673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.015:

xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxxx xx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxx
xxxx xxxxxxxxxxxxx x

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for diverse anmeldte skader.

Klagerne har under ejerskifteforsikringen anmeldt fugtskade i opholdsstue, sætningsrevne i viktualierum samt sunket fliseareal foran ejendommen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at ejendommen - der er opført i 1874 - er opført i overensstemmelse med de på opførelsestidspunktet gældende bygningsnormer, og at forsikringen ikke dækker tilbygninger, som er undtaget huseftersynet. Endvidere har selskabet afvist at dække skader på indretninger uden for bygningen.

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet den 20/8 2001, fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

Boligtype: ***2- familieshus, typehus: Ejerlejlighed 0001***

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m^2		Areal m^2		udnyttet tagetage m^2
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	Beboelse	1874	1	156	88	264	0	108
B	Garage		1	30	0	0	0	0

...

Bemærkninger: Ja Nej Bygning

Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer

...

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? ☐ ☐ B_____

...

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

...

Ad 4) Garagebygning og småskur/knast på bagside er IKKE medtaget i gennemgangen, kun stuelejlighed og klimaskærm."

Af selskabets interne skaderapport af 24/1 2002 vedrørende den anmeldte sætningsrevne i viktualierum fremgår bl.a.:

"**7. Er forholdet (eller årsagen hertil) nævnt i tilstandsrapporten, burde det være nævnt, eller burde det evt. have været nævnt med en anden karakter?**

Jf. side 4 af 14 i tilstandsrapporten, så er *småskur/knast* på bagside ikke medtaget i gennemgangen. Forholdet er således ikke omfattet af tilstandsrapporten, hvilket er underligt, idet knasten er påbygget hovedhuset. Forholdet er således ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har ved skrivelse af 24/5 2002 til klagerne bl.a. anført følgende vedrørende den anmeldte sætningsrevne i viktualierum:

"**Vedrørende sætningsskader i viktualierum**

Det er korrekt som af Dem anført, at viktualierummet er besigtiget af den bygningssagkyndige. Vores bygningskonsulent K.H. har på baggrund af Deres skrivelse rettet henvendelse til den bygningssagkyndige med henblik på hans kommentarer hertil.

Den bygningssagkyndige oplyser, at han har fundet knasten at være uden værdi, hvorfor han anfører i tilstandsrapporten på side 4: Garagebygning og småskur/knast på bagside er ikke medtaget i gennemgangen. Knasten er den stålbeklædte 'byg-

ning/kasse', som er påsat ejendommen, og ikke udhus/skur, som er en del af garagen.

På baggrund heraf er det fortsat vores opfattelse, at der ikke er tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen jfr. nedennævnte forsikringsbetingelser."

I klagernes skrivelse af 16/6 2002 til selskabet hedder det bl.a.:

"I tilstandsrapporten af 20.08.2001 side 3 af 14 fremgår det, at **bygning A er beboelsen på 156 m2 og bygning B er garagen på 30 m2** - en meget præcis og let forståelig opdeling af ejendommens bygninger.

På side 4 af 14 fremgår det tydeligt under bemærkninger pkt. 4 'Er sekundære bygninger i en dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger' - **krydset mangler**, men jeg er nu ikke i tvivl om her menes ja - og her står bygning B nævnt, altså garagen .....

Dette bekræftes bl.a. også af, at LB, hvor husforsikringen er flyttet til ikke har gennemgået denne del.

Jf. uddybende kommentarer til pkt. 1-4 ad. 4 står nævnt 'Garagebygning og småskur/knast på bagsiden er **ikke** medtaget i gennemgangen, kun stuelejlighed og klimaskærm.'

Dette punkt referere stadig til bygning B nemlig garagen.

Derfor har jeg det noget svært ved at få det til at stemme overens med jeres afslag på følgende grundlag:

1. Der er for mig ingen tvivl om at den byggesagkyndige har udeladt bygning B/garagen af gennemgangen - det står skrevet sort på hvidt.

2. Viktualie-, toiletrum og entreen er en selvstændig enhed af beboelsen og er indregnet i de 156 m2 jf. BBR, og har intet at gøre med bygning B/garagen på 30 m2.
3. Også teksten 'Garagen og småskur/knast, læser jeg, som garagen med tilhørende redskabsskur, hvilket understreges tydeligt af bogstavet B/garagen.

Brugen af skråstreg (/) betyder så vidt jeg er orienteret, et tæt sammenhængen mellem det foranstående og det bagvedstående, og da det eneste skur jeg kan se på grunden, er det der bygget ind i garagen og som stikker ud bagved bygningen, er jeg overbevist om at det er sådan det skal forstås og så er den vist ikke længere.

I jeres afslag bliver der brugt en ny formulering/udtryk 'Knasten er den stålbeklædte 'bygning/kasse', som er påsat ejendommen, og ikke udhus/skur, som en del af garagen.

Jeg kan **ikke** forholde mig til hvad den byggesagkyndige har ment, men kan kun forholde mig til hvad **han har skrevet** i tilstandsrapporten, og kan derfor ikke bruge supplerende oplysninger på dette tidspunkt, hvor alle kan se det er en fejl. Jeg synes det er kedeligt, at ingen 'tør' tage et ansvar i sagen, og at dette skal komme mig til last.

I øvrigt skriver Jeres konsulent K.H. i sin rapport af 24. januar 2002, pkt. 7, 'Er forholdet (eller årsagen hertil) nævnt i tilstandsrapporten, burde det være nævnt, eller burde det evt. have været nævnt med en anden karakter'.

K.H. skriver bl.a., 'Jf. side 4 af 14 i tilstandsrapporten, så er småskur/knast på bagside ikke medtaget i gennemgangen. *Forholdet er således ikke omfattet af tilstandsrapporten, hvilket er underligt, idet knasten er påbygget på hovedhuset*. Forholdet er ikke omfattet af forsikringen'.

K.H., som er professionel, synes dette forhold er underligt, hvilket jeg som almindelig lægmand er meget enig i, men at forholdet ikke er omfattet af forsikringen mener jeg er en fejlagtig konklusion, og kan dokumenteres jf. forannævnte.

Jf. pkt. 10 'Er der mulighed for afskrivning?, Hvis ja, i hvilket omfang?' Svar - 'Nej' er jeg meget enig i, men udbedringsomkostningerne Jf. pkt. 11 synes jeg er **helt urimelige og meget urealistisk**, og hører gerne nærmere om den reparatøren der kan udbedre skaden til denne pris og samtidig kan stå ved kvaliteten.

Jeg har indhentet tilbud nr. 2 som umiddelbart oplyses kr. 20 - 25.000,- større end det I allerede har fået indleveret og har svært ved at acceptere, at udbedringsomkostningerne ikke anses for betydelige, idet vi som familie anser dem som særdeles betydelige og aldrig har haft en chance for, at bringe handelsprisen ned, som følge af, at disse skader har været skjult for os og utvivlsomt bevidst.

Jeg ser gerne en hurtig tilbagemelding fra jer, da jeg synes sagen har kørt meget længe, og i øvrigt er meget kede af denne sag. Hvis ikke vi kan finde en acceptabel og tilfredsstillende udgang på sagen, så vil vi for god ordens skyld oplyses vores muligheder for at 'anke/protestere' en sådan afgørelse, Alternativt ser vi os nødsaget til at drøfte sagen med ankenævnet.

Med hensyn til fugten i min ydervæg kan jeg nævne at fugten er for nedadgående specielt hvor den utætte vandbeholder har stået, og jeg håber at fugten forsvinder. Jeg kan til almindelig orientering fortælle, at Codan forsikring har vedkendt sig erstatningsberettigede råd/svampeskader i kælder og udbedret disse øjeblikkeligt. Skaderne er fremkommet ved de støre fugtproblemer, som 'I ikke anser som noget problem' og ikke sammenfattet anser som 'værdiforringende' for ejendommen.

Jeg følger situationen igennem sommeren, og håber fugtproblemet vil være aftagende."

Selskabet har ved skrivelse af 19/8 2002 til nævnet nærmere redegjort for sagen således:

"Vores forsikringstager købte ejerlejlighed, en stuelejlighed i en to-familiesejendom ..., med overtagelse den 1. januar 2002. Ejendommen er ifølge tilstandsrapporten opført i 1874 og dermed med den byggemetode, som man anvendte på det tidspunkt.

1. Fugt i opholdsstue

Sagens faktum

Anmeldelse blev indgivet telefonisk den 10. januar 2002, og vores konsulent besigtigede forholdet den 11. januar 2002.

Af hans rapport fremgår, at der på den indvendige side af ydervægge i opholdsstue var forekommet 3 områder med skimmelvækst på tapet, der også føltes vådt. Forsikringstager havde fjernet tapet og fuldspartlet samtlige vægge dagen før besigtigelsen, men vores konsulent kunne konstatere, at spartelmassen stadig var synlig våd og en anelse blød at berøre de nævnte steder, som var de 3 indvendige hjørner mod ydervægge.

Årsagen til fugten på to af områderne skyldes, at ejendommen i overensstemmelse med datidens byggeskik ikke er i besiddelse af effektiv fugtspærre mod opstigende grundfugt i ydervægge, og at murværk fra terrasse på 1. sal heller ikke er i besiddelse af effektiv fugtspærre.

Fugt i det tredje område, hjørne mod nord, skyldes antagelig en defekt tætning mellem murværk og tag. Vores konsulent har opgjort udbedringsomkostningerne ved fornyelse af mørtel mellem tag og murværk i en længde på ca. 1-1,5 m til 1.000 kr. inkl. moms.

Ved brev af 22. januar 2002 afviste vi, at forholdet var dækket på Ejerskifteforsikringen, idet der ikke var tale om en skade i forsikringens forstand.

Vores forsikringstager knyttede nogle kommentarer til fugtpletter i stuen i sit brev af 7. marts 2002.

Vores kommentarer

...

Man skal sammenligne med, hvorledes en bygning fra midten af 1870'erne er opført, og da man på dette tidspunkt ikke byggede med fugtspærre, vil der i ejendomme fra

den tid forekomme fugtproblemer pga. fugtindtrængning i murværket nedenfra eller oppefra.

Forholdet er ikke dækket, da der ikke er tale om en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Ved gennemgang af sagen har vi konstateret, at fugtindtrængen, der skyldes defekt tætning mellem mur og tag i princippet er dækket. Pga. selvrisikoen på 10.000 kr. pr. skade, jf. betingelsernes side 4, pkt. 7, får dækningen dog ingen relevans, men beløbet vil fragå i den maksimale selvrisiko på 25.000 kr. Vi bemærker, at vores forsikringstager havde besluttet sig for at udskifte tapet og ordne vægge og har dermed ikke lidt tab ud over udbedringsudgiften på 1.000 kr. til udskiftning af mørtel mellem tag og murværk.

2. Viktualierum.

Sagens faktum

Anmeldelse blev indgivet telefonisk den 18. januar 2001, og vores konsulent besigtigede forholdet den 24. januar 2002.

Af hans rapport fremgår, at der er sætningsrevner i ydervægge i viktualierum, der er placeret på husets nordfacade ud for køkkenet som en udbygning. Udbygningen er beklædt med stålplader. Hjørnet på viktualierummet er skredet ud forneden, uden at dette dog er gået ud over ovenliggende ydervægge. Vores konsulent vurderer, at fundamentshjørne har sat sig, fordi fundamentet højst sandsynlig er grundmuret og kun i en dybde på ca. 60 cm, og jordbunden har ikke været tilstrækkelig bæredygtig. Vores konsulent har anslået udbedringsomkostningerne til 13.000 kr. inkl. moms.

Ved brev af 7. februar 2002 afviste vi dækning over Ejerskifteforsikringen, fordi det fremgik af tilstandsrapporten, at garagebygning og småskur/knast ikke var omfattet af huseftersynet.

Ved brev af 7. marts 2002 oplyste vores forsikringstager, at det var småskur/knast bag på garagen, som ejerforeningen brugte som redskabsskur, der var undtaget hu-

seftersynet, og ikke viktualierummet på nordfacaden ud for køkkenet. Forsikringstager medsendte diverse billeder af revnedannelser og af udbygningerne.

Den 23. maj 2002 fremsendte forsikringstager tilbud på udbedring af viktualierum, entre og kølerum på 122.187,50 kr. inkl. moms (tilbud nr. 2622).

Ved brev af 24. maj 2002 oplyste vi, at vi havde haft kontakt med den bygningssagkyndige, som bekræftede, at småskur/knast var den stålbeklædte udbygning på nordfacade ud for køkkenet. Den bygningssagkyndige oplyste, at han havde besigtiget rummet, men havde fundet knasten til at være uden værdi, hvorfor han ikke medtog den i bygningsgennemgangen.

Ved brev af 16. juni 2002 kom vores forsikringstager med yderligere argumenter for, at det var garageskuret, der var undtaget huseftersynet, og ikke viktualierummet.

Vi fastholdt vores afvisning i brev af 4. juli 2002.

Vores kommentarer

...
I tilstandsrapportens side 4, uddybende kommentarer til pkt. 1-4 står: 'Garagebygning og småskur/knast på bagside er IKKE medtaget i gennemgangen, kun stuelejlighed og klimaskærm."

Vores konsulent har haft telefonisk kontakt til den bygningssagkyndige, jf. rapport af 15. maj 2002.

Af plantegningen over ejendommen fremgår, at redskabsskuret udgør et hjørne af garagen. Det stemmer også overens med forsikringstagers beskrivelse i sit brev af 16. juni 2002, side 2: '...da det eneste skur jeg kan se på grunden, er det der er bygget ind i garagen og som stikker ud bagved bygningen... '. Da redskabsskuret er bygget ind i garagen, kan det ikke være omfattet af begrebet 'knast'. 'Knast' udtrykker noget, der er bygget til eller 'påklistret'.

Mellem beboelse og garage er der en mellemgang, som er bagindgangsparti til stuelejligheden, og som må være det, som vores forsikringstager beskriver som entré. Ud for mellemgang og køkken er et gl. wc-rum (må være det, som vores forsikringstager beskriver som kølerum) og viktualierum i beliggende i en tilbygning, en 'knast', på huset.

Den bygningssagkyndige har bekræftet, at det er garagen og den stålbeklædte knast, som han har holdt uden for huseftersynet.

Vi kan ikke udtale os, om den bygningssagkyndige dermed har begået en fejl, men forsikringsmæssigt må vi henvise til, at det tydeligt fremgår af tilstandsrapporten, at småskur/knast på bagside er ikke medtaget i gennemgangen, og at Ejerskifteforsikringen dækker ikke bygninger, hvor det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Det gør ingen forskel, at den bygningssagkyndige i sin egenskab af energikonsulent har registreret et fryseskab i kølerummet, jf. forsikringstagers brev af 7. marts 2002 side 2. Afgørende for Ejerskifteforsikringen er, at tilbygningen ikke er medtaget i huseftersynet.

Da vi har afvist dækning, skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom. på, at vi ikke har bedt vores konsulent tage stilling til det tilbud på 122.187,50 kr., som vores forsikringstager har fremsendt.

3. Fliseareal omkring huset

Sagens faktum

Ved e-mail af 30. april 2002 anmeldte vores forsikringstager, at han mente at have lokaliseret årsagen til fugtproblemerne i ejendommen. Ifølge forsikringstager var gang og fliseareal på ejendommens østlige side sunket over et areal på mere end 25 m2 bl.a. som følge af huller i beton/fliser og trak vand ned direkte ind imod ejendommens fundament. Vores forsikringstager frygtede, at der lå mange tusinde liter vand under flisearealet, hvorfor hele flisearealet skulle lægges om.

10. 59.015

Den 23. maj 2002 fremsendte forsikringstager tilbud på omlægning af fliser på 55.100 kr. inkl. moms (tilbud nr. 2623).

Vores konsulent besigtigede forholdet den 3. maj 2002. Han konstaterede en fugtplet i den nymalede stue lige over fodpanel. Endvidere konstaterede han, at terrænet flere steder faldt ind mod ejendommen, og at fliser, beton og regnvandsbeholder var itu, og at dette øger fugtbelastningen af ejendommen.

Vores konsulent foretog udvendig fugtmåling af samtlige facader, og resultaterne af målingerne viste højt fugtindhold over sokkelniveua på hele ejendommen.

Fugten skyldes manglende eller utilstrækkelig fugtspærre mellem fundament og ydervægge, jf. det anmeldte forhold 1 om fugt i opholdsstue.

Ved brev af 24. maj 2002 afviste vi dækning over Ejerskifteforsikringen, fordi manglende fugtspærre i et hus af denne alder ikke er en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, og fordi fliseareal ikke er omfattet af forsikringen.

Vores kommentarer

...

Man skal sammenligne med, hvorledes en bygning fra midten af 1870'erne er opført, og da man på dette tidspunkt ikke byggede med fugtspærre, vil der i ejendomme fra den tid forekomme fugtproblemer pga. fugtindtrængning i murværket nedenfra eller oppefra.

Forholdet med fugt i ydervægge er ikke dækket, da der ikke er tale om en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Ifølge forsikringsbetingelsernes side 5, pkt. 2 dækker forsikringen ikke andre genstande og forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

Ifølge bekendtgørelse nr. 542 af 30. juni 1999 om huseftersynsordningen § 11, nr. 7, omfatter huseftersynet ikke indretninger uden for selve bygningen. Flisearealet er uden for bygningen, og dette forhold er heller ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Sammenfatning

Med henvisning til ovenstående begrundelser mener vi ikke, at nogle af de anmeldte forhold er dækket over Ejerskifteforsikringen."

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og gør gældende, at der er begået fejl i forsikringsmæssig henseende enten fra den bygningssagkyndige eller forsikringsselskabet i forbindelse med gennemgangen af tilstandsrapporten og den senere konsulentgennemgang.

Nævnet er blevet forelagt fotos af ejendommen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**7 Selvrisiko**

Ved enhver dækket skade er der en selvrisiko på 10.000 kr. Selvrisikoen er maksimalt 25.000 kr. i forsikringsperioden.

...

1 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 med mindre det fremgår af policen eller betingelserne.

2 Hvad er ikke omfattet af bygningen

...

- andre genstande og forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

...

1 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 vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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."

Nævnets flertal udtaler:

1. Fugt i opholdsstuen

Selskabet har anerkendt, at den fugtindtrængen, der skyldes defekt tætning mellem mur og tag er dækket. Imidlertid får dækningen på grund af selvrisikoen ingen udbetalingsmæssig relevans.

For så vidt angår de øvrige fugtskader er nævnets flertal enigt med selskabet i, at der under hensyn til husets alder og opførelsesmåde uden fugtspærre ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

2. Viktualierum

Efter ordlyden af tilstandsrapporten, plantegningen og den bygningssagkyndige udsagn lægger nævnets flertal til grund, at det udover garagen er den stålbeklædte knast, som rummer viktualierummet, der er holdt uden for huseftersynet. Da ejerskifteforsikringen ikke omfatter bygninger, hvor det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, kan klagerens krav ikke tages til følge.

3. Fliseareal omkring huset

Forholdet med fugt i ydervægge er ikke dækket, da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. det ovenfor under pkt. 1 anførte.

Huseftersynet omfatter ikke indretninger uden for selve bygningen. Flisearealet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Som følge af det ovenfor under pkt. 1-3 anførte kan klagerens krav ikke tages til følge.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann