812/09

Den 21. januar 2009 blev i sag nr. 74.333:

xxxx xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Nykredit Forsikrings A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtskader i et badeværelse.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til bygningens alder og tilstandsrapportens bemærkninger.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et stuehus til et nedlagt landbrug opført i 1889. Klagerne overtog ejendommen den 1/4 2002 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 15/2 2002. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle		K1	Partielt 'hul' og afskallet puds.
			K2	Facader og nordgavl bærer præg af opstigende grundfugt.
…				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
	9.1 Gulvkonstruktion/			

-belægning	K2	Revnede gulvfliser på tværs over gulv foran bruseniche, bag closet, indikerer sætning i underlaget.
9.3 Fuger	K3	Revnet kantfuge i bruseniche."

Klagernes advokat har i klageskrivelse til nævnet af 14/7 2008 bl.a. anført:

"Af afslaget fra Nykredit af den 1. december 2006 fremgår det, at forholdet efter Nykredits opfattelse ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Begrundelsen herfor er, at det af tilstandsrapporten fremgår, at facader og nordgavl bærer præg af opstigende grundfugt, og at forholdet har fået karakteren K2.

Det fremgår ligeledes, at det skyldes datidens byggemetoder og -normer, der ikke havde krav om fugtstandsende lag mellem fundament og vægge.

Imidlertid fremgår det af en skrivelse fra Topdanmark fra 6. oktober 2004, som vedlægges i kopi, at der er blevet observeret fugt i forbindelse med badeværelset på både ydervægge og indervægge. Fugten ved brusenichen skyldes ifølge førnævnte skrivelse fra Topdanmark utætte fuger.

På baggrund heraf, har jeg på vegne af min klient den 13. september 2007 påklaget afgørelsen fra Nykredit Forsikring, idet der er en uoverensstemmelse mellem de undersøgelser, der er lavet af Topdanmark, og den konklusion, som Nykredit Forsikring henviser til."

Selskabet har ved skrivelse af 4/8 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Fugten i skillevæggen skyldes mest sandsynligt en kombination af normalt forekommende opstigende grundfugt i et hus fra 1889 og utætte fuger i badeværelset.

Det er normalt at fugt kan trænge op i et ældre hus fra 1889, da den tids byggemåde er en anden end i dag, hvor der ikke var krav om fugtstandsende lag og hvor det fugtstandsende blev anset for tilstrækkeligt med syldsten m.m.

I relation til det ovennævnte skadebegreb i pkt. 14, skal ejendommen sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme af samme alder, og da andre tilsvarende ejendomme af samme alder har tilsvarende problemer, udgør den naturligt forekommende opstigende grundfugt ikke en skade.

Ejendommen er tegnet med kvalitetsmærke så vidt vi kan se, og så gælder der en udvidet dækning, jf. ovenfor om pkt. 15, for forhold ved grunden der medfører skade på bygningen. Den opstigende grundfugt er som anført normal for en ældre bygning som denne, og derfor er der ikke tale om at det er grunden der forvolder skaden. Det er ejendommens bestående egenskaber der tillader den normale grundfugt at komme op i bygningen. Nævnet har tidligere haft lejlighed til at påkende vores forsikringsbetingelser i sagen AK 63.401 også vedrørende opstigende grundfugt.

Den fugt der evt. måtte komme ind via utætte fuger er forsikringstager advaret om i tilstandsrapportens. pkt. 9.1 og 9.3 med karaktererne K2 og K3, og således som pkt. 16 i betingelserne er formuleret har forsikringstager ud fra tilstandsrapporten kunne indrette sig på forholdet på tilstrækkelig vis. Det er endvidere ikke usædvanligt at fuger skal udskiftes i et

badeværelse fordi de bliver utætte, og det kan gøres relativt simpelt med egnet fugemasse. Endvidere er sagen af ældre karakter, og vi kan se at problemet har stået på over noget tid, og henset hertil har det næppe akut karakter.

På det foreliggende grundlag fastholder vi den trufne afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 Hvad dækker forsikringen**
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 vedligeholdelsestand.
…
15 Når der foreligger KvalitetsMærke
Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:
…
- forhold ved grunden, der medfører skade på forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forsikringen dækker udbedring af skaden på bygningen og forholdet ved grunden, dog maksimalt 250.000 kr. i aftaleperioden.

…
16 Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar 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."

Nævnet udtaler:

Klagernes ejendom er opført i 1889. Efter det oplyste om konstruktionen finder nævnet at måtte lægge til grund, at de omhandlede fugtproblemer i badeværelset skyldes dels den oprindelige konstruktion bl.a. uden fugtspærre i murene, dels de i tilstandsrapporten nævnte utætte fuger.

På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, samt for så vidt angår den opstigende grundfugt at konstruktionen ikke anses for usædvanlig og dermed ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson