

Den 5. februar 2007 blev i sag nr. 68.869:

XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

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 Udvidet Ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af en anmeldt skade i form af borebilleangreb på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist skaderne som dækningsberettigende under henvisning til, at de angrebne bygningsdele er undtaget dækning efter policen og tilbuddet, subsidiært at skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1957, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/5 2005.

Af tilbuddet på forsikringen, som blev accepteret af sælger og køber den 6/9 2005, fremgår bl.a.:

"Dækning:

Skader på det forsikrede, som følge af skjulte fejl og mangler, i henhold til vedlagte forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikring.

Forbehold:

Forsikringen dækker ikke skader på følgende bygningsdel/dele:

Yder/indervægge jf. punkt 3, Tag jf. punkt 8, Gulve jf. punkt 6+9.

Forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapportens punkt."

Klageren har telefoniske anmeldt, at der er konstateret borebiller i diverse gulve i ejendommen. Efterfølgende har klageren tillige anmeldt angreb i tagspærene.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Huseftersyn**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn: | Karakter: | Registrering og note: |
|-------------------------------------|-----------------|---|
| A | Beboelse | |
| ... | | |
| 3. Yder- og indervægge | | |
| 3.1 Facader/gavle | k2 | Facadepuds er flere steder (specielt mod vej + have) beskadiget/savner vedhæftning til underlag. Note: Reparation bør påregnes. |
| | K2 | Flere revner i puds. Bl.a. revne i gavl mod vej, revne under vindue på havesiden, vandret revne i gavl mod nord. Note: Ved besigtigelse kunne det ikke konstateres, at disse var gennemgående. |
| 3.6 Indvendige vægge | K2 | Puds savner flere steder vedhæftning til underlag. Note: Anses ikke for at have konstruktionsmæssig betydning. |
| | K1 | Revne i mur/puds bag dør til værelse + over dør til mellemgang. Note: Ved besigtigelse kunne revnen ikke konstateres, at være gennemgående. |
| 4. Vinduer og døre | | |
| 4.2 Vinduer | K1 | Glaslister bør løbende vedligeholdes og bør med jævne mellemrum efterses, således at skader undgås. |
| | K1 | Fuger mellem sålbænke og vinduer mangler generelt på hele ejendommen. |
| 6. Gulvkonstruktion og gulve | | |
| 6.1 Gulvkonstruktioner | K1 | Gulv i stue 'hælder/falder' mod dør til entre. Note: Det var ikke ved besigtigelsen muligt, at konstatere årsagen hertil. |
| 6.2 Belægninger | K1 | Knirkende og let gyngende gulve - specielt foran dør til bad/toilet. |
| 8. Tagkonstruktion | | |
| 8.1 Tagbelægning/rygning | K3 | Revne i rygningssplade samt beskadigelse af tagplade ved loftvindue. Tætninger mellem rygningssplader og bølgeeternit eftergås for tæthed, således at fygesne og slagregn hindres adgang. |

3.

68.869

8.5 Udvendt træværk ved tag K1
8.16 Bemærkninger til skorsten K3

Trænger generelt til vedligehold.
Skorstenspipe defekt.
Note: Udskiftning af skorstenspipe må påregnes.

9. Bad/toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning K2

Lunke i gulv

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele."

En skadekonsulent fra selskabet besigtigede skaden i forbindelse med bygningsforsikringen og har i skaderapport dateret den 1/12 2005 anført:

"Oplysninger om skaden

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere et angreb af borebiller i 2 værelser. Angrebene er små og sporadiske og det angrebne træs bæreevne er ikke i fare.

Den tegnede forsikring omfatter borebiller, når der er tale om at konstruktionens bæreevne er bragt i fare. Dette er ikke tilfældet her, og jeg er derfor nødt til at afvise skaden."

Selskabet har afvist skaderne, hvilket klageren er utilfreds med. Klageren har fremsat sine bemærkninger for selskabet før indbringelsen for nævnet. I skrivelse af 4/12 2005 har han bl.a. anført:

"Vi er enige i, at husforsikringen kun dækker, når konstruktionens bæreevne er påvirket.

Da tilstandsrapporten ikke nævner borebilleangreb - aktivt eller inaktivt - må det imidlertid være omfattet af ejerskifteforsikringen. Flyvehuller og larvernes gange er så væsentlig en reduktion af gulvenes brugsværdi, at disse må udskiftes. Tagkonstruktionen behøver der derimod for nærværende ikke foretages udbedring af."

Over for nævnet har klageren i skrivelse af 20/2 2006 anført:

"Vores argumenter i forbindelse med denne indbringelse for Ankenævnet er i prioriteret rækkefølge:

A) Forbeholdene skal underkendes som uforståelige for lægmand

Som almindelige huskøbere kan vi ikke forventes at læse forbeholdet som andet end relateret til punkterne i tilstandsrapporten. I forbeholdet er der trods alt hele 4 henvisninger til tilstandsrapporten og vi læser derfor naturligvis forbeholdene som relaterede til punkterne i denne. Referencerne er vildledende og tjener alene til at gøre forbeholdet svært at læse.

Nykredit fremfører i brev af 28-01-2006, at forbeholdet gælder hele bygningsdelen, for der er jo allerede taget forbehold for tilstandsrapportens punkter i de almindelige forsikringsbetingelser. Om end udspekuleret, må vi som forsikringstager være beskyttet mod at skulle ud i modsætnings slutninger for at læse et forsikringstilbud.

Til yderligere støtte af dette argument skal nævnes, at Nykredit selv havde denne anmeldelse fra 8. november 2005 til 28. januar 2006 før de kom på, at forbeholdene skulle udelukke dækning. Det har altså taget selskabet selv 81 dage at finde ud af, hvad forbeholdene udelukker, hvilket understøtter, at vi som huskøbere næppe kunne forventes at læse dette umiddelbart.

B) Forbeholdene skal underkendes som åbenlyst urimelige

Såfremt ovenstående påstand ikke kan accepteres ønsker vi at fremføre, at forbeholdene ikke er konkret begrundet i tilstandsrapporten.

Yder/indervægge: Beskadiget puds inde og ude. Der er sågar bemærkninger i rapporten om, at revnerne ikke kunne konstateres at være gennemgående samt indvendigt at manglende vedhæftning ikke anses for at have konstruktionsmæssig betydning. Der er tale om tre K2 og en K1 anmærkning. Altså sunde vægge/mure med dårligt puds.

Tag: En revnet rygningssplade samt beskadiget tagplade (K3). Desuden anmærkning på udvendigt træværk samt skorstenen.

Gulve: To stk. K1 anmærkninger samt en anmærkning til badeværelsesgulvet.

På et forbehold på i alt 25 ord har Nykredit fraskrevet sig ansvaret for gulve, vægge og tag - en temmelig betydelig del af ethvert hus.

Denne fraskrivelse virker særlig grotesk i forbindelse med gulvene, hvor der alene er K1 anmærkninger. M.h.t. væggene, hvor anmærkningerne alene går på overfladeskader, forekommer det ikke konkret begrundet i tilstandsrapportens bemærkning, hvorfor hele bygningsdelen skulle kunne udelukkes. Endelig er det svært forståeligt, hvordan en revnet rygningssplade (ca. 8 cm) skal begrunde en total udelukkelse af tagkonstruktionen fra forsikringsdækning.

Nykredit har i denne sag forsøgt at give en række forskellige afslag inden de nåede frem til den nuværende begrundelse. Nykredits tre forskellige sagsbehandlere har alle forsøgt på deres måde at få os til at opgive at forfølge sagen. Såfremt Ankenævnet kan give os medhold i en af ovenstående påstande skal jeg samtidig anmode om en præcisering af, hvorvidt Nykredit blot kan gå tilbage til en af de tidligere påstande, og om de kan forsøge at komme med endnu en ny begrundelse for ikke at ville dække skaden.

Slutteligt skal bemærkes, at huset er købt og forsikringen tegnet gennem en Nyboligmægler, der har modtaget provision af Nykredit Forsikring for at tegne forsikringen."

Selskabet har i svarskrivelse af 15/3 2006 til nævnet anført:

"Vi kan ikke dække borebilleangreb i gulve og tagspær over husforsikringen, da bæreevnen ikke er påvirket. Gulvets bæreevne er ikke påvirket jf. brev af 1. december 2005 til forsikringstager samt fotografierne fra besigtigelsen. Gulvene er besigtiget, og selv om forsikringstager hævder der alene er taget fotos af enkelte gulvplanker med få angreb, er det konsulentens opfattelse, at angrebne er små og sporadiske, d.v.s. bæreevnen er ikke påvirket, og der er ydermere tale om kosmetiske skader.

Tagspærene er ikke besigtiget af konsulenten, men jf. forsikringstagers egne bemærkninger i brev af 4. december 2005, behøves udbedring ikke at blive foretaget for nærværende. Dette er det samme som, at bæreevnen ikke er påvirket. Det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at bæreevnen er påvirket set i forhold til hans udtalelse om, at udbedring ikke er nødvendig.

Forsikringstager gør gældende, at borebilleangrebet er aktivt, hvilket der ikke er konstateret tegn på. Forsikringstager bedes derfor sandsynliggøre dette yderligere.

Gulve og tagspær er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, dels på grund af forbeholdet i forsikringstagers tilbud og dels på grund af, at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Forbeholdet vedr. gulve, går på 'gulve', og det er tilladt et forsikringselskab, at undtage bygningsdele fra dækning over ejerskifteforsikringen. I dette tilfælde er gulve direkte undtaget dækning, og det betyder, at alle gulve i forsikringstagers hus ikke er dækket mod skader. I forbeholdet henvises til både pkt. 6 og pkt. 9 i tilstandsrapporten, der omhandler gulvkonstruktion og gulve generelt i huset. Ligeledes omfatter forbeholdet forsikringstagers 'tag' med henvisning til tilstandsrapportens pkt. 8, der omhandler tagkonstruktionen, og hvor tagbelægningen har fået karakteren K3, altså en kritisk skade, med risiko for skade på andre bygningsdele, herunder tagspær, hvilket har begrundet forbeholdet i tilbudet og policen.

Endvidere er der ikke dækning, idet skadebegrebet ikke er opfyldt, jf. ovenfor det under husforsikring anførte, herunder at der alene er konstateret små og sporadiske angreb af borebiller, og at tagspær ikke behøver, at blive repareret for nærværende."

Klageren har i skrivelse modtaget i nævnet den 11/4 2006 fremsat følgende bemærkninger til selskabets svarskrivelse:

"Forsikringstager bedes sandsynliggøre at borebilleangrebet er aktivt (p. 3 5. afsnit)
Jeg har rykket gentagne gange for at Nykredit skal tage stilling til dette, samt inviteret til genbesøg om nødvendigt. Alligevel skal jeg forsøge med vedlagte billeder, at vise, at angrebet er aktivt. Som det forhåbentlig kan ses af billederne er der borestøv

ved foden af spærene. Forekomsten af borestøv er den tydeligste indikator for, at angrebet er aktivt (bortset fra naturligvis at se larverne eller billerne).

Ejerskifteforsikringens forbehold

Jeg skal blot bemærke, at Nykredit ikke forholder sig til de i klagen anførte punkter. Ligeledes skal jeg fremhæve, at prisen på ejerskifteforsikringen på igen måde antyder, at der er væsentlige dele af bygningen, der ikke er dækket. Nykredit Forsikring har beregnet fuld pris og dermed indikeret overfor mig som forbruger, at jeg har købt en fuld forsikring.

Fejlagtig brug af skadesbegreb

Nykredit fremfører igen, at der ikke er tale om en skade.

Borebiller vil helt uden tvivl nedsætte bygningens værdi. Det vil for tagets vedkommende ske på en af to måder:

1. Ved en ny tilstandsrapport vil borebilleangrebet være med. Denne anmærkning vil trække bygningens værdi ned. Enhver ejendomsmægler vil kunne bekræfte dette.
2. Borebillerne vil over tid æde så meget af træet at tagkonstruktionen svækkes så meget, at tagspærene må skiftes.

For gulve og vægge vil gælde en af følgende skadesårsager:

1. Lakerede trægulve med borebillegange - ikke flyvehuller men vandrette gange er væsentlig mindre værd end trægulve, der har en hel og ubrudt overflade. Enhver med et lakeret gulv vil dele denne vurdering. I praksis bør de angrebne planker skiftes.
2. Borebilleangrebet gør træværket væsentlig mere modtagelig for fugt og forhøjer dermed risikoen for angreb af svamp og råd.

Nye oplysninger

...

Stuegulv

Efter afslibning af stuegulvet er der kun konstateret sporadiske angreb tæt på ydervæggen. Stuegulvet er hermed for nærværende ikke længere omfattet af vort krav mod Nykredit."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af betingelserne i husforsikringen fremgår bl.a.:

"4.4. Insektskade, forårsaget af træødelæggende insekter

Ved angreb af træødelæggende insekter dækkes udgifter til udskiftning eller afstivning af angrebne bygningsdele, hvis det er påkrævet af hensyn til disses bæreevne.

Ved angreb af husbukke foretages tillige bekæmpelse af disse.

45. Forsikringen dækker ikke

- a. skade af kosmetisk art, d.v.s. skade, som kun forringer træværkets udseende f.eks. mos- og skimmelbelægning eller misfarvning på grund af blåsplint."

Af betingelserne i den udvidede ejerskifteforsikring 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 bygnings-sagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

...

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, deformation, 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 ufyldstgørende, 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det af selskabet formulerede forbehold er af en sådan generel karakter, at det ikke er i overensstemmelse med bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, hvorfor det ikke kan opretholdes som gyldigt.

Af de af selskabet anførte grunde finder nævnet, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand for så vidt angår borebilleangrebene i noget af gulvene. Hvad angår angrebet i tagspærene, finder nævnet, at selskabet bør besigtige denne skade med henblik på vurdering af, hvorvidt angrebet er aktivt, og hvorvidt der herefter foreligger en skade i enten husforsikringen eller ejerskifteforsikringens forstand.

10.

68.869

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal genoptage behandlingen af sagen for så vidt angår det anmeldte borebilleangreb på tagspærene og foretage besigtigelse af denne skade. Selskabet skal endvidere anerkende, at det anførte forbehold i forsikringstilbudet ikke kan anses som gyldigt.

Poul Sørensen
formand