695/04

Den 16. april 2004 blev i sag nr. 61.295:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

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 Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på det forsikrede fritidshus.

Klageren, der er advokat, er utilfreds med selskabets behandling af følgende anmeldte skader:

1. Fejlagtigt anvendte spånplader i badeværelse
2. Ødelagt tagisolering

Fritidshuset er fra 1973 og er købt til overtagelse den 31/12 2002.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader bl.a. under henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at klageren den 22/3 2003 anmeldte til selskabet, at hele husets tagisolering var ødelagt som følge af husmår. Desuden anmeldte klageren, at vægfli-

serne i badeværelset fejlagtigt var opsat på spånplader. Klageren konstaterede dette, da han - som følge af bemærkningerne i tilstandsrapporten - tog vægfliserne ned med henblik på forskriftsmæssig opsætning af nye.

Da det anmeldte forhold i badeværelset således var udbedret, havde selskabet ikke mulighed for at besigtige det, hvorfor det bad klageren om at fremskaffe yderligere oplysninger herom. Selskabet modtog herefter en skrivelse, dateret den 11/4 2003, fra klagerens håndværker, hvoraf bl.a. fremgik:

> "Væggene, hvorpå fliserne var opsat, var udført i spånplade. Pladerne har ikke været forskriftmæssigt behandlet til brug i vådrum hvilket har medført, at fugtgennemtrængningen gennem fugerne har fået spånpladerne til at svulme op og fliserne løsnet.
>
> Badeværelsesvæggene er blevet renoveret i henhold til nuværende krav for konstruktioner i vådrum."

Det er klagerens opfattelse, at forholdene er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor selskabet skal anerkende skaderne som dækningsberettigende. I relation til den ødelagte tagisolering har klageren til støtte herfor desuden henvist til, at forholdet ikke var prissat i KvalitetsMærket.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 29/10 2002, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
	8.12 Isolering	K2	Der er stykker af mineraluldsisolering i tagudhæng, hvorfor det må antages, at husmår kan have ødelagt tagisolering m.v.
…			
A	9.0 Bad-toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion / -belægning	K3	Der er revnet gulvflise i bruseniche.
	9.2 Vægkonstruktion / -beklædning	K2	Vægfliser i bad har ikke fuld kontakt til underlag
	9.3 Fuger	K3	Der er ikke elastiske fuger i væghjørner og ved væg/gulv. Fuger er defekte. Vægkonstruktion i bruseniche bør efterses for fugtskader."

…

Karakterskala:

…

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

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

Selskabet har i skrivelse af 11/6 2003 til nævnet redegjort for afslaget på forsikringsdækning således:

"1. Tagisolering ødelagt af husmår

...

Ved beskrivelsen i tilstandsrapporten er en køber blevet advaret om, at tagisolering antagelig er ødelagt af husmår. Forholdet har korrekt fået karakteren K2, idet skadevirkningen er begrænset til svigt af isolering, som ikke vil medføre skade på andre bygningsdele. Tilstandsrapporten begrænser eller bagatelliserer ikke omfanget af ødelæggelsen. Der nævnes, at tagisolering som sådan kan være ødelagt af husmår.

Vores forsikringstager henviser til, at forholdet ikke er prissat i den medfølgende KvalitetsMærkerapport, og at udbedringsudgifterne til udskiftning af tagisolering på 19.000 kr. ekskl. moms udgør en betydelig ekstraudgift i forhold til de skønnede udbedringsudgifter på 23.000 kr. ekskl. moms.

KvalitetsMærket er et tillæg til tilstandsrapporten, og det er således tilstandsrapportens beskrivelse af et forhold, som skal tillægges afgørende betydning. Der er ingen officielle regler for udarbejdelse af en KvalitetsMærkerapport, hvorfor der ikke er et krav om, at den bygningssagkyndige skal udfylde samtlige rubrikker, og KvalitetsMærkets egen tekst på side 7 lægger ikke op til, at samtlige K2 og K3 skader prissættes.

Endvidere har en køber straks kunnet se, at ikke alle K2 og K3 skader er prissat, idet KvalitetsMærket side 8 indeholder 3 forhold, og der er ifølge tilstandsrapportens side 4 14 K2 og K3'ere for ejendommen.

…

2. Skade på vægge af spånplader i badeværelse

Forholdet er ikke dækket allerede, fordi forsikringen indeholder følgende undtagelse, jf. betingelsernes side 2: 'Forsikringen dækker ikke følgende bygningsdel/dele: -gulv og vægge p.g.a. defekte fuger og fliser m.v.'

Specielt mht. dækningen for ulovlige forhold skal vi oplyse, at opbygningen af badeværelset med fliser på spånplader ikke udgjorde et ulovligt forhold på opførelsestidspunktet. Vi henviser til Bygningsreglementet af 1972 kap. 13 om sommerhusbebyggelse, hvor fremgår af stk. 2, at bl.a. kapitel 7 om Fugtisolering ikke gælder. Der er i kap. 13 ingen specifikke krav til et baderums opbygning.

…

Foruden policens specifikke undtagelse gælder for både pkt. 14 og 15 undtagelsen i pkt. 16 om forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

…

Ved beskrivelsen i tilstandsrapporten er en køber blevet advaret om, 1) at vægfliser er løse, 2) at fuger er defekte, og 3) at svigt af den bagvedliggende vægkonstruktion i brusenichen kan være sket, idet det anbefales, at vægkonstruktionen efterses for fugtskader. Forholdene har korrekt fået karakteren K2 for vægfliser, idet manglende vedhæftning alene vil medføre svigt af fliser og ikke skade på andre bygningsdele, og K3 for defekte fuger, idet dette kan medføre svigt af den bagvedliggende vægkonstruktion pga. vandgennemtrængning.

…

Da vores forsikringstagers reparatør oplyser, at væggene er blevet renoveret i henhold til nuværende krav for konstruktioner i vådrum, skal vi for god ordens skyld oplyse, at forsikringen ikke dækker merudgiften til vådrumsmembran, da Ejerskifteforsikringen ikke indeholder en lovliggørelsesdækning."

Hertil bemærker klageren i skrivelse af 20/6 2003 til nævnet bl.a.:

"Ad tagisoleringen:

…

Tilstandsrapporten anfører at husmår 'kan' have ødelagt tagisoleringen 'm.v.'.

Henset til brugen af ordet 'kan', hvorefter omfanget af den nu konstaterede skade ikke er fastlagt, fastholdes det, at karakteren 'UN' rettelig burde være anvendt. Subsi-

diært fastholdes det at karakteren K3 burde være anvendt, jfr. herved den i tilstandsrapporten anvendte ordlyd 'm.v.', hvorefter den bygningssagkyndige vel ikke med rette har kunnet udelukke risikoen for skade på andre bygningsdele.

Samtidig fastholdes det, at betegnelsen K2 er forkert fordi bygningsdelens (tagisoleringens) funktion viste sig i sin helhed at være svigtet allerede forud for handelstidspunktet.

…

Som tidligere anført anvendes en 'KvalitetsMærkerapporten' i mæglerkæden Nybolig's koncept og rapporten er indgået i aftalegrundlaget for handlen. Endvidere må det ligge fast, at 'KvalitetsMærkerapporten' indgår som en nødvendig forudsætning for den tegnede ejerskifteforsikring, der benævner sig "Ejerskifte med KvalitetsMærke".

…

Når henses til formålet med 'KvalitetsMærkerapporten' må køber med rette kunne gå ud fra, at prissætningen i 'KvalitetsMærkerapporten' af K2- og K3-fejl som et minimum omfatter en prissætning af de økonomisk mest byrdefulde K2- og K3-fejl.

Det forhold at der i 'KvalitetsMærkerapporten' ikke er anslået en udbedringsomkostning vedrørende tagisoleringen må tages som udtryk for, at den bygningssagkyndige ikke har vurderet problemstillingen af betydning for sagen.

…

Når herefter henses til størrelsen af den nu konstaterede udbedringsomkostning vedrørende den ødelagte tagisolering (stor DKK 19.000,00 med tillæg af moms) må det konkluderes, at den foreliggende tilstands- og 'KvalitetsMærkerapport' (der skønner omkostningen til udbedring af i rapporten anførte K2- og K3-fejl til i alt DKK 23.000,00 med tillæg af moms) ikke har været dækkende og i bedste fald har været klart misvisende.

…

<u>Ad fejlagtig anvendelse af spånplader.</u>

Ankenævnets opmærksomhed henledes på at forsikringsselskabet ikke i forbindelse med skrivelsen til undertegnede af den 5. april 2003 har afvist skaden - hverken under henvisning til undtagelsesbestemmelsen i betingelserne på side 2 vedrørende

'gulv og vægge p.g.a. defekte fuger og fliser m.v.', det forhold at skaden var blevet udbedret eller under henvisning til bygningsreglementet af 1972. Tværtimod er det fortsat opfattelsen, at forsikringsselskabet med den nævnte skrivelse har anerkendt at ville behandle skaden.

For så vidt angår problemstillingen vedrørende den anførte undtagelsesbestemmelse finder bestemmelsen ikke anvendelse, i det undtagelsen vedrører skader på gulve og vægge der er en følge af defekte fuger. Den her omhandlede skade er ikke af en sådan karakter.

For så vidt angår bygningsreglementet kender jeg som ovenfor nævnt ikke indholdet af reglementet. Imidlertid er det opfattelsen, at det på grundlag af den foreliggende erklæring fra tømreren må lægges til grund at anvendelsen af spånpladerne har nødvendiggjort en udskiftning af samtlige vægfliser i badeværelset. Dette må efter min opfattelse anses som en fejl ved ejendommen, der når henses til Tilstandsrapportens beskrivelse af fejlene i badeværelset, jfr. tilstandsrapporten side 6, punkt 9, (der alene omtaler problemer med fliser og fuger i brusenichen) ikke er beskrevet i rapporten."

Klagerens bemærkninger har givet selskabet anledning til følgende betragtninger i skrivelse af 2/7 2003:

"Ad tagisolering

…

Vi er ikke enige med vores forsikringstager i, at karakteren K2 i tilstandsrapporten er en forkert karakter.

For det første er der for så vidt ingen der ved, om tagisoleringen i sin helhed var svigtet på det tidspunkt, hvor besigtigelse fandt sted. Når en husmår først har slået sig ned på loftet, vil den vende tilbage, og det er en kontinuerlig proces, at den river og roder rundt med isoleringen. Tilstandsrapporten er udarbejdet 29. oktober 2002, ejendommen sælges med overtagelsesdag 31. december 2002, og anmeldelse til Ejerskifteforsikringen sker ved brev af 22. marts 2003, omkring hvilket tidspunkt omfanget af skaderne på tagisoleringen må være konstateret.

For det andet er K2 den eneste karakter, som kan gives.

Karakteren K3 forudsætter, at svigt af en bygningsdel risikerer at medfører skader på andre bygningsdele. Mårens angreb medfører skader på isoleringen, hvilket igen medfører svigt i isoleringsevnen. Den nedsatte isoleringsevne vil dog ikke medføre risiko for, at der sker skader på andre bygningsdele, hvorfor K3 ikke er den rette karakter i dette tilfælde.

Karakteren UN gives for forhold, hvor den bygningssagkyndige kan konstatere en skade, men hvor de bagvedliggende skademekanismer ikke kan afklares ved den visuelle gennemgang. Her kunne både skaden (skade på isolering pga. synlige stykker af mineraluldsisolering i tagudhæng) og den bagvedliggende skademekanisme (mårangreb) afklares ved den visuelle gennemgang, hvorfor UN heller ikke er den rette karakter i dette tilfælde.

…

KvalitetsMærkerapporten har ingen forkert beskrivelse af udbedringsomkostningerne mht. tagisoleringen, for forholdet er slet ikke prissat.

…

Tagkonstruktion, tagbelægning og skorsten er i KvalitetsMærkerapporten angivet med karakteren middel. Karakteren er ikke forkert, idet karakteren angiver, at bygningsdelen generelt set fremstår i almindelig god stand, men kan have mangler, hvilket den jo også har, jf. tilstandsrapportens side 5-6.

…

<u>Ad skade på spånpladevægge i badeværelse</u>

I vores brev af 5. april 2003 har vi lagt op til, at hvis vi fik yderligere oplysninger, ville vi gå ind i en behandling af skaden. Vi har ikke afgivet noget dækningstilsagn, og et sådant dækningstilsagn kan ikke indfortolkes i vores breve.

Skade på spånpladevæggene er en følge af de defekte fuger, for det er pga. defekte flisefuger, at der overhovedet er sket en fugtgennemtrængning med skade på væggene i badeværelset til følge.

…

Særvilkåret i forsikringsbetingelserne, som er en fremhævet, begrænset og konkret begrundet undtagelse, finder anvendelse."

Nævnet har fået forelagt de af tømreren optagne fotos af tagisoleringen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15 Når der foreligger KvalitetsMærke**

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

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."

Af policen fremgår bl.a.:

"Supplerende oplysninger

Forsikringen dækker ikke følgende bygningsdel/dele:

- gulv og vægge p.g.a. defekte fuger og fliser m.v."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder indledningsvist anledning til at bemærke, at det af KvalitetsMærket fremgår, at tillægget skal være med til at give en mere fuldstændig information om ejendommen. Henset hertil er det 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

anmeldt forhold er omfattet ejerskifteforsikringens dækningsomfang, skulle bedømmes i forhold til de to rapporters samlede oplysningsgrundlag.

Ødelagt tagisolering

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at der efter en helhedsvurdering af tilstandsrapporten og KvalitetsMærket, ikke er grundlag for at antage, at skaderne på tagisoleringen går ud over, hvad klageren måtte forvente. At forholdet ikke er prissat i KvalitetsMærket finder nævnet ikke kan føre til et andet resultat. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning til udbedring af den ødelagte tagisolering.

Spånpladevægge i badeværelse

Nævnet finder, at selskabet ikke ved sin skrivelse af 5/4 2003 eller i sine øvrige skrivelser har givet klageren tilsagn om at ville dække det anmeldte forhold. Herefter, og allerede fordi nævnet finder, at skaden på spånpladevæggene er omfattet af den ovenfor gengivne policemæssige undtagelsesbestemmelse, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann