810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.792:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xx xxxx xxxx
xxxxxx xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

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 tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende vandindtrængning gennem gulv og vægge i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke i basisforsikringens forstand foreligger en skade eller en nærliggende risiko for skade. Endvidere har selskabet henvist til, at forholdet ikke er ulovligt, hvorfor det heller ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Den omhandlede ejendom, der er opført i 1923, blev af klagerne købt ved købsaftale underskrevet den 22/5 2006. Forud for aftalens indgåelse modtog klagerne tilstandsrapport af 29/3 2006 samt et i tilknytning hertil udarbejdet KvalitetsMærke, der ligeledes er dateret 29/3 2006. Inden ejendommens overtagelse og ejerskifteforsikringens ikrafttræden den 1/10 2006 blev der den 25/9 2006 udarbejdet allonge til tilstandsrapporten.

Af den af sælgeren fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**

	Ja	Nej	Bygning
…			
5. Er der afvigelser i forhold til BBR? (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling). *Der er registreret kælder på 30 m² i BBR, men der pågår fuld udnyttelse af tidligere krybekælder, således at der fremtidig vil være 64 m² kælder.*	☒	☐	A

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Bygningen er i relation til alderen fundet i god tilstand. Der er foretaget renovering af dele af bygningen. Renovering af kælder og ændring af tidligere krybekælder til kælder pågår.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældere/ terrændæk		
	2. Ingen bemærkninger		

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **7.**			
…			
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Udgravning af kælder og indretning af kælder (medbyg) primært håndværkere.**	☒	☐	☐
…			
1. Fundamenter/sokler			
1.1 Er huset piloteret eller ekstrafunderet?	☐	☒	☐"

Af allongen fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger til tilstandsrapport:**
Tilføjelser/ændringer til Tilstandsrapport ...0053:

Der er foretaget en ny besigtigelse af kælder fredag den 22-09-2006. Sælger har bedt om en allonge, fordi der siden besigtigelsesdagen for huseftersynet er foretaget diverse bygningsarbejder i kælderen.

Følgende tilføjelser og ændringer til rapporten:

Ad side 4 pkt. 5: Tekst udgår og erstattes med følgende: Der er etableret kælder under hele bygningen svarende til 64 m².
Ad side 6 pkt. 2:
Følgende tilføjelser:
…

3. 73.792

A 2.2., K1: Manglende færdiggørelse af kældervægge (pudslag, opretninger m.v.)

A. 2.5, K3: Etageadskillelse mangler færdiggørelse. Der mangler isolering, beklædningsplader, ?lukning? af huller/afskalninger m.v. Note: K3, fordi etageadskillelsen ikke opfylder krav over for eventuel brandpåvirkning.

A 2.5, K2: Flere bjælker i etageadskillelse har nedbrydning ved vederlag (indmuringer), specielt bjælkerne mod have i det inderste rum. Note: Enkelt bjælke er forstærket med stålbeslag, og nogle er blevet ?rette op?, men der er flere bjælker, som ikke er intakte."

Det i tilknytning til tilstandsrapporten udarbejdede KvalitetsMærke indeholder ingen afkrydsninger/bemærkninger vedrørende kælderen.

I købsaftalen hedder det bl.a.:

"**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
…
9. SÆLGER OPLYSER:
Sælger oplyser at BBR-ejermeddelelse ikke svarer overens med faktiske forhold.
Sælger færdiggør el installationer i huset og støber i kælderen."

Det fremgår af sagen, at klagerne den 1/11 2006 telefonisk anmeldte til selskabet, at de havde konstateret vand i kælderen. Ifølge det oplyste skyldtes vandet formentlig højtstående grundvand.

Ved skrivelse af 6/11 2006 anmodede selskabet klagerne om at fremsende en fagmands beskrivelse af det anmeldte forhold.

Herefter modtog selskabet et af Murermester S.H. A/S udarbejdet overslag af 7/12 2006 vedrørende etablering af dræn. Ifølge overslaget vil arbejdet kunne udføres for 308.198 kr. inkl. moms.

Den 11/12 2006 anmodede selskabet sin bygningskonsulent om at besigtige klagernes ejendom. Samtidig hermed rettede selskabet tillige henvendelse til Aa. Kommune, som besvarende henvendelsen ved skrivelse af 14/12 2006, hvoraf følgende fremgår:

"Vi har den 11.12.2006 modtaget Deres forespørgsel omkring en byggetilladelse til udbygning af kælderen på ovennævnte ejendom.

Vi kan oplyse Dem, at jf. BR-S 98, afsnit 1.7.1 kan byggearbejder som ombygning og andre forandringer i bygninger, hvis der ikke sker en udvidelse af arealet eller en væsentlig anvendelsesændring, udføres uden byggetilladelse eller anmeldelse.

De skal dog være opmærksom på, at jf. BR-S 98 skal byggearbejdet, selvom det kan udføres uden tilladelse eller anmeldelse, overholde bestemmelserne i afsnit 2-13 i det omfang, de gælder for det pågældende byggearbejde. Kan dette ikke ske, skal der søges om dispensation hos os, og byggearbejdet må ikke påbegyndes før dispensationen er givet.

De skal endvidere være opmærksom på at jf. BR-S 98, afsnit 3.4.3 må gulvet i beboelsesrum ikke ligge lavere end terrænet omkring huset.

Der er ikke givet nogen byggetilladelse til udvidelse af kælderen ifølge de oplysninger vi har på ejendommen."

Ejendommen blev den 9/1 2007 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som på baggrund heraf udfærdigede intern rapport af 10/4 2007. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Ft. anmeldte fugt i kælder.
Der ses fugt i gulv og kælderydervægge i de 2 kælderrum som ligger op ad gavlen mod sydøst. De 2 rum har tidligere været krybekælder på omkring 130 cm. Sælger har gravet rummene ud og understøbt kælderydervæggene, så rummene i dag har en rumhøjde på ca. 210 cm. Loftet over rummene ligger i niveau med den omgivende terræn og der er ingen vinduer. Eneste adgang til kælderrummene er via den udvendige trappe. Rummene er meget rå i finish og fremstår ikke færdige der mangler bla. lofter. Rummenes eneste anvendelse er let opbevaring.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
Bygningens værdi og brugbarhed er ikke nedsat nævneværdigt, da rummene er kan anvendes til noget særligt, og heller ikke ville kunne godkendes til anden en sekundære kælderrum.

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor tilstede da kunden overtog ejendommen?
Ja

6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret
Forholdene er umiddelbar synlige, men iflg. ft. fik de af sælger en forklaring om at det gulv som ses meget fugtig var nystøbt ved besigtigelsen.
…

9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret
Jf. Allonge 1 er den manglende færdiggørelse af kældervægge nævnt og det fremgå af Sælgeroplysninger at kælderen er under ombygning, herunder udgravning og understøbning af fundamenter.
Direkte fugt er ikke nævnt.

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?
Nej, det er for mig ikke sandsynliggjort at der var synlig fugt, da hen genbesigtigede kælderen den 22. september 2006.

11. Er skaden/skaderne af kosmetisk/æstetisk karakter? Begrund svaret
Kosmetisk nej, men jeg vurderer der er tale om bristede forventninger, idet køber nok havde forventet at kælderen kunne bruges til opbevaring under at skulle tage hensyn til evt. fugt.
…
16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimer udbedringsomkostningerne ex. moms
For mig at se er der 3 udbedringsmuligheder:
1 - at retablere krybekælderen, da det udførte arbejde alligevel ikke har særlig høj kvalitet. Vil kunne udføres for anslået 50.000 kr.
2 - at etablere dræn, hvilket jeg anslår vil koste 150.000 kr.
3 - at udføre en indvendigt fugtsikring med f.eks. Aida Kiesol-Systemet, Vandex eller tilsvarende. Dette vil jeg anslå kan gøres for under 20.000 kr.
Sidstnævnte er efter min mening det mest realistiske, da det ikke vil være økonomisk rentabel at ofre dræn når man sammenholder det med, hvad rummene kan og må anvendes til."

I en af selskabets sagsbehandler til klagerne fremsendt e-mail af 27/4 2007 hedder det:

"Vi er desværre ikke færdige med at sagsbehandle din skade endnu. Sagen viser sig at være langt mere omfattende end først antaget.
Vi vil forsøge at få fat på de håndværkere som ifølge tilstandsrapporten har været med til at udgrave kælderen. Ved du hvem håndværkerne er? Ved du hvor sælger bor nu eller har du evt. hans cpr-nr så jeg kan finde ham?
Vi vil forsøge at gøre sælger og hans håndværker ansvarlig for det ulovlige arbejde, så vi håber på din forståelse for den tid sagsbehandlingen tager. Jeg kan dog allerede nu sige at ejerskifteforsikringen ikke dækker for udlægning af dræn rundt om bygningen, men at vi selvfølgelig dækker for ulovliggørelsen af kælderen."

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 28/6 2007. Afgørelsen blev i skrivelsen begrundet således:

"I jeres tilfælde er der tale om opstigning af fugt i en kælder fra 1923, hvor der godt nok er påbegyndt ombygning i 2005/2006, men hvor der dog stadig er tale om sekundære kælderrum, altså kælderrum som ikke kan anvendes til andet end opbevaring.

I disse sekundære kælderrum det ikke unormalt, at der trænger fugt ind, og forholdet afviger derfor ikke nævneværdigt, fra hvad der vil kunne konstateres i tilsvarende bygninger af samme alder og opbygning 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.

Vi kan på den baggrund ikke være behjælpelige med erstatning på jeres ejerskifteforsikring i dette tilfælde.

Med hensyn til lovkrav vedrørende ombygning af kælderrum kan vi oplyse, at vi fra Aa. Kommune har fået oplyst, at det ikke er nødvendigt at søge om byggetilladelse ved byggearbejder, såfremt der ikke sker en udvidelse af arealet eller en væsentlig anvendelsesændring af rummet.

Vi har, ved vores gennemgang af sagen med dertil hørende undersøgelser af konstruktionen i kælderrummene, ikke kunne konstatere nogen ulovligheder i henhold til byggereglementet.

Såfremt I kan dokumentere en ulovlig bygningsindretning i henhold til det gældende byggereglement på tidspunktet for udførelsen af arbejdet med ombygning af kælderen, beder vi jer dokumentere dette, og vi vil så vurdere og behandle forholdet igen."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor de rettede henvendelse til advokat, som ved skrivelse af 19/7 2007 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem selskabet og klagernes advokat. I forbindelse hermed oplyste advokaten bl.a., at han havde gennemgået sagen telefonisk med bygningskonstruktør E.S.A., der oplyste, at kælderen ikke er lovlig. Samtidig hermed fremlagde advokaten et af den nævnte bygningskonstruktør udarbejdet notat af 9/12 2007, hvoraf følgende fremgår:

"Undertegnede er bedt om at lave en registrering af ejendommen: N.S…vej …

Under gennemgang af ejendommens kælder blev der hurtigt konstateret af der var opstigende fugt samt vand flere steder i den ombyggede kælder.

Ejendommens ejer R.S. blev informeret om at, der under købet af ejendommen var ved at blive lavet udvidelse af kælder fra krybekælder til fuld kælder.

Tidligere ejer af ejendommen var ved at lave et terrændæk hvor der tidligere var krybekælder. Køber (R.S.) blev informeret om at arbejdet ville blive færdiggjort inden overtagelse af ejendommen.

Der blev til tilstandsrapporten lavet en Allonge der beskriver ovenstående (vedlagt).

Byggeriet er ikke anmeldt til Myndigheder selvom der er tale om konstruktive ændringer af bygning samt skjulte installationer.

Der kan ses tydelige pytter af vand hvor formodentlig grundvandet er højt under bygning. Der er formodentligt ikke lavet et korrekt terrændæk. Der foreligger ikke fugttekniske beregninger samtidigt kan det heller ikke konstateres at der er udført korrekt fugtmembran i form af folie under betonlaget eller kapillarbrydende lag.

Sælger af ejendommen skal oplyse hvordan arbejdet er udført samt hvor og hvilke installationer der er udført i tegningsmateriale samt beskrivelse som oplyst i BRS98 og reglementerne for vvs installatører.

Hvis der ikke kan oplyses hvordan arbejdet er udført er det efter min overbevisning kun muligt at konstatere konstruktionens opbygning ved at hugge en del af terrændækket op hvor der stiger vand op. Der er under alle omstændigheder fugtproblemer grundet terrændækket."

Ved skrivelse af 20/12 2007 til klagernes advokat fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning, og sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 15/4 2008 bl.a. gjort gældende:

"*at* der er konstateret vandgennemtrængninger gennem gulv og vægge i den ny del af kælderen

at de konstaterede skader nedsætter bygningsværdi og brugbarhed nævneværdigt

at der foreligger en aktuel skade, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygningsdele

at klageren i forbindelse med indgåelse af købsaftale havde en berettiget forventning om, at ejendommen var udstyret med en almindelig kælder i stort set det fulde bebyggede areal

at klageren havde en berettiget forventning om, at bygningsarbejderne, der skulle udføres, var udført håndværksmæssigt korrekt, og at dette var en for klageren klar og væsentlig og for sælgeren kendelig forudsætning for klagerens underskrift af købsaftalen

at bygningsarbejderne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt

at kælderen er ulovlig

at klageren har tegnet udvidet ejerskifteforsikring hos Nykredit Forsikring A/S

at ejerskifteforsikringen omfatter lovliggørelse af bygningsdele

at der derfor er tale om en dækningsberettiget skade, som Nykredit Forsikring A/S er forpligtiget til at yde klageren en rimelig erstatning til gennemførelse af udbedringsarbejderne i kælderen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 29/5 2008 bl.a. anført:

"<u>Skadebegrebet</u>

…

Vi har lagt til grund at ejendommen skal vurderes ud fra, at ejendommen er fra 1923, og at forsikringstager via købsaftalen, tilstandsrapporten med allonge og kvalitetsmærket har været klar over at kælderombygningen var ufærdig.

Herudover er forsikringstager klar over at BBR ikke er ajour, og at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Den påbegyndte ombygning i 2005/2006 ændrer ikke på at ejendommen er fra 1923, og at kælderrummene fortsat er sekundære rum der ikke kan anvendes til andet end opbevaring.

Det er således vores opfattelse at ejendommens værdi og brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt, hvilket er en betingelse for at der er dækning i.h.t. skadebegrebet.

Dækning som ulovlighed

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i henhold til betingelserne pkt. 15 a, hvis ulovligheden er til stede på opførelses/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Vi har drøftet om der er ulovligheder i den udgravede del af kælderen, og har ikke kunne konstatere dette. Vi har i den forbindelse været opmærksom på at der er gulvvarme i kældergulvet, og derfor skal kældervægge som udgangspunkt være isolerede, men henset til at kældervæggene er oplyst i tilstandsrapporten/allongen som ikke færdiggjorte, kommer ulovlighedsdækningen ikke i anvendelse, da forsikringstager i forvejen er bekendt med dette.

Brev af 14. december 2006 fra Aa. Kommune indeholder ikke oplysninger der medfører dækning over ulovlighedsdækningen.

Forsikringstagers advokat gør i klagen gældende at vi har erkendt, at der er en dækningsberettiget skade. Dette fremgår ikke af mail af 27. april 2007. Der fremgår alene at vi ikke dækker dræn, hvilket er det der er fremsendt overslag på. Det er korrekt at der er afgivet et dækningstilsagn for lovliggørelse af kælderen. Dette dækningstilsagn skal fortolkes ud fra forsikringsbetingelsernes dækning for ulovligheder. Dækningstilsagnet er afgivet relativt tidligt i sagsbehandlingen hvor vi tilsyneladende har antaget, at der forelå ulovligheder. Efterfølgende har vi ikke kunnet konstatere, at kælderen er ulovlig."

Nævnet har fået forelagt en af selskabets bygningskonsulent udarbejdet billedrapport.

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, revnedannelser, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

a. 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:

…

d. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret.

e. bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til andre offentligretlige forskrifter end nævnt i punkt 15, stk. a samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 14."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse er det i en situation som den foreliggende, hvor kælderen kort før købet er uddybet og udvidet til det dobbelte areal, ikke åbenbart, at klagerne skal affinde sig med, at kælderen bliver bedømt som at være fra 1923. Da nævnet er usikker på, om kælderen skal opfylde de bygningsmæssige krav ved udvidelsen, og hvilke krav der er tale om, kan nævnet ikke afgøre, om kælderen er lovlig. Nævnet kan heller ikke afgøre, om der foreligger en skade, da det ikke nærmere er undersøgt, hvordan kælderen er etableret. Disse forhold må efter nævnets opfattelse afklares efter en nærmere bevisførelse, der ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald bl.a. ved syn og skøn må ske under en retssag.

Med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter må nævnet herefter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand