652/02

Den 26. august 2002 blev i sag nr. 57.109:

xxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
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 ejerskifteforsikring - "Ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke" - i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den tegnede forsikring er udvidet til bl.a. at dække ulovlige bygningsindretninger.

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 24/1 2001 fremgår bl.a. vedrørende ejendommen, som er opført i 1961:

"Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**Note**
...								
3. Yder- og indervægge				2				x
4. Vinduer og døre				2	1			x
...								
6. Gulvkonstruktioner				2	1			x
...								

Karakterskala: ... K1: Mindre alvorlige skader K2: Alvorlige skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger
...				
A	4.0 Vinduer og døre			
	4.2 Vinduer	K1		...
		K2	2	Mellemdør fra gang til stue kan ikke lukkes
...				
A	6.0 Gulvekonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktion	K1		...
		K2	3	Betydelig sætning af trægulv i vindfang. Ses (i mindre omfang) i stue og køkken. I vindfang er registreret en sprække på op til 2 cm mellem gulv og fodlister. Fugtaftegn på undergulv (finerplade) ved fordør. Tegn på utæthed nederst ved fordør.

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
...			
3	A	6.1 Gulvkonstrukiton	Fugtaftegn på undergulv i vindfang antages at skyldes utæthed ved fordør.

3. Bygningsdelens tilstand - beboelsesdelen

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder.

...

	Meget god	God	Middel	Dårlig	Meget dårlig
...					
6. Gulvkonstruktion og gulve			X		

...

Ordforklaring til karakterskala vedr. Nybolig KvalitetsMærke

...

Middel: er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god stand, men eksempelvis kan have småskader eller mangler, som f.eks. kan hen føres til mangelfuld vedligeholdelse."

Efter indflytningen konstaterede klageren sætningsskader i entréen. Selskabet foretog besigtigelse af forholdet, og i skrivelse af 22/2 2001 til klageren hedder det bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne følgende konstateres:

Der var fjernet pladegulv i entre. Gulvet er opbygget på et betonklaplag, og det var tydeligt, at der engang i fortiden havde været problemer med at gulvet sank. Dette skyldtes at klaplaget, som strøerne hviler på, var sunket, Disse strøer var dengang blevet udskiftet med meget kraftigere strøer, der blev lagt af på fundamentet, som ik-

ke er synligt sunket. Endvidere var der revner i klaplaget under trægulvet, hvilket ikke er ... usædvanligt, men årsagen til at det er sunket så meget kan måske være myreraktivitet, der har undermineret sandet under klaplaget og delvis opfugtet strøer/trægulv.
Det synkende klaplag, har samtidig afstedkommet at skillevæggen mellem stue og entre også er sunket, således den er revnet lige over parketgulvet i stuen og hele vejen igennem til entre. Væggen er meget ustabil. Endvidere binder døren ind til stuen fra entreen.

Der kunne således konstateres skader på følgende bygningsdele:

1. Revner i entreens klaplag, der er sunket, sandsynligvis tillige i stue og køkken.
2. Dør, der binder og er skæv.
3. Ustabil mur mellem entre og stue.

Vedrørende disse forhold skal vi bemærke følgende:

Ad. 1. I tilstandsrapporten er følgende anført i pkt. 6.1, s.6 af 14 'betydelig sætning af trægulv i vindfang. Ses (i mindre omfang) i stue og i køkken)'.

Endvidere fremgår det, at der i vindfang er registreret en sprække på op til 2 cm mellem gulv og fodlister.

Forholdene er angivet med en K2.

Ad 2. I tilstandsrapporten er anført i pkt. 4.2, s. 5 af 14, at 'Mellemdør fra gang til stue kan ikke lukkes". Forholdet er angivet med en K2 og en henvisning til note 2.

Ad. 3. Af note 2 på side 8 af 14, der er en bemærkning til forholdet vedrørende mellemdøren, fremgår, at forholdet '.. tilsyneladende (skyldes) sætninger i tværgående skillevæg/dørkarm'.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes dækningsbetingelser, punkt 3 a, at forsikringen ikke dækker skader, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det i tilstandsrapporten anførte svarer til det på ejendommen konstaterede.

Det er således vores opfattelse, at man som køber på baggrund af de i rapporten anførte bemærkninger må forvente, at overtage et hus med de konstaterede forhold.

På denne baggrund skal vi meddele, at der ikke kan ydes forsikringsdækning til udbedring af forholdene 1-3."

I skrivelse af 14/3 2001 til klageren fra klagerens arkitekt er bl.a. anført:

"Med henvisning til besigtigelse af del af ovennævnte ejendom 9. marts d.m. skal jeg på givet foranledning udtale følgende:

Efter fjernelse af strøgulvkonstruktion i vindfang og dele af gang kunne der konstateres sætninger i underliggende grovbetonplade, hvorpå strøgulvet var opbygget. Sætningerne er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2 (alvorlig skade). Efter fjernelse af gulvtæppet i stuen kunne der konstateres en sprække mellem fladliste og bræddegulv på op til 15 mm. Det må derfor befrygtes, at sætninger i undergulvkonstruktionen også gør sig gældende under strøgulvet i stuen. Efter min opfattelse har køberen ikke haft mulighed for at gennemskue karakteren og omfanget af dette forinden handlens indgåelse.

Ligeledes kunne der konstateres sætninger i tværgående skillevæg mellem gang og stue. Nederst var der en større vandret revnedannelse samt deformationer af skillevæggen. Der skønnes at være behov for nedrivning og genopmuring af skillevæggen. Dette er beskrevet i tilstandsrapporten med K1 (mindre alvorlig skade). Da revnedannelserne nederst i den tapetserede skillevæg var skjult af fodliste, strøgulvkonstruktion og tapet, må dette efter min vurdering betegnes som en skjult skade."

Klageren indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Huseftersyn. Til brug for Ankenævnets behandling af sagen, var der den 28/6 2001 afholdt synsforretning på ejendommen, og af rapporten herfra fremgår bl.a.:

"Følgende besvarelse relaterer til 'Vigtige oplysninger om huseftersynet' jfr. tilstandsrapportens side2.

Skader: ... I betonundergulv i vindfang og entre er der sætninger, især umiddelbart inden for hoveddøren. Der er revner i væg mellem entre og stue Fundamentet og den nederste del af væggen har sat sig.

Bygningens lovlighed: Det er muligt at funderingen omkring vindfanget og entreen ikke overholder kravene på opførelsestidspunktet i 1961. Eventuel vurdering af dette kræver supplerende undersøgelser af de på daværende tidspunkt gældende krav."

Klageren fremsendte synsrapporten til selskabet, og i følgeskrivelse af 27/7 2001 til selskabet hedder det bl.a.:

"I forlængelse til telefonsamtale af d.d., fremsendes som omtalt kopi af skønserklæring fra Syn og Skøn, udarbejdes på foranledning af Ankenævnet for huseftersyn.

Af denne rapport fremgår bl.a. at sætningsskader m.v. på overtagelsestidspunktet ikke var synlige, hvorfor de er at betragte som skjulte skader. Endvidere fremgår det, at funderingen under den del af huset, der ikke er udgravet til kælder, muligvis ikke opfylder kravet til Bygningsreglementet af 1961, hvilket vi ved Deres konsulent J.E.L. besigtigelse af ejendommen i marts d.å. pointerede og hvilket Nykredit Østifterne Forsikring er bekendt med (jf. brev af 16. marts 2001) og ikke til dato har ønsket at kommentere eller undersøge.

På baggrund af de indtil i dag, af os fremlagte rapporter m.v. - anmodes Nykredit Østifterne Forsikring om fornyet sagsbehandling af omhandlede skade, endvidere fordres skriftlig begrundelse, under hensynstagen til Bygningsreglementet af 1961, såfremt sætningsskade forsat ikke kan anerkendes som værende dækningsberettiget."

I kendelse af 8/10 2001 fandt Ankenævnet for Huseftersyn, at den bygningssagkyndige ikke havde pådraget sig et erstatningsansvar i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse.

Selskabet fastholdt i skrivelse af 18/8 2001 afvisningspåstanden med henvisning til tilstandsrapportens indhold. Endvidere fremgår af skrivelsen:

"De har som ovenfor anført meddelt os, at funderingen omkring vindfanget og entreen muligvis ikke overholder kravene på opførelsestidspunktet i 1961. En konstatering heraf kan ske efter yderligere undersøgelser, jf. Ankenævnet for Huseftersynet.

Det er vores opfattelse, at dette forhold kan være dækningsberettiget under følgende forudsætninger:

- at forholdet er i strid med de gældende krav på opførelsestidspunktet,
- at der søges om dispensation herom til de lokale myndigheder,
- at der meddeles afslag på dispensation for forholdene, og
- at forholdet i øvrigt opfylder forsikringsbetingelserne

Da det ikke har været muligt for vores bygningskonsulent at konstatere 'ulovligheden' skal vi bede Dem vende tilbage, såfremt de 3 første forudsætninger kan opfyldes."

I klageskrivelsen af 5/11 2001 til nævnet hedder det bl.a.:

"Forsikringsselskabet NØF - finder ikke skaden dækningsberettiget, da der i tilstandsrapporten er anført, at entregulv har sat sig - og at vi ud fra det, burde have været klar over skadens omfang - uden hensynstagen til, at der i kvalitetsmærkningen under samme skade står nævnt mulig årsag og udbedringspris-forslag (fugt indtrængen ved fordør/opretning af strøer).

Hvilke vi ved køb af ejendommen ikke har anses som væsentlige - eftersom vi vil etablere klinkegulv i entre og køkken, ligesom alle vinduer og døre i huset er/skal udskiftes.

Samtidig bør det bemærkes, at der ingen steder sokkelen/murværket rundt er skader der burde bestyrke mistanken om manglende fundering under klaplag - hvor der ikke er udgravet til kælder.

...

Vi søger derfor nu jeres hjælp, til at udrede/afgøre forsikringstvisten om skaden, for så vidt angår:

- nedtagning/opmuring af vægge ml. køkken/gang/stue
- opbrækning/ny fundering/støbning af klaplag, hvor der ikke er udgravet til kælder (i husets facade længde)(efter gældende lovkrav/bygningsreglement)
- udgifter til opbrækning af parketgulv i stue, samt reetablering af dette, efter skadens udbedring
- samt enhver anden følgeskade der måtte opstå på ejendommen - i forbindelse med udbedring af sætningsskaden.

Såfremt skaden findes dækningsberettiget, ønsker vi ligeledes NØF pålagt udgifterne 3.500,- kr. til Syn og Skøns erklæring, opmagasinering af møbler 225,- kr. pr. md. (at regne fra 1/5-01) samt en vis 'tort' for langtrækning af sagen og manglende brugsmulighed af beboelsesrum omfattet af sætningsskade dvs. stue, entre og køkken."

Selskabet har i skrivelse af 28/11 2001 til nævnet bl.a. anført:

"**Vore bemærkninger.**

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 2.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er forkert beskrevet i rapporten.

Vedr. sætningsskaderne anføres følgende i rapporten:

1. Sætninger i vindfang.
   I tilstandsrapporten (side 6) er forholdet anført med K2.
2. Mellemdør, der binder.
   Forholdet er anført med K2 (side 5).
3. Vinduer, der binder.
   Anført med K1 og med noten (side 8) om, at forholdet tilsyneladende skyldes sætninger i tværgående skillevæg/dørkarm.

Forholdene, der vedrører sætningerne på ejendommen, er således alle anført i tilstandsrapporten, og vi fastholder derfor, at de ikke er omfattet af forsikringsdækningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad dækker forsikringen ikke** Forsikringen dækker ikke:

1. 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 ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4. **Når der er udarbejdet KvalitetsMærke**

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende gulvkonstruktioner, at der er tale om ”betydelig sætning”. Det beskrevne forhold har fået karakteren "K2", "alvorlige skader".

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede forhold ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Efter det oplyste finder nævnet intet grundlag for at antage, at skaderne i gulvkonstruktionen går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Forsikringen yder forsikringsdækning til ulovlige bygningsindretninger. Klageren har imidlertid ikke for nærværende sandsynliggjort, at forholdet skyldes ulovligheder i forbindelse med byggeriet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen