697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.812:

xxxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at loft/etageadskillelseskonstruktion var utilgængelig i forbindelse med udfærdigelsen af tilstandsrapporten.

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet redegjort for sagen således:

"Min kone og jeg købte i juni 2001 en ejendom på ... Ved handlens indgåelse blev vi og sælger enige om at tegne en ejerskifteforsikring hos Nykredit Østifterne Forsikring (herefter Forsikringsselskabet). I løbet af den efterfølgende sommer blev jeg opmærksom på, at tagets udhæng ved gavlene blev opfugtet, når det regnede. Jeg kontaktede Forsikringsselskabet for at gøre opmærksom på forholdet, så manglen kunne blive udbedret.

Den 25. september 2002 sendte Forsikringsselskabet en bygningskonsulent ud for at besigtige taget. Han foretog besigtigelsen udefra. Det viste sig, at undertaget ved 'husets to gavle ikke er ført helt ud til vindskederne. Ved nedbør løber vandet bagom

vindskederne og ned i udhænget og beklædningsbrædderne, i stedet for tagrenderne.' (se vedlagte kopi af Forsikringsselskabets svar af 22. oktober 2002).

I deres svar af 22. oktober afviser Forsikringsselskabet at dække omkostningerne forbundet med udbedringen af skaden, fordi den pågældende bygningsdel ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen. Årsagen til at bygningsdelen ikke var omfattet af forsikringen er, at loftet ved huseftersynet ikke blev gjort tilgængeligt, og derfor ikke blev undersøgt af den bygningssagkyndige.

I mit brev af 7. april 2003, har jeg redegjort for min uenighed i Forsikringsselskabets afgørelse. Mine to hovedargumenter for, at vi bør få dækket manglen er:

En inkludering af loftet i ejerskifteforsikringen ville ikke have ændret på sagens udfald, da manglen ikke kan besigtiges indefra, men kun udefra (fordi det er udhænget og de ydre beklædningsbrædder, som er opfugtede, og ikke loftet).

At hele sagen ikke drejer sig om en indvendig skade, men en udvendig skade understreges af det faktum at bygningskonsulenten kun besigtigede taget udefra under sin inspektion. Derfor er skaden dækket af ejerskifteforsikringen.

Forsikringsselskabet har i sit seneste svar blot gentaget sit argument om at bygningsdelen ikke er inkluderet i forsikringen, og det er derfor, at jeg nu retter henvendelse til Klagenævnet for Forsikring.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Dækning af de udgifter, som må påregnes til udbedring af tagets vindskeder/gavle. Da der skal benyttes stillads, må udgiften regnes for at være på mindst 25.000-30.000 kr."

Selskabet har ved skrivelse af 14/8 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"Ejendommen var besigtiget med henblik på udarbejdelse af tilstandsrapport den 4. april 2001. Det fremgår af tilstandsrapporten på side 4 under generelle kommentarer til bygningernes tilstand : 'På besigtigelsestidspunktet er huset ikke færdiggjort, hver-

ken indvendig eller udvendig. Ejeren har oplyst, at al arbejde bliver færdiggjort. Jeg kan derfor ikke besigtige det oplyste færdiggjorte arbejde.'

Det fremgår af samme side under Bemærkninger, at der er bygningsdele, som er gjort utilgængelige. I den uddybende kommentar er anført, at det drejer sig om 'Loft/etageadskillelses konstruktion. Undertag ikke besigtiget. Ventilation på loftrummet. Skunke ikke besigtiget.'

Det fremgår af tilstandsrapportens side 12 under pkt. 8.0 Tagkonstruktion: 'Ikke færdiggjort (tagkonstruktion m.v.) Tagkonstruktion m.v. er kun besigtiget fra loftslem.'

Den 26. august 2002 anmeldte vores forsikringstager telefonisk, at undertag ikke var ført korrekt op til gavlen.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 25. september 2002. Undertaget var ved husets 2 gavle ikke ført helt ud til vindskederne. Dette medfører, at ved nedbør ledes vandet ikke ud i tagrenderne, men løber bagom vindskederne og ned i udhæng og beklædningsbrædder, som bliver meget opfugtet.

Udbedringsmetoden er, at der fra stillads løsnes/afmonteres yderste række skifer-eternit. Derefter forlænges undertaget, så der er lukket tæt mellem undertag og vindskeder. Vores bygningskonsulent har skønnet, at udbedringsudgiften inkl. stillads vil være i størrelsesorden 30.000 kr.

Ved brev af 22. oktober 2002 afviste vi dækning, idet Ejerskifteforsikringen ikke dækker bygningsdele, der er gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige.

Vores forsikringstager klagede over denne afgørelse i brev af 7. april 2003, og vi fastholdt vores afvisning i brev af 4. juni 2003.

Vores vurdering

Af Ejerskifteforsikringens side 6, Pkt. 2, nr. 3 fremgår, at forsikringen ikke dækker 'skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstands-

rapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen'.

Som nævnt ovenfor fremgår det af tilstandsrapportens side 4, at huset er under renovering, og at bl.a. undertag er gjort utilgængelig for besigtigelse.

Dette er gentaget i rapportens side 6, pkt. 8.10 om undertage/understrygning, hvor nævnes 'Undertaget ikke besigtiget. Loftsrummet besigtiget fra loftlem.'

Karakteren er uden betydning, da det er anført i tilstandsrapporten, at undertaget er gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, og undertaget er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. betingelsernes pkt. 2.3.

Det er ligeledes uden betydning, om den bygningssagkyndige ville have opdaget fejlen eller ej, hvis han havde besigtiget undertaget. Undtagelsen er klar. Der er ingen dækning for en bygningsdel, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel er gjort utilgængelig i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Af ovennævnte grunde mener vi, at udbedring af undertaget ikke er dækket af forsikringen."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport udarbejdet den 5/4 2001 fremgår bl.a.:

"**Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:**

Ad. 1. Loft / etageadskillelses konstruktion, Undertag ikke besigtiget. Ventilation på loftrummet. Skunke ikke besigtiget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

…

3. skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen."

Nævnet udtaler:
Det er oplyst i tilstandsrapporten, at der er dele af bygningen, der ikke er besigtiget. At besigtigelse ikke har været mulig indebærer, at det er køberne af huset, der har overtaget risikoen for, at der kan være fejl eller skade på de ikke besigtigede bygningsdele, idet sælgerne af huset som udgangspunkt er frigjort for store dele af mangelansvaret ved at fremlægge tilstandsrapporten og et forsikringstilbud. Ejerskifteforsikringsselskabet skal i grove træk dække de skader, den bygningssagkyndige ikke har opdaget eller kunnet opdage med de undersøgelsesmetoder, der er foreskrevet i bekendtgørelse nr. 542 af 30/6 1999.

For de bygningsdele, som køberne er oplyst om ikke har kunnet besigtiges, er der ingen forsikringsdækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen