678/03

Den 25. august 2003 blev i sag nr. 59.932:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt svampeskade på den forsikrede ejendom.

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

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et bindingsværkshus fra 1857. Den 8/8 2002 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at der ved afrensning af bindingsværket i forbindelse med renovering var fundet angreb af svampe på steder, hvor bindingsværket havde været dækket af mørtel og silikone.

Den 2/9 2002 foretog selskabets konsulent en besigtigelse af den anmeldte svampeskade. Af skaderapporten dateret den 8/9 2002 fremgår bl.a.:

"**1. Kan du konstatere de anmeldte forhold - og hvori består disse?**

Bindingsværk kraftigt nedbrudt af råd så og sige på hele huset, mange steder ser det ud som svamp.

2. Hvad er årsagen til forholdet?

Huset er fra 1857, og igennem mange år har man ikke vedligeholdt bindingsværket, flere steder har man fuget med silicone og steder hvor bindingsværket har været nedbrudt har man i stedet for at skifte det, bare muret til med mørtel.

3. Hvilket omfang har skaden?

60 - 70% af bindingsværket er lige til at kassere.

4. Hvordan mener du skaden kan udbedres?

Bindingsværk skal udskiftes."

En efterfølgende analyse hos Goritas bygningsundersøgelser af udtagne prøver fra bindingsværket bekræftede, at bindingsværket var angrebet af hvid poresvamp og sammenhængende ildporesvamp.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 8/6 2001, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	3.0 Yder- og indervægge 3.1 Facader/gavl	K1	Grundet malerbehandling på kalket underlag ses der afskalninger i kalk/maling - løbende vedligeholdelse må påregnes. Område af facade har påmalet bindingsværk. Tavl i bindingsværk har revner i puds/murværk samt enkelte afskalninger.
		K2	Bindingsværk har betydelige rådskader, fortrinsvis ved tilmuringer og fugning med fugemasse samt ved stolpeender. Bindingsværk har generelt behov for renovering.
		K3	Delvis tilpudset forrem har betydelige rådskader, med behov for renovering.

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

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

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

X	- **Dårlig** Huset er i mindre god stand. Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes.

…

Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
A	Bindingsværk	0-5 år	Større renoveringsarbejder må påregnes af bindingsværk."

Klagerens advokat stiller sig uforstående over for selskabets afvisning og har i skrivelse af 21/10 2002 til selskabet bl.a. anført:

"Min klient har haft lejlighed til at vurdere de omkostninger, der ville være forbundet med at udskifte træværk, der var angrebet af råd. Han har således i forbindelse med købet besigtiget ejendommen sammen med en tømrer, og denne har ud fra oplysningerne om råd givet anvisninger på, hvorledes udbedring kunne ske for et rimeligt omkostningsbeløb.

Når det nu viser sig, at der ikke er tale om almindeligt rådangreb, men om et trænedbrydende svampeangreb, er det min opfattelse, at betegnelsen 'råd' er en klart forkert beskrivelse i tilstandsrapporten. Beskrivelsen i tilstandsrapporten må således beskrives som misvisende og klart ufyldestgørende, og min klient har ikke på grundlag af rapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter (svampeskade), omfang (udskiftning af langt mere bindingsværk end forventet) eller betydningen i økonomisk henseende i betragtning."

Under henvisning til tilstandsrapporten og forsikringsbetingelserne anfører selskabet heroverfor i skrivelse af 10/12 2002 til nævnet bl.a.:

"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 forholdets reelle karakter, omfang eller betydning.

På grundlag af tilstandsrapportens beskrivelse er vores forsikringstager blevet advaret om, at der er betydelige og alvorlige nedbrydninger i bindingsværket, og at bindingsværket generelt har behov for renovering. Vores forsikringstager er således

klart blevet gjort opmærksom på forholdets reelle karakter, omfang og betydning, nemlig at bindingsværket er i særdeles ringe forfatning, og at der generelt er behov for renovering.

…

Men uanset fordelingen råd/svamp gør det efter vores mening ingen forskel, at angrebet i tilstandsrapporten er karakteriseret som råd i stedet for svamp.

… Såvel råd som svamp medfører nedbrydning af træet, og rådangreb kan meget vel medføre lige så store svækkelser som svamp. …

I forhold til husforsikringen bygger den dækningsmæssige sondring mellem svamp og råd groft sagt på, at svamp medfører en væsentlig hurtigere nedbrydning end under normale omstændigheder, mens råd er almindeligt forfald som følge af vejrligets og tidens tand og er udtryk for manglende vedligeholdelse.

…

I den foreliggende sag er forsikringstager netop blevet advaret om nedbrydningerne i bindingsværket både gennem karaktererne og bemærkningerne. Der er intet belæg for, at karakteren K2 og K3 er misvisende. Råd og svamp angriber træ og ikke murværk eller puds, hvorfor angreb i bindingsværket ikke udgør en risiko for andre bygningsdele, mens nedbrydning af forrem/fodrem vil kunne medføre, at den ovenliggende del af huset sætter sig."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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 udtaler:

Bindingsværket har i tilstandsrapporten fået karakteren K2 - dvs. en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid - og i rapporten er særligt anført, at bindingsværket har betydelige rådskader. Af rapporten fremgår det desuden, at der er betydelige rådskader på delvis tilpudset forrem - et forhold, der har fået karakteren K3 - dvs. en kritisk skade, der kan medføre bygningsdelens funktionssvigt med deraf følgende risiko for skade på andre bygningsdele. Begge de anførte forhold har desuden fået en bemærkning om, at der er behov for renovering.

Efter det oplyste finder nævnet intet grundlag for at antage, at skaderne på bindingsværket går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket. At forholdet i tilstandsrapporten er karakteriseret som råd i stedet for svamp, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand