733/05

Den 10. oktober 2005 blev i sag nr. 65.883:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Nykredit 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 i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte rådskader. Klageren er endvidere utilfreds med selskabets rådgivning i tegningssituationen.

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

Klageren fik den 18/11 2003 auktionsskøde på den omhandlede ejendom efter afholdt tvangsauktion den 1/10 2003. Budsummen var 850.000 kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet med ikrafttrædelse pr. 1/9 2003, hvor klageren - med tilbagevirkende kraft - overtog ejendommen, der er et bindingsværkshus opført i 1827. Ved overtagelsen var huset under renovering.

Af tilstandsrapport af 4/4 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala: … K2: Alvorlige skader K3: Kritiske skader UN: Bør undersøges nærmere.**

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er opført i varierede kvalitet og vedligeholdelsesstandarden er middel. Der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan udføres. Ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, delvist udført som selvbyg. Ikke alle konstruktionerne kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

…

Bemærkninger Anfør *hvilke* og *hvordan* under uddybende kommentarer	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængeligt, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A .

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad 2: Der tages forbehold for vægge, som ikke er visuelt tilgængelige pga. fast inventar og møbler.

… Loft kun set ud fra loftet på grund af opmagasinering.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K3		Der er trænedbrydning i bindingsværk. Pudsskader på murværk. Facader er under renovering og ikke færdiggjorte. Nedbrudt træ ved trekantsgavle. Værk/mineraluld ved mur kan suge vand.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen	**Ja**	**Nej**	**?**
…			
3. Yder- og indervægge			
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader**?**	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			
Bindingsværket. "			

Af en i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdet sundhedsattest fremgår bl.a., at ejendommens samlede vedligeholdelsesstand er ”mindre god”. Facader og ydervægges vedligeholdelsesstand beskrives separat som værende ”dårlig”, og restlevetiden er anslået til 6-10 år. Reparationsudgiften skønnes at være 25.000 kr. ekskl. moms.

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren, at det ene hjørne i ejendommen var ved at bryde sammen pga. råd i tagrem, hvilket klageren den 13/2 2004 telefonisk anmeldte til selskabet.

Umiddelbart herefter rekvirerede selskabet bygningskonsulent til at besigtige den forsikrede ejendom. Af en af konsulenten på baggrund af besigtigelsen den 20/2 2004 udarbejdet rapport fremgår (citeret i selskabets skrivelse af 10/3 2005 til nævnet):

"Den vestlige del af ejendommen, ca. 30 m2, er igangsat renovering. Følgende kan konstateres .

- Hele murremmen, ca. 20 meter må udskiftes på grund af råd
- Gavlbeklædning mod vest er rådden, og må udskiftes
- 1 stk. spærfag har så meget råd, at det må udskiftes. Under dette spær er vægstolper/ bindingsværk kraftigt rådangrebet
- 4 x 2 meter ydermur mod nord må ommures, idet den er ved at vælte, fordi bindingsværket er kraftigt rådangrebet.

Årsagen til rådangreb skyldes manglende vedligeholdelse af ejendommen.

Det er min vurdering, at kun stråtaget + naturgasanlægget + badeværelse er bevaringsværdigt. Resten af ejendommen er udtjent (man kan naturligvis finde bygningsdele, som fortsat er brugbare, men de er svære at få øje på).

TR angiver, at det er en ejendom der må istandsættes. En del af bindingsværket i facader har kunnet ses, da det var synligt. Men der er meget bindingsværk, der har været overpudset, og derfor ikke kunne ses, ligesom murrem og skillevægge har været skjult.

Det er min vurdering, at ejendommen er i kraftig forfald - i hvert fald hvor renoveringen er påbegyndt. Det skal vise sig, at resten af ejendommen er lige så dårlig. "

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold, hvilket selskabet meddelte klageren ved skrivelse af 8/3 2004.

Klageren var utilfreds hermed, hvorfor hun ved sin ægtefælle, der er bygningskonstruktør, klagede over afgørelsen ved skrivelse af 7/4 2004, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**I tilstandsrapporten er nævnt trænedbrydning i bindingsværket (§ 3.1)** …
Omtrent halvdelen af husets bindingsværk er udskiftet, og den resterende del af huset er pudset op, således, at der ikke er indblik til bindingsværket. Dog var der pudsafskalning over en enkelt stolpe. Nedbrydningen blev givet karakteren K3, fordi den tillige kunne medføre alvorlige skader på andre bygningsdele. Dette var fuldt forståeligt eftersom murværket i nær relation til omtalte stolpe teoretisk set, var i fare for sammenstyrtning. Endvidere var der spor efter borebiller et sted på overliggere i den udvendigt synlige del af topremmen på gavlen mod vest.

Da vi ankom til huset var indsiderne beklædt med tapetserede gipsvægge, og der var parket på gulvene. Skillevæggen mellem de to stuer var ligeledes beklædt med gips.
…
Ved nedrivning af gipsvæggene mod ydersiderne fremkom det gamle bindingsværk, som hidtil havde været skjult af gipsplader på indsiderne og puds på ydersiderne. Bindingsværket overalt i væggene i de to stuer viser sig at være helt eller delvist nedbrudt og skal udskiftes sammen med murværket. Spærfaget mellem stuerne var ligeledes beklædt med gipsvægge på begge sider, og fremstod også helt nedbrudt, da gipsvæggene blev fjernet.

Topremmen hele vejen rundt var også blevet afdækket, og er helt eller delvist nedbrudt.

Jeg er indforstået med, at en K3 anmærkning kan medføre skader på andre bygningsdele, men jeg er uenig i, at en K3-anmærkning på en enkelt nedbrudt bindingsværksstolpe kan taget til indtægt for en generel betragtning, således, at der for al fremtid vil være umuligt at få tilkendt erstatning for skader på bindingsværket i den resterende del af huset. De fleste af de nyopdagede bindingsværksskader har endog ingen kontakt med den nedbrudte stolpe og befinder sig langt herfra. Som det endvidere fremgår af facadetegningen, har der ej heller været pudsskade over de angrebne steder, således at murværket har kunnet suge vand. Det er derfor på ingen måde været forventeligt, at der var skade på træværket de nævnte steder - hverken for den byggesagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten eller for undertegnede.

Gavlbeklædningen …

Den udvendige gavlbeklædning er nævnt i tilstandsrapporten, og den er korrekt beskrevet. Den indvendige gavlbeklædning, som vi har anmeldt, er derimod ikke inspiceret, hvilket fremgår af rapporten …, eftersom den byggesagkyndige ikke har vært oppe på loftet. … Den indvendige gavlbeklædning kan således ingenlunde være relateret til tilstandsrapporten."

Klagerens skrivelse blev forelagt selskabets bygningskonsulent, der hertil i intern rapport af 4/5 2004 bl.a. har bemærket:

"Ft. anfører at der kun ved overtagelsen forekom rådskade på en bindingsværksstolpe på husets nordside. Jf. TR's pkt. 3.1 så refereres der ikke til denne situation, men må betragtes som en generel bedømmelse af bindingsværkets tilstand, dvs. at bindingsværket generelt er nedbrudt, hvilket jeg også har konstateret.

Omkring gavltrekanter anfører ft, at tagrum ikke er besigtiget indvendig fra, hvorfor den beskrevne nedbrydning i gavltrekanterne må henføres til udv. træværk. Dette er ukorrekt, idet den udvendige nedbrydning mod vest har en sådan karakter, at også den indvendige beklædning kan vurderes udvendig fra. Nedbrydningen gælder således hele gavltrekanten."

Den forsikrede ejendom blev den 8/6 2004 på ny besigtiget af selskabets bygningskonsulent. Af den på baggrund heraf udarbejdede rapport fremgår bl.a.:

"Gavltrekant mod syd er beklædt med tagpap, som er meget gammelt. Mellem tagpap og stern er der et mellemrum på ca. 5 cm, og her ses bagvedliggende gammel træbeklædning, som har kraftig rådangreb.

Jeg er sikker på, at rådangrebet i gavltrekant mod vest kunne ses udefra, idet der under nyere udvendig beklædning var et mellemrum, hvor enden af de gamle brædder kunne ses.

Det er således min opfattelse, at vi ikke skal erstatte råd i gavltrekanter.

I ejendommen var også en lærer og elever fra en håndværkerskole. Det er dem som har udskiftet alt bindingsværket, og muret nye tavler. De har også udført skillevæggen i stuen, som jeg tror skal stå uden pladebeklædning. Hele facaden mod vejen (mod syd) er færdigrenoveret, og man er i gang med bagsiden (mod nord). Det ser ud som om, at det bliver et helt nyt hus, hvor kun taget står tilbage, for også gulvene udgraves, isoleres + beton. Elever bygger også nye bygninger bag ejendommen mod nord.

Skal vi erstatte skillevæggen, så er der måske materialer for kr. 500,-, men elevernes arbejdsløn kendes ikke - måske er det gratis. Men en tømrer ville måske have brugt 5 timer på væggen."

Herefter fastholdt selskabet ved skrivelse af 8/6 2004 til klageren det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for de med udbedring af de anmeldte forhold forbundne omkostninger, hvilket beløber sig til over 190.000 kr. Subsidiært påstår klageren selskabet tilpligtet at yde kompensation for mangelfuld rådgivning i tegningssituationen. Til støtte herfor har klageren i bilag vedlagt klageskemaet bl.a. anført:

"I tilstandsrapportens stykke 3.1 var korrekt nævnt nedbrydningen i facader/gavle. Det er vores klare overbevisning, at dette punkt relaterede til en synligt nedbrudt bindingsværksstolpe på nordsiden af huset samt til en partielt nedbrudt toprem, hvoraf ca. 30 cm. var synlig, på den vestvendte gavl. Resten af bindingsværket var skjult af gipsvægge på indersiden og pudsede vægge på ydersiden.

…

Samtidig skal det nævnes at Sundhedsattesten (som vi medsendte ved tegningen af ejerskifteforsikringen), der var udarbejdet på baggrund af tilstandsrapporten, havde vurderet renoveringsudgifterne til genoprettelse til ca. 25.000 + moms. Vi er fuldkommen klar over, at NØF ikke på nogen måde er bundet til Sundhedsattesten, da den ikke indgår i vurderingen, men tilsyneladende er der andre end os, der ved gennemlæsningen af tilstandsrapporten havde fået det indtryk, at trækonstruktionerne ik-

ke var 'generelt nedbrudte'. Både Sundhedsattestens udformer og vi, havde tilsyneladende læst nedbrydningerne som konkrete og lokaliserede.

Vi er dybt rystede over, at NØF kunne anbefale at tegne en ejerskifteforsikring på en ejendom, hvis de på daværende tidspunkt opfattede bemærkningerne om trænedbrydning i et bindingsværkshus som værende af generel karakter.

…

Selvom NØF var forelagt Sundhedsattesten, hvori andre end undertegnede havde vurderet genopretningen til et mindre beløb (svarende perfekt til den synlige nedbrydning), havde de alligevel valgt at betragte forholdet som værende af generel karakter, uden at underrette os derom. Vi tegnede derfor den anbefalede forsikring på et hus, som forsikringsselskabet allerede på det pågældende tidspunkt betragtede som nedbrudt.

…

I øvrigt skal det nævnes, at vi, i forbindelse med tegningen af ejerskifteforsikringen, tilbød NØF at aflægge os (og huset) et besøg med en af deres egne vurderingsfolk, men dette skønnede de unødvendigt, da de mente at den foreliggende tilstandsrapport var uddybende nok."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 10/3 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Udtalelsen 'Bindingsværk er nedbrudt' - K3 er det forsikringstager har fået oplyst i tilstandsrapporten og kunne konstatere ved at sammenholde tilstandsrapportens oplysninger med den renovering der er igangsat og det der visuelt kunne konstateres sammenholdt med forsikringstagers erfaring. Forholdet vil først være dækket, hvis beskrivelsen i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, hvilket ikke ses at være tilfældet.

Endelig skal nævnes prisen på ejendommen, der ikke er høj set i forhold til beliggenhed. Prisen er efter vores opfattelse tillige udtryk for en justering efter tilstandsrapportens oplysning om, at der skal påregnes en del istandsættelse før almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig.

8. 65.883

Gavltrekanterne er tillige nævnt i samme pkt. 3.1 i tilstandsrapporten. Det er anført, at der er nedbrudt træ i trekantgavle med karakteren K3. Forsikringstager er af den opfattelse, at tilstandsrapporten alene omfatter den udvendige del af gavltrekanten. Vores konsulent har beskrevet, at han udefra kunne konstatere, at gavltrekanten mod vest var så nedbrudt, at dette tillige angår indersiden.

Det er vores opfattelse, at spærfaget i stuen ikke udgør en skade, idet nedbrydningen alene er udtryk for almindelig slid og ælde som følge af, at spærfaget har været muret inde. Spærfaget er mest nedbrudt forneden, hvilket er naturligt, idet syldstensfundamentet tillader fugtgennemtrængning fra jorden og op i træværket. Der er ikke mulighed for jævnlig vedligeholdelse, når træværket er gemt væk. Den tilstand træværket har, går således ikke ud over hvad der vil kunne findes i andre ejendomme, der er så gamle.

…

Forsikringstager betragter vores råd om at tegne ejerskifteforsikring som værende forkert. Overordnet set er det korrekt at tegne ejerskifteforsikring på et ældre hus, idet der kan være bygningsmæssige fejl og mangler som ligger ud over hvad forsikringstager måtte påregne ud fra selv en tilstandsrapport med mange K3 og K2 anmærkninger, idet forsikringen dækker de skader, som forsikringstager hverken kunne eller burde forvente ud fra tilstandsrapportens ordlyd.

Ved rådgivningen af om der skal tegnes ejerskifteforsikring, går vores kundebetjenere ikke ned i tilstandsrapporten og foretager en prøvelse af om tilstandsrapporten i sig selv medfører, at der ikke bør tegnes ejerskifteforsikring. Vores normale råd er at tegne en ejerskifteforsikring for en sikkerheds skyld, til dækning af skjulte skader, idet vi godt er klar over, at den bygningssagkyndiges undersøgelse ikke er tilbundsgående, hvilket heller ikke er tilsigtet.

…

Sundhedsattestens oplysning om, at det vil koste 25.000 kr. at reparerer bindingsværket, er ikke dokumenteret som værende usandfærdig, idet vi kan se, at forsikringstagers renovering omfatter meget mere end blot udskiftning af nedbrudt bindingsværk."

Hertil er klagerens advokat fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 7/4 2005 til nævnet. Af skrivelsen fremgår bl.a., at ejendommens værdi er sammenfaldende med en række andre ejendomme på samme egn.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, når der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

17. 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 udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at antage, at de anmeldte skader går ud over, hvad klageren kunne forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, herunder oplysningen om ejendommens alder. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

På det foreliggende grundlag finder nævnet heller ikke anledning til at udtale kritik at selskabets rådgivning i forbindelse med forsikringens tegning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand