675/03

Den 26. juni 2003 blev i sag nr. 59.595:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
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 loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring og har husejerforsikring med retshjælpsdækning i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets sagsbehandling i forbindelse med 2 anmeldte skader.

Klageren har under ejerskifteforsikringen anmeldt, at der ved et vinduesparti i stuen trænger vand ind, samt at der er konstateret fugt i to hjørner i kælderen. Selskabet har afvist at yde erstatning bl.a. med henvisning til, at forholdene ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Klageren har efterfølgende søgt om retshjælpsdækning til at føre sag om fugtproblemet i kælderen både mod sælger og selskabet. Selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at sagen mod sælger på det foreliggende grundlag ikke vil være rimelig at føre, at sagen mod selskabet kan behandles ved et klagenævn, og at klageren over for selskabet er forpligtet til først at benytte denne mulighed.

2. 59.595

Af tilstandsrapporten af 22/11 2001 fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

	Ja	Nej	?
…			
2. Kælder / krybekælder			
…			
2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Af kvalitetsmærke udarbejdet i forbindelse med tilstandsrapporten af 22/11 2001 fremgår bl.a.:

"**4. Sælgers oplysninger om bygningernes lovlighed, installationernes funktion og lovlighed, indeklima samt miljøforhold**

	Ja	Nej	?
…			
Indeklimaforhold			
11. Har der været fugtproblemer, herunder kondens på termoruder, mug på vægge eller lign.? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1975.

Klagerens advokat har i skrivelse af 21/5 2002 til selskabet anført bl.a.:

"Det foreligger bevisfast, at sælger har krænket sin oplysningspligt … Det vil kunne godtgøres, at der særligt i ejendommens hjørner er blevet malet over de steder, hvor der rent faktisk var fugtproblemer, ligesom det som ovenfor anført erkendes i skrivelse af 25. april 2002 fra advokat I., at 'der i perioder har været lidt klamt i hjørnerne ud mod haven …'

For så vidt angår ejerskifteforsikringsselskabet, der tillige er Nykredit Østifterne Forsikring A/S, vedlægger jeg kopi af selskabets skrivelse af 21. marts 2002.

De i skrivelsen anførte begrundelser, nemlig at forholdet efter Forsikringsselskabets opfattelse ikke nedsætter bygningens værdi, afvises.

3. 59.595

Det bemærkes endeligt, at hidkaldte sagkyndige har oplyst, at omkostningerne ved udbedring af fugtproblemer i kælderen andrager omkring kr. 75.000,00 + moms."

Selskabet har ved skrivelse af 5/11 2002 til nævnet redegjort for afvisningen således:

"**Ejerskifteforsikringen**

Sagens fakta

Vores forsikringstager købte ejendommen M…vangen … med retlig overtagelsesdag den 1. marts 2002. Ejendommen er fra 1975.

Allerede den 27. februar 2002 anmeldte vores forsikringstager vandindtrængning og fugtproblemer i ejendommen. Vores konsulent besigtigede den 1. marts 2002.

Af hans rapport fremgår, at der var konstateret vandindtrængning foroven ved vinduesparti i stuen mod haven. Der var tegn på vanddråber foroven på vinduespartiet og på loft. Endvidere var der fugtskjolder ved to væghjørner i kælder mod haven - værst forneden ved gulv.

Vores konsulent tog billeder ved sin besigtigelse med et digitalkamera, men der er opstået en fejl ved overførelsen af billederne til pc, så vi kan ikke åbne filen. Vi har derfor ikke længere fotos.

Årsagen til vandindtrængningen ved vinduesparti i stuen er en defekt fugemasse mellem betonelement og vinduesparti på 1. sal. Forholdet kan udbedres ved at udskifte ca. 1 meter af fugemassen. Udbedringsomkostningen beløber sig til 1.875 kr. inkl. moms.

Årsagen til fugtskjolderne er en mindre udvendig revne mellem yder- og indervægselementer i kælderen. Fugten medfører, at maling og spartelmasse smuldrer lidt i hjørnerne, og vores konsulent anviser, at det løse materiale skal skrabes af, og fugtskjolderne pletspartles med cementbaseret spartelmasse. Dette vil beløbe sig til 1.250 kr. inkl. moms, men behandlingen skal muligvis gentages med års mellemrum.

4. 59.595

Selve årsagen - revnen - kan kun repareres ved at grave næsten 3 meter ned og udføre vandtætning ved de to elementsamlinger udefra. Denne udbedring koster ca. 75.000 kr. excl. moms = 93.750 kr. inkl. moms. Ifølge konsulentrapporten er der ikke behov for at udføre denne udbedring, da fugtskjolderne er små og kun af æstetisk karakter.

Ved brev af 21. marts 2002 afviste vi dækning af begge forhold med den begrundelse, at forholdene ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Vores kommentarer

…

Med hensyn til vandindtrængning ved vinduesparti i stuen udgør den defekte fugemasse ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nogle meter 'træt' fugemasse er ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er tale om almindelig vedligeholdelse af ejendommen, der ikke falder ind under forsikringens dækningsområde.

Med hensyn til fugt i kælderen oplyser vores konsulent, at der er tale om en lille revne næsten nede ved kældergulvet. Småревner vil altid opstå i byggeri, da det er umuligt at bygge tæt. Der er ingen nærliggende risiko for, at revnen vil udvikle sig. Der kommer ikke vand ind ad revnen, men når grundvandstanden stiger - f.eks. som følge af kraftige regnperioder, som vi har haft i år - vil fugt komme ind, og det giver sig så udslag på kælderindervæggen.

Revnen kan kun udbedres ved, at der graves op og repareres udefra. Dette er en bekostelig affære, som ikke står mål med revnens karakter.

Fugt i kælderen kan også fjernes ved, at grundvandet holdes væk fra bygningen, men denne ejendom har ikke omfangsdræn.

Fugtpletter og den lille revne i betonelementer er efter vores opfattelse ikke en skade eller andet fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi henviser til, at uanset hvor nyt og godt man bygger, vil der altid opstå revner i byggeri. Der er ingen nærliggende risiko for, at revnen vi udvikle sig. Der kommer ikke vand ind, og fugtpletterne er små og kun af æstetisk karakter.

Såfremt Ankenævnet måtte mene, at forholdet er dækningsberettiget over Ejerskifteforsikringen, kan der efter vores opfattelse højst blive tale om en kapitaliseret erstatning baseret på, hvad det vil koste at behandle og pletmale området med års mellemrum.

Der skal være et rimeligt forhold mellem skadens art og omfang og den valgte udbedringsmetode, og en opgravningsløsning står på ingen måde mål med revnen og de mindre fugtproblemer, som den medfører.

Etablering af et omfangsdræn er også en bekostelig løsning, men er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen allerede pga. betingelsernes pkt. 12 og 13, hvorefter ejerskifteforsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, men ikke andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger.

Vores konsulent har opgjort udgiften til pletspartling excl. maling til 1.250 kr. inkl. moms. Med en kapitaliseringsfaktor på 10 og en selvrisiko pr. skade på 10.000 kr., jf. betingelsernes pkt. 7, vil en eventuel erstatning ikke være stor.

Retshjælpsforsikringen

Sagens fakta

Efter vores afvisning af dækning over Ejerskifteforsikring modtog vi brev af 21. maj 2002 fra forsikringstagers advokat, der anmodede om retshjælpsdækning til en sag mod sælger af ejendommen og mod det forsikringsselskab (Nykredit Østifterne Forsikring), der havde tegnet Ejerskifteforsikring.

Af brevet fremgår, at køber mener at kunne bevise, at sælger har krænket sin oplysningspligt, da sælger har erkendt at have overmalet i kælderen og at have vidst, at der i perioder har været lidt klamt i hjørnerne ud mod haven.

Ved brev af 5. juli 2002 afviste vi at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en sag mod sælger, da vi ikke fandt, at sagen på det foreliggende grundlag var rimelig at føre. Vi bad advokaten redegøre nærmere for, hvordan købers bevisbyrde for grov uagtsomhed eller svig fra sælgers side kunne løftes.

Med hensyn til sagen mod os, henviste vi til, at sagen kunne behandles ved Ankenævnet for Forsikring.

Advokatens brev af 11. juli 2002 bragte ikke nye oplysninger frem vedrørende sagen mod sælger. Vedrørende sagen mod os afviste advokaten, at Ankenævnet kunne tage stilling, da sagen krævede en nærmere bevisbedømmelse,

Ved brev af 4. august 2002 fastholdt vi vores standpunkt.

…

Vores vurdering

Mht. retshjælpsanmodningen til en sag mod os om dækningen over Ejerskifteforsikringen, fremgår det af retshjælpsbetingelsernes pkt. 5.5 og pkt. 7, at hvis tvisten kan behandles ved et klagenævn, er den sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Omkostningerne ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket.

Sagen kræver ikke nærmere bevisbedømmelse, da de konstaterede forhold og årsagerne til dem er afklaret. Tvisten vedrører alene en vurdering af, om forholdene er omfattet af dækningen, jf. forsikringsbetingelsernes ordlyd, og en sådan vurdering kan foretages af Ankenævnet for Forsikring.

Mht. retshjælpsanmodningen til en sag mod sælger skal vi henvise til, at der ifølge lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse om fast ejendom mv. § 2, stk. 5 kan ret-

tes krav mod sælger, hvis 1) der foreligger en mangel, og hvis 2) sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Vi finder, at det er meget usandsynligt, at køber kan gennemføre krav vedrørende vandindtrængning ved vinduesparti i stuen som følge af defekt fugemasse, allerede fordi der ud fra skadens art og omfang ikke er tale om en retlig relevant mangel. Endvidere oplyser sælger i sit brev af 2. marts 2002, at der var vandindtrængning midtfor i stuen mod altanen for nogle år siden, og at man dengang fugede altankanten mod huset nødtørftigt. Da der således er sket reparation, og da der ikke foreligger oplysninger om, at vandindtrængning er fortsat i sælgers ejertid, finder vi ikke, at køber har mulighed for at bevise, at sælger har udvist grov uagtsomhed ved ikke at oplyse om dette forhold ved hushandlen

Vi finder, at det er højst tvivlsomt, om sælger kan gennemføre krav vedrørende fugtskjolder ved to væghjørner i kælder mod haven, allerede fordi der pga. fugtskjoldernes begrænsede omfang og placering i kælder næppe er tale om en retlig relevant mangel. Sælger har ikke bestridt at have overmalet fugtskjolderne, og vores konsulent kunne ved sin besigtigelse også konstatere pletmaling heraf. Det fremgår imidlertid af sælgers brev af 2. marts 2002, at man har vidst, at hjørnerne mod haven i kælderen ved særlig dårlig vejr kunne virke lidt 'klamme', men at der aldrig har været vandgennemtrængning. Det er ikke nok, at køber beviser, at et forhold ikke er oplyst. Sælger skal tillige have udvist svig eller grov uagtsomhed. Vi finder, at køber ikke har rimelig udsigt til at gennemføre et krav om grov uagtsomhed mod den i bygningsmæssig henseende uprofessionelle sælger. Der har aldrig været vandindtrængning i kælderen, og det forekommer ikke usædvanligt, at værelser mod jord kan virke klamme i fugtigt vejr.

Af ovenstående grunde fastholder vi, at vi ikke kan give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en sag mod sælger, yde retshjælp til en sag mod os eller yde dækning over Ejerskifteforsikringen."

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**7 Selvrisiko**

Ved ethvert dækket forhold er der en selvrisiko på 10.000 kr.

…

12 Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den byggesagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

13 Hvad er ikke omfattet af bygningen

…

- andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet …

14 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.

…

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."

Forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**41 Retshjælpsforsikring.**

41.10 Retshjælpsforsikringen betaler de omkostninger, der med rimelig grund er afholdt i en række private retssager, der kan afgøres ved de almindelige domstole. …

De særlige forsikringsbetingelser for retshjælp kan fås ved henvendelse til selskabets hovedkontor."

De særlige forsikringsbetingelser for retshjælp indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?**

1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand.

…

5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.

…

§ 7. Klagenævn.

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5.

Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Ad ejerskifteforsikring:

Af forsikringsbetingelserne vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår, at forsikringen omfatter ejendommens bygninger, men ikke genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet.

Efter de oplysninger, der er forelagt nævnet om vandindtrængningen i stuen og om fugtproblemerne i kælderen, finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at bygningens anvendelighed herved er nedsat i forhold til, hvad der – henset til ejendommens konstruktion i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet sædvanlige – måtte forven-

tes. Nævnet finder således ikke grundlag for at fastslå, at der foreligger en skade, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning.

Endvidere bemærkes – i overensstemmelse med det af selskabet anførte – at f.eks. etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og altså ikke kan kræves erstattet under forsikringen. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse med henblik på at afklare en eventuel – indirekte – mulighed for skade på bygningen.

Ad retshjælpsforsikring:
Nævnet finder, at der ikke er en sådan udsigt til, at retssagen mod sælgeren vil føre til et for klageren gunstigt resultat, at selskabet kan tilpligtes at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Endelig finder nævnet – allerede med henvisning til det ovenfor anførte - ikke at kunne pålægge selskabet at yde forhåndstilsagn til retshjælpsdækning til sagen mod selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand