673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.557:

xxxx xxxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

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 i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugt i ydervægge samt råd/borebilleangreb i bjælker.

Klageren har i klageskemaet alene anført: "... forsikringen skal dække".

Selskabet har redegjort for sagens faktum således:

"Til nævnets orientering anmelder forsikringstager den 8. august i år, at der er fugt i ydervægge og råd/borebilleangreb i bjælker. Fugtproblemerne i væggene kan man få indtryk af, på vedlagte fotografier der er taget i forbindelse med vores konsulents besigtigelse af ejendommen.

Vores konsulent kan konstatere, at der er fugt på indvendig side af ydervæg i soveværelse mod øst og karnap mod syd. Ved besøg hos forsikringstagers far har vores konsulent besigtiget bjælker som efter dennes udsagn stammer fra forsikringstagers ejendom, og i disse kunne konstateres råd/borebilleangreb. Årsagen til fugtproblemerne i ydervæggene vurderes at bestå i, at udvendig terræn ligger over eller på ni-

veau med indvendig gulvkonstruktion, hvilket medfører fugtindtrængning i ældre ydermur sandsynligvis på grund af mangelfuld fugtisolering. Årsagen til råd/borebille-angreb i bjælkerne vurderes at være alder, fugt samt borebilleangreb. Men vores konsulent kunne ikke konstatere om bjælker var svækket af angrebet, idet kun dele af bjælkerne var tilbage, resten var brændt. Det er uvist hvor mange bjælker der er angrebet. Forholdet vedrørende bjælkerne var udbedret på besigtigelsestidspunktet. For så vidt angår fugten i ydermurene, kan disse problemer fjernes ved sænkning af udvendig terræn.

Vores konsulent anser begge forhold for nævnt i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er følgende nævnt:
Side 5
1.1 - Udvendigt terrænfald - K2 (1)
Terræn mod syd ligger over gulvniveau
3.6 - indv. Vægge - K2
I indervæg i karnappen er der fugtigt - der blev målt op til 40 %fugt.

Side 8 :
1.1 - udvendigt terrænfald
Terræn, der ligger over sokkelhøjde, vil medføre fugtindtrængen i murværket

Herudover står der på side 8 i Kvalitetsmærket, at fugt skal standses, dels ved terrænregulering, dels ved etablering af fugtspærre i murværket.

Ved vores breve af 30. september og 3. oktober i år afviser vi begge de anmeldte forhold. Forholdet vedrørende fugt i ydervæggene afvises med begrundelsen, at dette er nævnt i tilstandsrapporten, og ikke er klart forkert beskrevet i denne. Forholdet vedrørende bjælkerne afvises med begrundelsen, at forsikringstager ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade.

Vores kommentarer

Efter forsikringsbetingelserne R20700 1, pkt. 16, 1 dækkes ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Fugtproblemerne er omtalt flere steder i tilstandsrapporten, og er ikke 'klart forkert' beskrevet, ligesom forsikringstager er bibragt et korrekt billede af husets fugtproblemer og årsagerne hertil samt hvordan problemerne kan løses.

For så vidt angår bjælkerne, er det forsikringstager der skal sandsynliggøre, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Vi er blevet afskåret fra at vurdere hovedparten af bjælkerne, hvor ødelagte de har været samt om - og hvor - de har været placeret i ejendommen. Som følge heraf er vi blevet afskåret fra at vurdere kravets berettigelse, uden at samtykke til bortfjernelse af bjælkerne er indhentet fra os. Efter fællesbetingelserne 2433001, pkt. 2 må bortfjernelse af det beskadigede før vi skriftligt har bekræftet dette ikke finde sted.

På denne baggrund fastholder vi, at der ikke er forsikringsdækning."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 4/ 3 2002. Af denne fremgår bl.a.:

"*1.1 Udv. terrænfald* *K2* *1* *Terræn mod syd ligger over gulvniveau.*

3.6 indv. vægge *k2* *I indervæg i karnappen er der fugtigt - der blev målt op til 40 % fugt.*

...

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

...

1.1 Udv. terrænfald *Terræn, der ligger over sokkelhøjde, vil medføre fugtindtrængen i murværket.*"

Som tillæg til tilstandsrapporten er udarbejdet ”Nybolig Kvalitetsmærke”, og af denne rapport fremgår bl.a.:

"

1.1 Udv. terrænfald	Terræn rettes til, således gulvniveau bliver over terræn.	1500.00
3.6 Indv. vægge	Fugt standes dels ved terrænregulering og dels ved fugtspærre i murværket	3000.00

"

Nævnet har fået forevist fotos.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**16 Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

- 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår det, at der forefindes fugtproblemer. Da det således er anført i tilstandsrapporten, at der er fugtproblemer, og da disse ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor, idet forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 undtager forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

Endvidere finder nævnet på det foreliggende grundlag - hvor klageren lod bjælkerne udskifte samt bortskaffe uden selskabets samtykke - ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann