eller 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.

…

18. Hvorledes beregnes erstatningen

18.1

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).

18.2

Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet af de af selskabet anførte grunde ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til de forberedende arbejder, jordarbejder og gartnerarbejder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann