806/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 74.011:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende en anmeldt dækningsberettigende skade på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at selskabet i første omgang helt afviste at dække skaden, hvorfor sagen blev indbragt for nævnet den 14/9 2005. Nævnet afsagde kendelse i sagen den 14/8 2006. Af nævnets kendelse - AK 67.700 - fremgår:

> "Der er ikke i tilstandsrapporten eller det i øvrigt foreliggende materiale oplyst forhold der indikerer, at dele af ejendommen er opført som et udhus, der ikke kan anvendes til beboelse. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at dele af ejendommen fremtræder som et udhus.
>
> Efter nævnets opfattelse har klageren herefter med rette kunnet forvente, at også denne del af ejendommen opfylder de krav, som kan stilles til en beboelsesejendom opført på et tidspunkt i perioden 1942-1957.
>
> Efter sin gennemgang af sagen - herunder de forelagte billeder og den af klageren indhentede rapport - finder nævnet, at den utilstrækkelige fundering / manglende fugtsikring - har givet sig udslag i konstaterbare skade på ejendommens vægge, ligesom det må antages, at der er nærliggende risiko for udvikling af yderligere fugtskader.
> Nævnet bemærker i den forbindelse, at huset er bygget på mosegrund.
> Nævnet finder på denne baggrund, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor selskabet skal anerkende erstatningspligten og opgøre skaden.
>
> Som følge af det anførte bestemmes: Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdene ved fundamentet er dækningsberettigende og opgøre skaden."

Klageren har ved sin advokat på ny indbragt sagen for nævnet den 20/5 2008. Af klageskrivelsen fremgår:

> "I ovennævnte sag afsagde De den 14. august 2006 kendelse i sagen, idet De fastslog, at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor selskabet skulle anerkende erstatningspligten og opgøre skaden.
>
> Efter afsigelse af Deres kendelse blev der endvidere konstateret skimmelsvamp i meget væsentligt omfang, hvorfor den nærmere opgørelse af skaden og udbedring heraf, er blevet væsentligt forsinket.
>
> GEO har foretaget en nærmere geoteknisk undersøgelse af ejendommen, og har på baggrund heraf udarbejdet et egentligt forstærkningsprojekt. Det endelige forstærkningsprojekt blev afleveret af GEO i september måned 2007 og heri fremgår nærmere om, hvordan ejendommen forudsættes renoveret, herunder hvordan afhjælpningsarbejderne og forstærkningerne af ejendommens fundament m.v. skal foregå, således at der sikres mod fremtidige fugtproblemer. GEO's forstærkningsprojekt godkendes herefter af Nykredit Forsikring A/S.
>
> På et tidspunkt, da Nykredit Forsikring A/S tilsyneladende er af den opfattelse, at de har brugt tilstrækkeligt med midler på udbedringsarbejdet, meddeler de, at de ikke ønsker at udføre alt arbejde, som fremgår af GEO's forstærkningsprojekt. GEO har, som en del af korrekt udbedring og sikring mod fremtidige fugtproblemer, anført, at der for hver 5 meter skal udføres stikdræn fra tæppedrænet gennem understøbningerne, som efterfølgende tilsluttes til permanent omfangsdræn. Nykredit Forsikring A/S har meddelt, at de ikke ønsker at etablere omfangsdrænet i forbindelse med gennemførelse af renoveringsarbejderne.
>
> Nykredit Forsikring skriver den 7. januar 2008 til U.R., at de er af den opfattelse, at etablering af omfangsdræn omkring bygningen ikke er dækningsberettiget og henviser til ejerskiftebetingelserne R207002 pkt. 13.
>
> Den 11. februar 2008 skriver jeg til Nykredit Forsikring A/S og klager over forsikringsselskabets afvisning af, at etablere omfangsdrænet.
>
> Den 21. april 2008 modtager jeg skrivelse fra Nykredit Forsikring, som fastholder deres stillingtagen. Nykredit Forsikring fremhæver, at de har godkendt forstærkningsprojektet og jeg skal i den forbindelse fremhæve, at etablering af omfangsdræn er en integreret del af hele forstærkningsprojektet for at sikre, at der ikke senere måtte opstå fugtskader i ejendommen. Samtidig fremhæver Nykredit Forsikring, at såfremt U.R. ikke selv etablerer omfangsdrænet, vil de afvise at dække eventuelle fremtidige fugtskader, som skyldes den manglende etablering af omfangsdræn. Det må tages som udtryk for, at Nykredit Forsikring er helt klar over, at etablering af omfangsdrænet er en forudsætning for at sikre imod fremtidige fugtskader på ejendommen, hvorfor de derfor ikke har udført det nødvendige arbejde for at udbedre de konstaterede mangler ved ejendommen, herunder udbedre utilstrækkelig fundering/manglende fugtsikring, som har givet udslag i væsentlige fugtskader på ejendommen.
>
> Hvis Nykredit havde haft den opfattelse skulle de naturligvis have orienteret om deres stillingtagen inden GEO's forstærkningsprojekt blev godkendt og igangsat, idet de så måtte have foranlediget at udbedring skete på en anden måde, der naturligvis skulle sikre ejendommen mod fremtidige fugtproblemer.

Jeg skal fremhæve, at medvirkende ingeniør og GEO er af den opfattelse, at etablering af dræn er en del af det samlede forstærkningsprojekt og en nødvendighed for at sikre imod fremtidige fugtproblemer i ejendommen.

Nykredit Forsikring begrunder deres stillingtagen med, at omfangsdræn ikke er en dækningsberettiget skade og henviser til forsikringsbetingelsernes § 13. Det er korrekt, at såfremt der isoleret set var tale om et manglende eller defekt omfangsdræn, ville dette ikke være omfattet af ejerskifteforsikringsbetingelserne. I dette tilfælde er der tale om, at det er en del af udbedring af en dækningsberettiget skade, som er helt nødvendig for at sikre ejendommen mod fremtidige fugtproblemer. Af denne årsag er der ikke tale om en skade, som forsikringsbetingelsernes pkt. 13 dækker, men en del af en samlet udbedringsmetode for en dækningsberettiget skade.

Jeg skal venligst anmode Dem om at bekræfte, at Nykredit Forsikring er forpligtet til fuldt ud at afhjælpe skaderne på ejendommen ved at foranledige, at det fulde forstærkningsprojekt fra GEO gennemføres."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 1/7 2008 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens fakta**
Ved ankenævnets kendelse nr. 67.700 blev Nykredit pålagt at dække utilstrækkelig fundering/manglende fugtsikring ved ejendommens fundamenter og opgøre skaden. …

Vores chefkonsulent henvendte sig til Bolius, som har udarbejdet rapporten for vores forsikringstager i forbindelse med ankenævnsklagen. Denne rapport konkluderede, at ejendommen skulle efterfunderes for at stoppe fugten og for at hindre sætninger i bygningen.

Bolius henviste til ingeniør M.S. fra … Rådgivende Ingeniører A/S, som antog firmaet Geo til at undersøge jordbundsforholdene og udarbejde en udbedringsløsning. Vores chefkonsulent gjorde M.S. opmærksom på, at forsikringen dækkede selve bygningen, men ikke dækkede eventuelle tiltag uden for bygningen, så som omfangsdræn.

'Geo' udarbejdede et forstærkningsprojekt af 18. september 2007. Af rapportens side 3, pkt. 3.1 fremgår:

'3.1 Generelt
Fundamentsforstærkningen udføres ved sektionsvis understøbning.

Det eksisterende terrændæk fjernes, hvorefter nyt selvbærende dæk udføres. Det nye selvbærende dæk understøttes på de nye understøbninger under de eksisterende fundamenter.

Det nye selvbærende gulv udføres, så det svarer til de nutidige forhold i eksisterende gulve med hensyn til isolering, dvs. uden et egentligt isoleringslag.

Pga. tidligere fugtgener i gulvet og til tider relativt højtstående vandspejl skal det nye selvbærende dæk udlægges med mindst 300 mm kapillarbrydende lag, hvoraf det nederste lag på 150 mm skal udgøre et egentligt tæppedræn. For hver 5 m skal der udføres stikdræn fra tæppedrænet gennem understøbningerne, som efterfølgende kan tilsluttes det permanente omfangsdræn."

Af rapportens side 4, pkt. 3.4 sidste afsnit fremgår:

'Det bør, i henhold til DS 436 Norm for dræning af bygværker mv., 1993, 2. udgave, etableres permanent omfangsdræn, hvor gulvoverfladen ligger mindre end 0,3 m over terræn. Efter aftale med … Rådgivende Ingeniører A/S omhandler dette forstærkningsprojekt ikke det permanente omfangsdræn.'

Ingeniør M.S. sendte forstærkningsprojektet med e-mail til vores forsikringstager, vores forsikringstagers advokat B.B.H. (advokat B.R. på samme kontor har senere overtaget sagen), til chefkonsulent R.T. og til forsikringstagers entreprenør K.T.

Det er dette forstærkningsprojekt, som vores chefkonsulent har godkendt, og det fremgår direkte af projektet, at omfangsdræn ikke er projekteret.

På et møde den 9. oktober 2007 med deltagelse af forsikringstager, forsikringstagers entreprenør og chefkonsulent R.T. blev forstærkningsprojektet gennemgået. Senest på dette tidspunkt har det stået forsikringstager og hendes entreprenør klart, at Nykredit ikke betalte for omfangsdræn. Dette underbygges også af, at man aftalte en midlertidig grundvandssænkning, mens terrændækskonstruktionen skulle laves, i stedet for at etablere omfangsdrænet og lede vandet over til dette.

Forstærkningsprojektet blev senere ændret efter forslag fra forsikringstagers entreprenør og en ny rådgiver, ingeniør M.K., som entreprenøren inddrog pga. hans særlige kendskab til fundering.

Geo havde i rapportens pkt. 3.3 anvist, at understøbningerne skulle udføres for alle vægge i den ældre del af huset, yder- som indervægge, og det selvbærende terrændæk udføres imellem væggene. Dette blev ændret til en mere hensigtsmæssig udførelsesmetode, hvorefter indervægge - bærende og ikke bærende - blev fjernet, og der blev opbygget det foreslåede selvbærende terrændæk i hele huset, både den gamle del og den nyere tilbygning (omfattende hall/gang og stue), så fordyrende understøbning af indervægge blev undgået. Nykredit har betalt for hele denne løsning. Vi bemærker, at vi har betalt for hele den foreslåede terrændækskonstruktion, inkl. tæppedræn med stikdræn.

Desuden var der enighed om, at understøbning af ydervægge af hensyn til fundamentsforstærkning kun var nødvendiggjort på ca. halvdelen af det gamle bygningsafsnit omfattende strækningen langs bryggers, køkken og stue = det oprindelige gamle udhus med markstensfundament. Fundamenterne i den anden halvdel af det gamle bygningsafsnit var ført ned til bæredygtig jord ca. 60-70 cm under terræn.

På byggemøde af 20. november 2007 (i byggemødereferat nr. 1 fejlagtig dateret til 2006), hvor chefkonsulent R.T. ikke deltog, blev omfangsdræn diskuteret. Det blev besluttet som en logisk konsekvens af Geos anvisninger, at der skulle udføres omfangsdræn. En løsning med omfangsdræn ville medføre, at fundamentet i sidste halvdel af det gamle bygningsafnit, som var ført til bæredygtige aflejringer, skulle sænkes med yderligere 20-30 cm, så det kom min. 90 cm under terræn. Det fremgår af byggemødereferat, at betalingen for disse tiltag måtte afklares hurtigt.

På næste byggemøde den 20. december 2007 deltog vores chefkonsulent, hvor han igen afslog dækning af omfangsdræn og deraf afledet understøbning af fundament. Det mundtlige afslag blev fulgt op af vores skriftlige afvisning af 7. januar 2008.
Af byggemødereferat nr. 2 fremgår: 'Omfangsdræn med deraf afledet fundamentsforstærkning udføres ikke pt., da det ikke er forsikringsdækket. RT [chefkonsulent R.T.] kommer med en kort redegørelse for dette. MK [ingeniør M.K.] udtalte at dette forhold med rimelig sand-

synlighed ikke vil give fugtgener, selv om det ikke er i overensstemmelse med nyere lovgivning på området. KT [entreprenør K.T.] anførte, at han med sit kendskab til huset og vandforholdene omkring huset ville anbefale et omfangsdræn i en eller anden form. Under alle omstændigheder er det et arbejde, som kan udføres på et vilkårligt fremtidigt tidspunkt uden indvendig opbrydning.'

Vores forsikringstager var utilfreds med denne afgørelse, som blev fastholdt af Nykredits klageansvarlige enhed. Vi henviser til advokat B.R.'s brev af 11. februar 2008 og Nykredits svar af 21. april 2008.

Vores vurdering
Ved ankenævnets kendelse nr. 67.700 blev Nykredit tilpligtet at udbedre forholdene ved fundamenterne i form af utilstrækkelig fundering og manglende fugtsikring. Nykredit har opfyldt kendelsen ved at dække understøbning af fundamenter de steder, hvor fundamenter ikke var ført til bæredygtige lag, og Nykredit har dækket udførelsen af nyt selvbærende terrændæk i hele huset med minimum 300 mm kapillarbrydende lag til hindring af opstigende grundfugt. Som del af del kapillarbrydende lag er udlagt tæppedræn, og Nykredit har dækket, at huset er forberedt for et omfangsdræn.

Ankenævnet har ikke i sin kendelse pålagt Nykredit at dække ud over bygningen. Bolius rapporten fremlagt under Ankenævnssagen giver heller ikke grundlag for, at Ankenævnets kendelse også skulle omfatte etablering af omfangsdræn. Bolius rapporten nævner ikke omfangsdræn, men efterfundering og ilæggelse af fugtmembran.

Ifølge betingelsernes pkt. 12 og 13 dækker Ejerskifteforsikringen bygningerne på ejendommen, men ikke indretninger uden for selv bygningen som f.eks. omfangsdræn. Udgifterne til etablering af et omfangsdræn og fundamentssænkning foranlediget heraf dækkes ikke af forsikringen.

Som den ovennævnte gennemgang af sagens fakta viser, har vores chefkonsulent fra begyndelsen af sagen meldt ud over for rådgiver, entreprenør og forsikringstager, at omfangsdræn ikke blev dækket. Der er ikke tale om en bombe, der springes i forløbet, som advokat B.R. antyder i sit klagebrev.

Geo har med viden herom anvist forstærkningsprojektet. Det fremgår tydeligt af rapporten, at omfangsdræn ikke er projekteret. Rapporten blev også sendt til advokatkontoret.

Vi bemærker, at vi med vores henvisning til betingelsernes pkt. 17.9 i brev af 21. april 2008 ikke har taget stilling til, om et omfangsdræn er nødvendigt eller ej. Det synes der i øvrigt at herske uenighed om, jf. byggemødereferat nr. 2. Men da advokaten i sit brev af 11. februar 2008 oplyste, at omfangsdrænet var nødvendigt for tilstrækkelig fugtsikring, henledte vi opmærksomheden på bestemmelsen, så vores forsikringstager kunne tage de fremtidige dækningsmæssige konsekvenser ind i sine overvejelser om for egen regning at få udført omfangsdræn.

Vi kan oplyse, at forstærkningsprojektet er udført, og forsikringstager flyttet tilbage i huset. Som det fremgår af byggemøde referat nr. 2 kan omfangsdræn og deraf afledet fundamentsunderstøbning udføres for sig."

Nævnet har fået forelagt de af parterne fremlagte bilag.

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

…

- andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn …"

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

…

9. skader, der er opstået efter, at en udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fundet."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte selskabets afgørelse om ikke at dække omfangsdræn. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand