809/08

Den 15. december 2008 blev i sag nr. 73.856:

xxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

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, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at anerkende, at opstigende fugt i en etageadskillelse er en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet har afvist at anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade med henvisning til, at der hverken før eller efter udskiftning af tagrender har været problemer med indtrængende vand, hvorfor forholdet må tilskrives selve perioden under udskiftningen af tagrender. Selskabet har endvidere henvist til, at klagerne kunne have tegnet en all-risk forsikring i forbindelse med ombygningen, ligesom klagerne kunne rette kravet mod entreprenøren, der har forestået facaderenoveringen.

Ejendommen, der er opført i 1910, og som fungerer som et to-familiehus, blev overtaget af klagerne den 1/9 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/3 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
B	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.2 Belægninger	K1		På altanen forekommer der hule gulvfliser.
…				

Karakterskala

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)"

Det fremgår af sagen, at selskabet modtog anmeldelse af utæt altangulv, og at selskabet bekræftede anmeldelsen ved skrivelse af 13/12 2006, idet man anmodede om yderligere oplysninger.

I skrivelse af 9/1 2007 har klagerne nærmere redegjort for skaden og omfanget heraf. Det hedder således:

"1. Hvad er skaden? Vandindtrængen fra 1. sals balkon/terrasse og havestue til stuelejlighedens underliggende spisestue på grund af en mangelfuldt udført eller en manglende vandtæt membran mellem etagerne. Skaden blev opdaget den 25. oktober, men på grund af sagsbehandling omkring vor ejendomsforsikring (Alm. Brand) og murerens forsikring (Alm. Brand) er der gået noget tid, ligesom hændelsesforløbet skulle klarlægges.

2. Hvor er skaden? Der er trængt vand ind under loftet og ned langs vægge i spisestuen i stuelejligheden langs de tre ydervægge.
…
4. Årsag. Medens tagrenderne blev udskiftet har der været en del nedbør. Afløbet har fungeret, men der har været mere vand på terrassens overflade end normalt. Terrassen burde være forsynet med en membran, men det har ikke kunnet konstateres, at membranen er ført op langs sidevæggene. Enten mangler membranen helt, eller også er den kun udført som en vandret membran uden kanter op langs siderne.
…

6. Omkostninger. Halvdelen af malerregningen for stueetagen, d.v.s. 7.500 - 10.000 kr., skal betales af lejligheden på 1. sal. Murerudgifterne fremgår af bilag …: I alt ca. 65.000 kr. incl. moms. Hermed bliver de anslåede udgifter ca. 72.500 - 75.000 kr. minus selvrisiko på 10.000 kr. = 62.500 - 65.000 kr.

7. Bygningens alder. Hovedhuset er fra 1910. Området med spisestue (stueetage) og balkon/terrasse og havestue (1. sal) er formentlig fra en ombygning foretaget i 1950. Terrassen og havestuen har formentlig fået lagt den eventuelle membran ved husets opdeling i to lejligheder i 1985."

Ved skrivelse af 16/1 2007 afviste selskabet over for klagerne at dække forholdet med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 16, hvorefter forholdet skulle være til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen den 1/9 2003, hvilket selskabet ikke mente var bevist.

Klagerne var ikke tilfreds med selskabets afvisning og bad selskabet revurdere sagen, hvorfor selskabets taksator besigtigede ejendommen den 13/3 2007. I intern rapport af 13/3 2007 har konsulenten bl.a. anført:

> "Ved en ombygning er der ikke sat tagrender op, eller midlertidige render op, så der er kommet vand på terrassen fra store dele af taget ned på terrassen (meget mere end normalt) hvorfor der er trængt vand ned til underboen og skadet lofter i deres stue.
> Der har ikke før ombygningen eller efter ombygningen været problemer med indtrængende vand, hvorfor det må tilskrives ombygningen at der er sket skader.
>
> FT burde have tegnet en all-risk forsikring under ombygningen, der ville have dækket skaden.
> Eller han må rette kravet mod deres entreprenør der har stået for arbejdet og ikke sørget for bortledning af tagvand mens han forestod ombygningen, og derfor havde fjernet tagrenderne.
> Skaden bør afvises."

Selskabet afviste på ny forholdet på baggrund af konsulentens indstilling som meddelt klagerne ved skrivelse af 20/3 2007, og der fandtes heller ikke at være fremkommet nye oplysninger.

Klagernes advokat indtrådte herefter i sagen, og denne har i skrivelse af 4/3 2008 til selskabet bl.a. anført:

> "Mine klienter er ikke enige i, at der ikke fremkommet nye oplysninger. Deres bygningskonsulent konstaterede, at der hverken før eller efter ombygningen havde været problemer med indtrængen af vand; det er fortsat tilfældet. Det forhold, som murermester N.J. har beskrevet over for mine klienter, er, at der opstigende fugt fra den, underliggende konstruktion gennem og til balkonens overflade. Det peger i retning af, at der uden sammenhæng med vandskaden i forbindelse med ombygningen er tale om en konstruktionsfejl, som gennem årene har opfugtet dækket (etageadskillelsen) mellem balkonen og ejendommens stueetage. Der er i hvert fald tale om et forhold, som ikke uden nærmere undersøgelse og vurdering lader sig afvise som en efterfølgende opstået skade.
>
> Jeg opfordrer Dem til at genoverveje sagen og i den forbindelse igen lade balkonen og konstruktionen besigtige af en bygningskonsulent. - Jeg beder om, at sagen må blive behandlet hurtigst muligt under hensyn til mine klienters igangværende salgsarbejde."

Bygningskonsulenten blev forelagt sagen på ny, og i et internt notat har han anført, at han finder det usandsynligt, at der skulle trække vand op fra det underliggende lag, da vand trækker ned på grund af tyngdekraften. Videre anførte han, at der dog kunne være en vis kapillarvirkning, men ikke i et omfang, der ville danne pytter på overfladen af klinkebelægningen.

I skrivelse af 9/4 2008 har selskabet på baggrund af konsulentens vurdering afvist forsikringsdækning over for klagernes advokat. I skrivelsen har selskabet henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 16, ligesom det er anført, at en eventuel manglende membran ikke udgør et forhold, der er dækket over ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning, idet dagældende bygningsreglement ikke indeholdt krav om, at der skulle udføres membran på terrasser/balkoner.

Over for nævnet har klagernes advokat i klage af 25/4 2008 nedlagt følgende påstand:

> "Nykredit Forsikring skal anerkende, at skaden - opstigende fugt i etageadskillelse - er en under forsikringen dækningsberettiget skade."

Til støtte for sin påstand har advokaten henvist til korrespondancen i sagen - herunder i særdeleshed til sin skrivelse af 4/3 2008 til selskabet.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 20/6 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 15 a dækker forsikringen ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
>
> Det første landsdækkede bygningsreglement kom i 1961. I ingen af bygningsreglementerne har der været krav om, at tagterrasser skulle have en membran. Den manglende membran udgør ikke et ulovligt forhold.
>
> Tagterrassen er under normale forhold tæt, og der er ikke nærliggende risiko for skade på grund af indtrængende vand på bygningsdele. Tagterrassen er beklædt med klinker, som under normale forhold holder vand ude af konstruktionen. Der har hverken før eller efter facaderenoveringen, hvor huset stod uden tagrender, været vandgennemtrængning til underetagen. Den enkeltstående ekstreme nedbørspåvirkning af tagterrassen i efteråret 2006, medfører ikke, at tagterrassen lider af en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser til ankenævnskendelse 64.237, hvor et enkeltstående tilfælde af blankt vand i en kælder ikke medførte dækning over ejerskifteforsikringen.
>
> Vores forsikringstagere mener, at opfugtning af tagterrassens betondæk skyldes opstigende fugt. Dette er vi uenige i. Vand trækker nedad pga. tyndekraften, ikke opad. Selv om byggematerialer har en vis kapillarvirkning, kan grundfugt ikke stige op til etageadskillelsen og over klinkebelægning og aflejre sig som blankt vand på fliserne.
>
> Vores forsikringstagere har ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort dækningsberettigende forhold ved tagterrasse eller etageadskillelse, og vi kan ikke anerkende dækning på ejerskifteforsikringen."

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.

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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at klagerne ikke har sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold ved tagterrassen eller etageadskillelsen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann