637/02

Den 21. januar 2002 blev i sag nr. 55.446:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Nørre Farimagsgade 64
Postboks 2240
1019 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring ("køberforsikring") i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning efter en anmeldt fugtskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har alene ydet forsikringsdækning med halvdelen, idet den del af skaden efter selskabets opfattelse kan henføres til et forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 16/5 2000. Af denne fremgår bl.a.: "**Tilstandsrapport Hovedkonklusion** … ☒ **Ejendommen er i rimelig stand.** Der må dog forventes nogle reparationer/moderniseringer og en del vedligeholdelse for at forebygge evt. skader. … **Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen** …

Bygningsdel/Installation: **Vurdering:**

	IB	**K0**	**K1**
… 8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			*1*

…

Karakter: … K1: Mindre alvorlige skader Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. **K2: Alvorlige skader** Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. **K3: Kritiske skader** Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele. **UN: Behov for yderligere undersøgelse** Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere. … **Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger:
… 8.21 Skorsten, overflader	K1	Defekte fuger

"

Som tillæg til tilstandsrapporten er udarbejdet "Nybolig Kvalitetsmærke", og af denne rapport fremgår bl.a.: "**1. Generelt vedr. Nybolig KvalitetsMærke samt den offentlige Tilstandsrapport** … Nyboligs tillæg til Tilstandsrapporten udarbejdes ved hjælp af sælgers oplysninger og den bygningssagkyndiges gennemgang og vurdering af yderligere forhold. Sælger oplyser om bygningernes lovlighed, el-installationernes funktion og lovlighed, VVS-installationernes funktion, indeklima- og miljøforhold, og den bygningssagkyndige oplyser om skønnede udbedringspriser og restlevetider på grundlæggende bygningsdele. Det er afslutningsvis væsentligt at pointere, at gennemgangen af ejendommen på ingen måde har kunnet afsløre skjulte fejl og mangler. Ønsker man derfor at sikre sig mod dette, er det særdeles fornuftigt at tegne en Køberforsikring til dækning af omkostninger ved udbedring af eventuelle skjulte fejl og mangler. **2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen** (Udfyldes af den bygningssagkyndige) … ☒**-MIDDEL** Huset er i rimelig god stand. Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse. … **3. Bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen** … Udfyldes af bygningssagkyndig)

	Meget god	God	…
… 8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten		X	

…

Ordforklaring til karakterskala vedr. Nybolig KvalitetsMærke …

GOD Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og hvor eventuelle skader, fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art. … **5. Bygningssagkyndigs oplysninger om skønnede restlevetider samt skønnede udbedringspriser på grundlæggende bygningsdele** Skaderne, nævnt i Tilstandsrapporten, med karakter K0 og K1 er ikke prissat, og der må påregnes almindelig vedligeholdelsesudgift. Skaderne med karakter K2 anbefales som udgangspunkt udbedret inden for 1 år, men der kan være K2 skader, der kræver hurtigere udbedring, ligesom der kan være skader, som ikke nødvendigvis skal udbedres så hurtigt."

Den 8/1 2001 anmeldte klageren, at der var konstateret fugtindtrængen fra skorstenen.

Af taksators besigtigelsesrapport, som blev tilsendt klageren den 1/2 2001, fremgår bl.a.: "1**+2 Anmeldte forhold konstateret** og består af vandskade på loft+væg+ mindre skade på fast skab hvor teakfiner partielt buler ud pga vand. Årsagen til skaden er 1. utæt skorstensinddækning og 2. åbne fuger i skorsten hvorfra vand kan trække ind og opfugte væg i værelse (se foto). Skadeårsager vurderes til 50/50.
3+4 Skadeomfang er loft+væg i værelse på henholdsvis 15 og 9 m² samt partiel rep. af træ på skab i alt kr. 4.000 kr. ex moms. Hertil kommer rep. af utæt skorstensinddækning med sandsynligvis kr. 5.000 ex moms. Malerarbejde kr. 3.000 tømrerarbejde kr. 1.000, og vvs arbejde kr. 5.000 alt ex moms.
5 Er skaden dækket af husets forsikring? Nej
6 Har skaden været til stede, da forsikringstageren overtog ejendommen? Ja (selv om væg fremtrådte pænt nymalet, hvorfor moms???)
7 Er forholdet (eller årsagen hertil) nævnt i tilstandsrapporten, burde det være nævnt, eller burde det evt. have været nævnt med en anden karakter? Utæt skorstensinddækning er ikke nævnt, men defekte fuger på skorsten er nævnt i tilstandsrapporten med en K1. Forholdet med den dårlige skorstensinddækning er ikke nævnt fordi den bygningssagkyndige ikke har været oppe på taget, ellers ville der afgjort være lavet en bemærkning i tilstandsrapporten.
8 Finder du andre af undtagelsesbestemmelserne i forsikringsbetingelserne pkt. 4 relevante? Hvis ja, hvilke? Nej for så vidt den dårlige utætte skorstensinddækning (50%) Ja for så vidt de utætte defekte fuger i skorsten (50%)

9 Er der grund til at tro, at sælger må have været bekendt med forholdet? Hvorfor/Hvorfor ikke? Ja, det må synes sandsynligt, hvorfor er væg i værelse malet fornylig-og kun den ene væg?????"

Selskabet afviste på baggrund heraf at yde fuld forsikringsdækning.

I klagerens skrivelse af 21/2 2001 til selskabet hedder det herefter bl.a.:

"• Tilstandsrapport og Kvalitetsmærkerapport udfærdiges den 16. maj 2000

- Kvalitetsmærkerapport angiver, at skorsten er i god stand
- Sælger oplyser i Tilstandsrapport, at der ikke har været lækager i tag/skorsten
- Bygningssagkyndig bemærker i Tilstandsrapport, at der er defekte fuger i skorsten kvalificeret som K1 dvs. 'uden indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'
- Køber besigtiger og køber huset i august 2000. Indervæg i forbindelse med skorsten samt loft er eneste nymalede overflader i huset, men gav ikke anledning til spørgsmål al den tid omtalte rapporter ikke antyder nogle problemer
- Huset blev overtaget den 1. januar 2001. I forbindelse med afdampning af tapet ca. 1 uge senere opdages det, at den malede væg dækker over fugtgennemtrængning i den dobbelte ydervæg med hulmur. Dette blev anmeldt Østifterne med efterfølgende skadebesigtigelse den 26. januar. Mærkelig nok er den Tilstandsrapport som Østifterne siden udelukkende baserer sin vurdering på, ikke tilgængelig i Østifterne på dette tidspunkt. Den må køber sende kopi af. Det er derfor et indtryk af, at Kvalitetsmærkerapporten har været Østifterne tilgængelig og tilstrækkeligt underlag ved indgåelse af forsikringsaftalen. Rapporten var m.a.o. god nok på tegningstidspunktet, men ikke ifbm. skadeanmeldelsen og behandlingen heraf.
- Østifternes besigtigelsesmand konstaterer/vurderer, at fugten dels stammer fra læk inddækning af skorsten og dels fra de defekte fuger i skorstenen der ikke indgår i ydervæggen. Siden skorstenen er delvis sammenbygget med ydervæggen mener besigtigelsesmanden alligevel, at fugerne er delvis årsag til fugten. Som lægmand, kan undertegnede hverken vurdere eller forudse en sådan sammenhæng. Alligevel hævder Østifterne i sin begrundelse efter første sagsbehandling for afslag, at dette er '**absolut forventeligt**'. Spørgsmålet er for hvem? Det var det i hvert fald ikke for mig,

og som ingeniør vil jeg hævde, at jeg ville identificere lidt mere oplagte sammenhænge end denne.

- Besigtigelsesmanden giver i forbindelse med besigtigelsen mundtlig meget klar udtryk for hvad han mener om sælgers tildækning af skade og amatørmæssige reparationsforsøg. Ord som 'snyd' og 'fusk' benyttes. Han er m.a.o. ikke i tvivl om skadens alder og sælgers kendskab hertil. Oveni anbefaler han stærkt, at ikke vente for længe med reparation al den tid fugten kan give følgeskader.

…

- I samtale med Ankenævnet for Forsikring mener man, baseret på ovenstående beskrivelse af skade og tilhørende forhold, at Tilstandsrapportens K1 klassificering muligvis er forkert, og anbefaler derfor, at sagen indsendes til vurdering hos dem hvis anden gangs henvendelse til Østifterne ikke ændrer resultatet. Det oplyses på meget letforståeligt og utvetydigt dansk, at hvis Ankenævnet efter en klage konkluderer, at klassificeringen faktisk er forkert, er gældende praksis medhold til klager. Så langt Ankenævnet er interesseret, er m.a.o. diskussionen i forhold til afslaget reduceret og afgrænset til et spørgsmål om klassificering.
- Efterfølgende to samtaler med Østifternes sagsbehandler forløb på en måde som kun kan opfattes negativt af en kunde. Først 'forklarer' sagsbehandler, at 'undertegnede nok har misforstået Ankenævnet'. Så får man at vide, at uanset hvad besigtigelsesmanden måtte have sagt ved selve besigtigelsen, er hans opfattelse (nu?) at Tilstandsrapportens K1 klassificering er korrekt. Sagsbehandler tilføjer så, at i det omfang klassificeringen evt. skulle være forkert vil det ikke være nok til at Ankenævnet vil give et medhold, og desuden må det accepteres, at Tilstandsrapporten ikke er helt korrekt 7 måneder efter den blev lavet! Således kommunikerer m.a.o. Østifterne, at de tilsidesætter Tilstandsrapporten i det fald den ikke er helt præcis! Konfronteret med dette udtaler sagsbehandler, at dette også er en misforståelse, og desuden at det er undertegnede der forsøger at tilsidesætte Tilstandsrapporten. Det varsles, at jeg hverken kan acceptere argumentation eller afgørelse, og derfor vil forfølge sagen."

I selskabets skrivelse af 2/4 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "**"Vores bemærkninger.** Ifølge forsikringsbetingelsernes dækningsbetingelser (D214501), punkt 2, dækker forsikringen ikke forhold, der er anført i Kvalitetsmærke-rapporten, d.v.s. i tilstandsrappor-

ten, jfr. fællesbetingelsernes sidste afsnit. I henhold til samme punkt dækker forsikringen ikke årsager til og følger af de i tilstandsrapporten anførte forhold. De defekte skorstensfuger er udtrykkeligt nævnt i tilstandsrapportens punkt 8.21 og med karakteren K1, der angiver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 16. maj 2000. Vores bygningskonsulent har vurderet, at fugtindtrængningen er en følge af de defekte fuger og den utætte skorstensinddækning, og disse forhold hver bidrager med ca. 50% til skaden. På denne baggrund skal vi fastholde vores afslag på dækning af omkostninger til udbedring af de defekte skorstensfuger og til den del af fugtskaderne, som kan henføres til dette forhold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**FÆLLESBETINGELSER … KvalitetsMærke-rapport** KvalitetsMærke-rapporten består af en tilstandsrapport samt en supplerende rapport (KvalitetsMærket). … **1 Hvad dækker forsikringen** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. … **2 Hvad dækker forsikringen ikke** Forsikringen dækker: - forhold, der er anført i KvalitetsMærke-rapporten, og årsager til samt følger af disse …"

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten er de defekte fuger angivet som en mindre alvorlig skade, og i Kvalitetsmærkerapporten er skorstenen betegnet som god. Herefter finder nævnet, at klageren ikke havde grund til at antage, at problemet med skorstenen havde et større omfang end beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren findes herefter at have krav på at få dækket udgifterne til udbedring af skaden med fradrag af udgifterne til fugning af skorstenen, som klageren måtte være forberedt på at skulle afholde.

7. 55.446

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren har krav på dækning af de fulde udgifter til udbedring af fugtskaden på skorstenen, dog med fradrag for udgifterne til fugning af skorstenen.

Marianne Højgaard Pedersen