676/03

Den 7. juli 2003 blev i sag nr. 59.734:

xxxx xxxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxx
xxxxxxxxx xxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

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 med KvalitetsMærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt angreb af murbier.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten udarbejdet den 5/3 2001 fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ejendommen var ubeboet på besigtigelsestidspunktet.

Da der er tale om en ældre ejendom skal der påregnes suggestiv vedligeholdelse og i den udarbejdede Tilstandsrapport er der taget udgangspunkt i hvad der er normalstand for en ejendom af tilsvarende alder.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
A	Beboelse		
…			
A	Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K0	I østgavl over 1. salsvinduer ses der at være foretaget reparation efter gamle revnedannelser ved/omkring muret stik samt overliggende. Der er her ingen tegn på skader.
		K2	På facadedel imod gårdsplads forekommer der over vinduesdele ved/omkring murede stik flere steder løse fuger, hvor nødvendig udbedring bør foretages for at hindre skader. Over indgangsparti i venstre side på facade imod indkørsel forekommer der løse fuger over hoveddørsparti samt gammel revnedannelse under vinduesdel imod gavl i venstre side, hvor nødvendig udbedring bør foretages for at hindre skader. Gammel revnedannelse over vinduesdel/muret stik over køkkenvindue ved siden af terrasse. Do. for vinduesdel på venstre side af indgangsdør til køkken over/under vinduesdel. Løse mørtelfuger ved muret stik over vindue på bagfacade i venstre side imod gavl samt enkelte løse fuger i murværk ved/omkring tagnedløb samme sted.
	3.3. Læmure	K2	Gammel sætningsrevne i læmursdel på venstre side imod garagedel, hvor nødvendig udbedring af fuger bør ske for at hindre yderligere skader.
	3.6 Indv. vægge	K2	Indervægsdel i viktualierum som vender imod badeværelsesdel har fugtophobninger. Se i øvrigt pkt. 9.3.
	3.9 Andet: Facader	K2	Facader på bygning A og B bør generelt gennemgås for løse fuger og gamle revnedannelser.

…

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader"

3. 59.734

Af den del af tilstandsrapporten, der omhandler sælgers oplysninger om ejendommen, fremgår det, at sælgeren ikke havde kendskab til problemer vedrørende de omtvistede forhold.

Af det i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdede KvalitetsMærke fremgår bl.a.:

"**2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen**

…

[X] - God
Huset er i god stand.
Der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

…

3. Bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen

…

	Meget god	God	Middel	Dårlig	Meget dårlig
… 3. Yder- og indervægge		… x			

…

Ordforklaring til karakterskala vedr. EjendomsRingen 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.

…

Skønnede udbedringspriser

…

Bygning	**Bygningsdel**	**Reparationsforslag**	**Pris excl. moms**
A	1.2 Sokkel	Pristilbud bør indhentes hos håndværksmester.	
…			
A	3.1 Facader/gavle		2800.00
A	3.3 Læmure		300.00
A	3.6 Indv. vægge	Do.	
A	3.9 Andet: Facader	Do."	

Selskabet har i skrivelse af 12/11 2002 til nævnet redegjort for sagens fakta således:

"Vores forsikringstager købte ejendommen … med overtagelsesdag 1. januar 2001. Huset er fra 1857.

…

4. 59.734

Den 10. juni 2002 anmeldte vores forsikringstager omfattende murbiangreb i husets facade mod syd og i begge gavle, og den 9. juli 2002 fremsendte vores forsikringstager regning på omfugning af ca. 35 m² murværk inkl. stillads på 21.688,75 kr. Vi modtog også et tilbud vedrørende omfugning af 280 m² murværk på 127.400 kr. excl. stillads. Vores konsulent besigtigede den 31. juli 2002.

… Mht. murbiangrebet bekræftede vores konsulent, at der var konstateret angreb af murbier på facaden mod gårdsplads. Angrebene var fortrinsvis over vinduer og døre. I alt ca. 35 m² murværk skulle omfuges og reparationsudgiften inkl. stilladsleje udgjorde 21.688,75 kr."

Selskabet har herefter afvist at dække det anmeldte forhold med ovennævnte begrundelse.

Klagernes advokat stiller sig uforstående over for selskabets afvisning, idet han gør gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 28/10 2002 til nævnet bl.a.:

"Det, jeg navnlig har hæftet mig ved, er, at mine klienter efter gennemgang af tilstandsrapporten har haft grund til at antage, at en reparation af løse fuger kunne udbedres for under kr. 10.000,-. Der er i tilstandsrapporten intet nævnt om murbiangreb.

Det konstaterede murbiangreb er særdeles omfattende, og som det fremgår af korrespondancen, vil det koste mere end kr. 120.000,- at få foretaget udbedring. Hertil kommer, at mine klienter allerede har foretaget udbedring for kr. 20-25.000,-."

Med henvisning til tilstandsrapporten anfører selskabet heroverfor i skrivelse af 12/11 2002 til nævnet:

"Vores forsikringstager er således via tilstandsrapporten gjort bekendt med, at der er alvorlige og kritiske skader ved huset, og vi finder ikke, at forholdene er klart forkert beskrevet.

En skade er først klart forkert beskrevet, når den er misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet. Rapporten skal altså have været den direkte årsag til, at køber slet

ikke har haft mulighed for at tage stilling til forholdenes reelle karakter, omfang eller betydning."

Det hedder endvidere i selskabets skrivelse 24/1 2003 til nævnet bl.a.:

"Murbier hører til de såkaldte enlige bier, idet de ikke danner samfund som f.eks. honningbier. Murbiangreb består i, at murbierne graver vandrette, cylindriske huller i mørtelfugerne i murværk, navnlig i de vandrette fuger, med redebygning for øje. Skadevirkningen ved murbiangreb er løse fuger. Bekæmpelsen består i udkradsning af fugerne med efterfølgende udfugning.

… At (nogle af) de løse fuger skyldes murbiangreb medfører ikke en anden og dyrere udbedringsmetode, end hvad vores forsikringstager ud fra tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet har haft mulighed for at tage stilling til."

Hertil anfører klagerens advokat i skrivelse af 15/1 2003 til nævnet bl.a.:

"Det er væsentligt at bemærke sig, at hverken tilstandsrapport eller kvalitetsmærke nævner angrebet af murbier.

…

Jeg må derfor fastholde, at der foreligger en klar forkert beskrivelse i rapporten, idet beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende.

Dette skal ses i sammenhæng med, at der forestår endog meget store reparationsomkostninger, hvilket igen skal sammenholdes med kvalitetsmærkets beskrivelse, at ejendommen generelt er i god stand. Det konkluderes således, at der må forventes nogen reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

…

Det fastholdes, at kvalitetsmærket er en integreret bestanddel af tilstandsrapporten. Hvis ikke den er det, savner det mening at udarbejde den. Købere af ejendomme må helt klart forvente, at et kvalitetsmærke er en del af tilstandsrapporten og dermed omfattet af de regler, der gælder for tilstandsrapporter."

Om advokatens henvisninger til KvalitetsMærkets betydning, anfører selskabet i skrivelser af 12/11 2002 til nævnet bl.a.:

"KvalitetsMærke tillægget kan efter vores vurdering ikke inddrages i bedømmelse af, om et forhold er klart forkert beskrevet. Undtagelsen i ejerskiftebetingelsernes pkt. 2.1 er klar nok, idet forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i *tilstandsrapporten*. Undtagelsen er i overensstemmelse med minimumsbetingelserne for ejerskifteforsikringer fastsat af Justitsministeriet.

Der står ingen steder i forsikringsbetingelser, at oplysninger i KvalitetsMærket er gjort til en del af forsikringen. KvalitetsMærket har alene betydning for ekstradækningen i Ejerskifteforsikringens Pkt. 7, pkt. 5, som går ud over lovgivningens krav. Det fremgår endvidere af KvalitetsMærket side 2, at det er et tillæg til, ikke en del af den offentlige Tilstandsrapport.

Måtte Ankenævnet mene, at oplysningerne i KvalitetsMærket tillægget også skal medinddrages i bedømmelsen af, om forholdene er klart forkert beskrevet, finder vi ikke, at KvalitetsMærket ændrer på bedømmelsen.

Specielt vedrørende vinduerne har de i KvalitetsMærke tillægget på side 3 fået karakterne 'middel'.

… Både tilstandsrapportens pkt. 4.2 Vinduer, pkt. 3.6 Indv. vægge og Pkt. 3.9 Andet: Facader er beskrevet med 'Do.', som henviser til den øverste sætning 'Pristilbud bør indhentes hos håndværksmester'.

Oplysninger i KvalitetsMærket giver således ikke grundlag for en ændret vurdering af ejendommen i forhold til de oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten."

I skrivelse af 24/1 2003 til nævnet bemærker selskabet endvidere bl.a.:

"Selv om KvalitetsMærke tillægget medinddrages i bedømmelsen af, om forholdet er klart forkert beskrevet, vil der være tale om en *samlet vurdering* ud fra oplysningerne i både tilstandsrapporten og KvalitetsMærket, hvor advokat F.D. synes at mene, at KvalitetsMærket ophæver tilstandsrapporten.

Skaden bestående i de løse fuger og dens alvor er klart og tydeligt beskrevet i tilstandsrapporten, og der er ikke oplysninger i KvalitetsMærket, der modificerer denne beskrivelse."

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."

Nævnet har fået forevist konsulentens fotos af murbiangrebene.

Nævnet udtaler:

Af KvalitetsMærket fremgår det, at tillægget skal være med til at give en mere fuldstændig information om ejendommen.

Det er nævnets opfattelse, at i de tilfælde, hvor klagerens erhvervelse af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen er sket på baggrund af oplysningerne i en tilstandsrapport og et KvalitetsMærke, må en vurdering af, hvorvidt et anmeldte forhold er omfattet ejerskifteforsikringens dækningsomfang, skulle bedømmes i forhold til de to rapporters samlede oplysningsgrundlag.

Nævnet har gennemgået sagen og finder herefter, at en helhedsvurdering af tilstandsrapporten og KvalitetsMærket burde have givet klagerne så mange advarsler om facadens tilstand, at klagerne er udelukket fra at kunne gøre krav om forsikringsdækning gældende. Nævnet bemærker, at det i oplysningerne om skønnede udbedringspriser er anbefalet klageren at indhente tilbud på udbedring af facader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen