702/04

Den 5. juli 2004 blev i sag nr. 61.291:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

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 anmeldte skader på ejendommen.

Det fremgår af klageskrivelsen, at klageren i forbindelse med renovering af køkkenet i sommerhuset konstaterede skade på gulv i køkken og værelse samt ulovlige elinstallationer. Klageren har gjort gældende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende, idet de ikke er beskrevet tilstandsrapporten.

Selskabet har ved skrivelse af 11/6 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Sagens faktum**

…

J.H. [selskabets bygningskonsulent] kunne konstatere, at trægulvet i køkken og værelse var fjernet, og at der var tydeligt angreb af borebiller. Årsagen er fugt fra sokkelen som har haft direkte kontakt med træbjælkelaget, da der ikke er anvendt murpap som underlag mellem træ og sokkel. Det er endvidere J.H.s vurdering, at den fugtige sokkel også bevirker, at krybekælderen er fugtig i vinterhalvåret, og derfor opfugtes træbjælkelaget yderligere.

Med hensyn til fundamentet omkring toiletkernen, er dette opbygget af forskellige materialer som ikke alle er lige hensigtsmæssige, da de er fugtfølsomme, men J.H. har ikke kunne konstatere skader som følge heraf.

…

Ved vores breve af 4. marts og 5. maj i år afviser vi begge de anmeldte forhold, idet det er vores opfattelse, at den af forsikringstager benævnte fejlkonstruktion (den direkte fugt fra sokkelen) har kunne opdages, hvis opfordringen til nærmere undersøgelse i tilstandsrapporten - karakteren UN - var blevet fulgt. Endvidere kan vi ikke konstatere, at der er en skade på fundamentet omkring toiletkernen.

Vores kommentarer

Efter forsikringsbetingelserne R207001, pkt. 16,1 dækkes ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Fugtproblemet er omtalt flere steder i tilstandsrapporten, og er ikke 'klart forkert' beskrevet, ligesom forsikringstager er opfordret til at undersøge årsagen til fugten nærmere, idet det nævnes, at det er vigtigt, at fugtkilden fjernes.

Det forsikringstager nu har fundet ved at optage gulvene, er resultatet af fugtkildens skadeforvoldelse, og en bekræftelse af den bygningssagkyndiges vurdering af, at det er vigtigt, at fugtkilden fjernes.

Vi har ikke kunne konstatere en skade på fundamentet omkring toiletkernen, men blot at materialet ikke er hensigtsmæssigt, da dette tiltrækker fugt.

Forsikringstager oplyser, at der er ulovlige el og ulovlig konstruktion. Dette har vi ikke kunnet konstatere, og vi skal derfor anmode om, at forsikringstager konkretiserer sin klage på dette punkt, idet vi i givet fald vil undersøge dette forhold nærmere.

Vi har endelig afvist, at der er tale om en svamp- og insektskade, idet forholdene direkte er nævnt i tilstandsrapporten, og derfor konstateret inden husforsikringen er trådt i kraft. Husforsikringen træder i kraft 1. september 2002, og tilstandsrapporten

er udarbejdet den 17. maj 2002, og forsikringstager underskriver købsaftalen den 20. maj 2002, efter at være blevet gjort bekendt med tilstandsrapporten.

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

Klageren har ved skrivelse af 4/8 2003 til nævnet anført, at der i hele huset mangler murpap som underlag, at krybekælderen løber gennem hele huset, og at der således vil opstå skader på alle husets gulve. Videre hedder det i nævnte skrivelse:

"Da vi fjernede gulvet for at finde fugtkilden opdagede vi tillige, at el-ledninger var fejlinstalleret og ville være en risiko for husets sikkerhed. Eltilførslen er siden skiftet ud af sikkerhedsmæssige grunde. Udgift ca. kr. 40.000,

Med andre ord: Vi har fundet fugtkildens virkelig årsag, som anbefalet i tilstandsrapporten. Årsagen er vi helt uenige om, da det jo viste sig en helt anden da vi fjernede gulvet. Hvilket J.H. [selskabets bygningskonsulent] også under mødet gav os ret i, og sagde at denne sag klart måtte dækkes af Jeres efterskifteforsikring.

Vi mener klart, at vi har fundet skjulte fejl og mangler, som vi på intet tidspunkt ville kunne have opdaget, hvis vi ikke havde fjernet gulvet i køkken.

…

Vi gjorde hvad vi skulle og opdagede skjulte fejl og mangler.

…

Vores udgifter til udbedring af skader som vi mener skal dækkes af vores ejerskifteforsikring beløber sig til ca. kr. 80.000,- plus udgifter til el. I alt kr. 120.000,-."

I skrivelse af 26/8 2003 til nævnet anfører selskabet bl.a.:

"Vores forsikringstagere skriver, at da gulvet blev fjernet opdagede man tillige, at el-ledninger var fejlinstalleret og ville være en risiko for husets sikkerhed. Eltilførslen er siden skiftet ud af sikkerhedsmæssige grunde.

Vi må i den forbindelse henvise til betingelserne side 3, pkt. 2, hvorefter 'Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit Østifterne Forsikring skriftligt har bekræftet dette.'

Da vores forsikringstagere ikke har givet os mulighed for at besigtige dette forhold, kan vi ikke bedømme, om der har været tale om dækningsberettigede forhold eller om rimeligheden af reparationsudgifterne."

Selskabet har endvidere anført, at klageren på tilstrækkelig vis er blevet advaret om, at krybekælderen er fugtig, idet forholdet har fået karakteren UN, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved en visuel gennemgang. Gennem tilstandsrapporten har forsikringstageren fået at vide, at årsagen til fugten ikke kunne afklares, og at der var tale om en alvorlig fejl. Der er derved givet klageren mulighed for, at dette uafklarede forhold kunne medtages ved forhandlinger omkring fastsættelse af købsprisen.

Selskabet finder på baggrund af det anførte, at der ikke er dækning over den pågældende forsikring, uanset hvad en undersøgelse afslører som årsag til fugten.

Klageren gør ved skrivelse af 23/10 2003 over for nævnet gældende, at selskabets taksator under besigtigelse af skaderne har givet tilsagn om dækning.

Hertil bemærker selskabet, at det formoder, at taksatoren har udtalt sig generelt om, at skjulte skader normalt dækkes.

Selskabets bygningskonsulent J.H. har ved skrivelse af 22/3 2004 til selskabet oplyst, at han tydeligt husker den pågældende sag, og at han på intet tidspunkt over for klageren har givet udtryk for, at den anmeldte skade var dækningsberettigende.

Af skaderapport af 5/2 2003 fremgår bl.a.:

"Fundament omkring toiletkernen er opbygget af forskellige materialer som ikke alle er lige hensigtsmæssige. Nederst er der anvendt gasbeton som er et meget fugtsugende materiale. Længere oppe er der anvendt leca blokke og til sidst er der benyttet mursten. Der ses ingen tegn på skader på træværk."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 17/5 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.: Bygningsdel: Karakter Note: Bemærkninger:

…

A	2.0 Kælder/krybekældre/Terrændæk			
	2.6 Ventilation	UN	2	Isolering under gulv omkring lem var fugtig/våd. Det er vigtigt at fugtkilden i krybekælderen fjernes.
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K2		Gulvbrædder har en del 'vaskebræt-effekt'. I køkken ved vask/køkkenbord er der nedbrudt træ. Øvrige gulve har begyndende mørhed eller tegn på mørhed (især omkring brændeovn er der mørhed i gulvbrædderne). Se også pkt. 2.6

…

Karakterskala: … UN Bør undersøges nærmere. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares."

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

"**3. Bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen**

…

Den enkelte bygningsdels tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder

…

	Meget god	God	Middel	Dårlig	Meget dårlig
…					
2. Kælder/Krybekældre/terrændæk					X
…					
6. Gulvkonstruktion og gulve					X "

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…

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

Nævnet har fået forevist fotos.

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det ikke finder det godtgjort, at selskabets bygningskonsulent har givet klageren dækningstilsagn.

Formålet med tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er bl.a., at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, samt årsager til og følger af disse.

Nævnet har gennemgået sagen, og finder, at klageren - der gennem tilstandsrapportens pkt. 2.6 og 6.1 blev gjort bekendt med fugtproblemerne, beskrevet med UN - ikke har krav på forsikringsdækning i henhold til ejerskifteforsikringen.

Hvis der er uafklarede forhold markeret ved UN, må køber være klar over, at han påtager sig risikoen for dette uafklarede forhold, hvis han køber ejendommen, inden forholdet er undersøgt nærmere.

Nævnet finder endvidere, at det anmeldte forhold omkring toiletkernen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan heller ikke kritisere selskabets afgørelse herom. Da selskabet ikke har haft lejlighed til at besigtige den påståede skade vedrørende el-installationerne, kan nævnet endvidere ikke kritisere selskabets afgørelse om ikke at betale erstatning herfor.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann