692/04

Den 1. marts 2004 blev i sag nr. 61.326:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxx xxxxx xxx xx
xxxx xxxx 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 medfør af 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 nogle anmeldte skader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget.

Af tilstandsrapporten af 28/6 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Sokkel har enkelte små afskalninger.
		K2		Sokkel har områder med puds, som ikke har ved hæftning til underlag.
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	1	Facader har nogle områder med puds, som ikke har vedhæftning til underlaget.
			2	Der er enkelte revner i ydervægge.
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og			

gulve 6.1 Gulvkonstruktioner	… K1	… Gulv i udestue knirker ved belastning. Der er borebilleangreb i nogle gulvbrædder."

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	3.1 Facader/gavle	Man må forvente, at ydervæggene kræver løbende vedligeholdelse.
2	A	3.1 Facader/gavle	Revnerne i facaderne skyldes formentlig beskedne sætninger. På baggrund af revnernes karakter samt husets alder taget i betragtning vurderes risikoen for yderligere skadesudvikling som følge af sætninger for at være minimal."

Klageren har efter overtagelsen af huset, der er opført i 1917, anmeldt følgende forhold:

- 90 % af pudsen er løs under facademaling (evt. forkert maling)
- Gulve i stuer gynger og ryster
- Gulve i stuer mangler understøtning

Endvidere er klageren utilfreds med selskabets sagsbehandlingstid samt bygningskonsulentens behandling af sagen.

Selskabets bygningskonsulent kunne ved besigtigelsen den 10/12 2002 konstatere, at den anvendte facademaling var egnet til formålet. Skaden skyldtes efter hans opfattelse, at pudsen var 85 år gammel og porøs, og at der måtte forventes løbende pudsrenovationer på udvendig puds af den alder. Det er endvidere hans vurdering, at gulvene i stuen gyngede inden for det normale område for bygninger af den alder og type. Det er hans opfattelse, at det dog er sandsynligt, at borebilleangreb i brædder og nogle gulvbjælker har været medvirkende årsag. Han kunne konstatere, at der var nogle brædder, som manglede understøtning (ca. 3 stykker), hvilket skyldtes borebilleangreb og alderen på understøtningen.

Bygningskonsulenten vurderede, at bygningens værdi og brugbarhed ikke var nedsat nævneværdigt.

På denne baggrund afviste selskabet at dække de anmeldte skader.

Ved skrivelse af 6/4 2003 til selskabet har klageren bl.a. anført:

"Først og fremmest går klagen på den 1. Lange behandlingstid og 2. Bygningskonsulentens behandling af sagen. Derefter følger klage over selve afgørelsen.

Ad 1 Konsulenten C.J. besigtigede huset i starten af dec. 2002 og først efter flere rykkere fik vi afgørelsen d. 25. feb dette år. Vi mener sagen er blevet trukket i langdrag eller 'syltet' med vilje.

Ad 2 D. 30 sep modtager vi brev fra jer om at vi skulle sende diverse papirer til C.J., hvorefter han vil kontakte os for besigtigelse af huset. C.J. modtager medio oktober vores papirer. Vi modtager intet opkald fra C.J. I starten af dec. ringer jeg til jer for at få gang i sagen. I oplyser at I ikke rigtig ved hvad nummer der skal ringes til. Jeg oplyser at vores privat telefonnummer er bedst at ringe til, idet mobilnummeret går til Frankrig hvor min mand på det tidspunkt opholder sig. Min mand bliver ca. 3 dage senere ringet op af C.J. på mobilnummeret, han henviser endnu engang til privatnummeret. Jeg afventer men hører intet. Næste uge ringer jeg igen til jer og får endelig oplyst C.J.'s eget tlf. nr. Jeg ringer med det samme og pludselig kan C.J. komme med det samme. Han kommer, dårligt forberedt, men starter med at kigge på huset indvendigt. At gulvet gynger viser han ingen stor interesse for - han er mere interesseret i hvor vidt vi har boet i ældre huse før. Jeg kan dertil svarer at det har vi, og vi har ikke tidligere været ude for gyngende gulve, til trods for at det tidligere hus var fra 1912, og derfor 5 år ældre end vores nuværende. C.J. går meget op i de steder hvor gulvbrædderne er løse, som følge af ormeangreb, dette er ikke noget nyt for os. Han bemærker også at gulvet knirker i udestuen, dette er ikke omfattet af vores klage.

Efterfølgende går vi udenfor for at besigtige facaderne, og her konkluderer C.J., efter kun at have kigget på den ene væg mod vest, at det da vist kun drejer sig om 5 m2 skade. Jeg må nærmest tvinge ham rundt for at se de øvrige vægge, og bl.a. lykkedes det mig ikke at få ham op på vores terrasse på første sal, hvor vi kort forinden hans besøg har opdaget et ca. 20 x 20 cm stort hul i væggen, hidtil gemt bag et bræt fastspændt mellem rækværk og væg. C.J. tager et billede af dette nedefra græsplæ-

nen, men har åbenbart ikke oplyst jer om dette!! Alt i alt syntes jer at C.J. udviste en forudindtagethed til sagen som jeg ikke føler var berettiget. Desuden blev alt gennemgået meget overfladisk. Under alle omstændigheder undrer det mig at sagen har ligget så længe, som før nævnt, idet konklusionen på besigtigelsen stort set svarer til de konklusioner og udtalelser C.J. luftede allerede ved besigtigelsen.

Næste klagepunkt vedrører selve afgørelsen af 1: løs puds på facaden, 2: gyngende gulve i stue, 3: manglende understøtning af gulve i stue.

Ad 1:
At malingen som huset er malet med er fra et velrenommeret firma, betyder vel ikke at malingen er velegnet til netop dette formål. Desuden står der under anvendelsesbeskrivelsen for dette produkt at underlaget skal være rent, tørt og bæredygtigt. Let smittende eller sugende overflader skal grundes. Det var måske ikke usandsynligt at huset facader allerede dengang havde løst puds og at pudset var vådt under påførelsen. Facaderne er under ingen omstændigheder blevet grundet, idet vi flere steder stadig kan se den gamle farve, bl.a. ved vinduer og deslige. At der i tilstandsrapporten nævnes at husets sokkel og facader visse steder har puds der mangler vedhæftning til underlaget, dækker vel ikke op 90 % af facaden. Da vi købte huset og selvfølgelig havde gennemset tilstandsrapporten, og kunne konstatere at facaden krævede løbende vedligeholdelse, anså vi ikke dette som et problem, idet huset på det tidspunkt lige havde været i gennem en vedligeholdelse i form af facademalingen. Jeg mener hvor tit skal man male en sådan facade? Vores krav omfatter ikke en vedligeholdelse, det vi taler om er en udbedring/reparation som altså kommer til at omfatte hele facaden, idet den nuværende puds ikke kan laves igen med samme struktur og tykkelse. Desuden har tidligere ejer i forbindelse med facademalingen også forsøgt at reparere og pudse visse steder, uden held, idet flere af disse steder igen har revner og løst puds. Alt i alt mener vi at facadearbejdet i sommeren 2000 er gjort i hastværk, for så hurtigt som muligt at få solgt huset til bedste pris. Det skal lige her nævnes at der var ingen nedslag i købsprisen, som følge af dårlig facadevedligeholdelse, desuden så facaden ganske pæn ud da vi besigtigede huset sommeren 2001. I skriver at pudset er 85 år gammel - det mener vi ikke. Den puds der sidder på huset nu er nærmest bare en 'forskalning', der er sat udenpå en kalkvæg. Hvor gammel denne

'forskalning' er, er selvfølgelig svært at sige, men det kunne evt. være lavet i 70érne hvor huset fik bygget udestuen på, som har samme puds. I betragter pkt. 3.1 i tilstandsrapporten som en fraskrivelse af facaderne - der er ingen fraskrivelse i policen. Desuden kan man påpege at det måske havde været på sin plads at give pkt. 1.2 og 3.1 karakteren UN i stedet for k1 og k2.
Under alle omstændigheder mener vi i høj grad at de skader vi har på facaden nedsætter husets værdi, som er et af jeres kriterier for hvad en skade er. Det er klart for en hver, at sådan som facaden ser ud i dag kan huset ikke sælges til samme pris som vi købte det for, hvilket er beklageligt når man tager i betragtning at huset ligger i et attraktivt område hvor huspriserne er steget siden 2001.

Ad 2:
Også her anføres der, at det med husets alder, må være forventeligt at stuegulvet gynger, og at dette er indenfor det normale. I omtaler ikke hvad det normale er og ingen dokumentation herfor. Det er vores opfattelse at man i en stue, bør kunne have møbler, planter og andre prydgenstande stående, samtidig med at man skal kunne gå rundt uden mærkbare gener. Dette er ikke tilfældet her med den bevægelse der forekommer i gulvkonstruktionen. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ad 3:
Her anfører I et forhold i udestuen punkt 6.1 i tilstandsrapporten, som en del af begrundelsen for afslag på klagepunktet. Det må her understreges at vi ikke har klaget over gulvet i udestuen, sagen drejer sig ene og alene om stuegulvet. Efter vores opfattelse er et borebilleangreb et forhold der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, idet gulvet ikke kan betrædes hvor omtalte skade findes, hvilket taler for sig selv.

Nykredit Østifterne burde med de begrundelser der er angivet i de 3 afslag, ikke have tegnet en ejerskifteforsikring i nærværende sag, idet man ved at påpege at huset er fra 1917 og brug af karakterer i tilstandsrapporten, efterfølgende tager forbehold og anfører manglende dækning. Vi finder det svært at se hvad vi egentlig har forsikret os imod."

Selskabet henviser til, at klageren var advaret om, at der var puds, som ikke havde vedhæftning til underlaget, og at gulve knirkede, samt at der var borebilleangreb i enkelte gulvbrædder. Da de anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten, har selskabet ikke dækket disse.

Selskabet har konstateret, at gulvene gynger inden for normalområdet for denne type hus. Årsagen er manglende understøtning som følge af borebilleangreb, hvilket klageren var oplyst om. Da årsagen er nævnt i tilstandsrapporten, kan selskabet ikke dække den manglende understøtning som en skade. Selve det forhold, at gulvene gynger, udgør ifølge selskabet ikke en skade, når gulvene gynger inden for normalområdet.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse.

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**1 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.

…

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 udtaler:

Nævnet må medgive klageren, at selskabets sagsbehandling ikke har været optimal, hvilket nævnet har bemærket, at selskabet tidligere har beklaget over for klageren.

Vedrørende pudslaget.

Selv om nævnet er af den opfattelse, at den bygningssagkyndige nærmere burde have beskrevet, i hvilket omfang der var løst puds, finder nævnet dog, at klageren - ejendommens alder taget i betragtning - i rimeligt omfang var advaret mod dette forhold og havde haft anledning til at lade omfanget nærmere undersøge. Nævnet finder derfor ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Vedrørende gyngende gulve.

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke, at det kan pålægges det indklagede selskab at anse forholdet for en skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann