736/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 66.119:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade på ejendommens oprindelige loft.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet bl.a. henvist til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og KvalitetsMærket.

Af tilstandsrapporten af 4/8 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**
...

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***5.0 Lofter/etageadskillelser***			
...				
	5.2 Loftbeklædninger	*K1*		*Der er markante skævheder i loftbeklædning samt enkelte plader med skader.*
...				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
...				
	8.12 Isolering	*K1*		*Isolering på loft er ujævnt udlagt og har varierende kvalitet og isoleringsevne.*
...				

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	?
5.	**Lofter/etageadskillelser**			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet Alt træ og tømmer over murhøjde udskiftet."

Af KvalitetsMærket fremgår bl.a.:

"**3. Bygningsdelenes tilstand og ventilation - beboelsesdelen**

De enkelte bygningsdeles tilstand er set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder. Karaktererne er udtryk for den byggesagkyndiges vurdering af de enkelte bygningsdele som en helhed.

...

	Meget god	**God**	**Middel**	**Dårlig**	**Meget dårlig**
…	…	…	…	…	…
6. Lofter/Etageadskillelser				X	

…

3. 66.119

Ordforklaring til karakterskala vedr. Nybolig KvalitetsMærke

...

Dårlig Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i dårlig stand/funktion f.eks. på grund af manglende eller forkert vedligeholdelse. Herunder hører også punkterede termoruder. - Eksempelvis partielt nedbrudt træ i vinduesramme og -karm, som bør udbedre/udskiftes."

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1850.

Klageren, der overtog ejendommen den 1/10 2003, konstaterede i august 2004, at det oprindelige loft, der lå mellem loftsplader og 100 mm isolering, var nedbrudt af råd. Han anmeldte forholdet, da han vurderede, at der var risiko for, at loftet skulle falde ned, og fordi han mente, at det var en fejl, at de oprindelige loftsbrædder ikke var blevet fjernet.

Selskabets bygningskonsulent J.F. foretog besigtigelse den 7/9 2004. I intern rapport af 27/9 2004 anførte han bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**

Der er udført 'nye' lofter i huset, bestående af 12 mm spånplader med film. Disse er opsat på lister der er skruet/sømmet op i det oprindelige loft, som flere steder er delvist nedbrudt af råd. Skaden er anmeldt af ft fordi han er nervøs for at lofterne skal falde, samt at han mener det er en fejl at oprindelige loftsbrædder ikke er fjernet, når der i TR står at 'Alt træ og tømmer over murhøjde udskiftet'. Efter min opfattelse er der ikke nogen nærliggende risiko for at loftet skulle falde ned.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom

Hverken værdi eller brugbarhed er nedsat som følge af at det oprindelige loft sidder oppe under det nye loft. Skævheder m.v. i loftet er hvad man kan forvente af et hus af denne type og årgang.

...

6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret

Nej. Det kunne kun konstateres at lofter var meget skæve, men ikke at oprindeligt loft var bibeholdt i forbindelse med udførelse af ny tagkonstruktion.

...

9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret

Ja. På side 7, pkt. 5.2 'Der er markante skævheder i loftbeklædning, samt enkelte plader med skader'. Korrekt benævnt med K1. Endvidere er der på side 8, pkt. 8.12 nævnt 'Isolering på loft er ujævnt udlagt og har varierende og isoleringsevne'. Ligeledes korrekt benævnt K1.

...

16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ekskl. moms

Ft 'ønsker' at nedtage loft, fjerne gammelt loft og opsætte nyt loft. I alt 47 m^2. Dette anslås til ca. kr. 25.000,-

...

18. Kommentarer/bemærkninger i øvrigt

I et hus af denne type og alder, er det ikke min opfattelse at det anmeldte forhold kan betegnes som en skade."

I skrivelse af 19/10 2004 til klageren meddelte selskabet, at forholdet ikke var dækningsberettigende, idet selskabet henviste til, at der ikke var tale om en skade i forsikringsbetingelserne. Endvidere henviste selskabet til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klageren kunne ikke acceptere afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet i skrivelse af 21/10 2004. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"For nyligt har jeg fået oplyst af omkringboende, at de forholdsvis nye loftplader er opsat af sælger omkring 1990. Omkring 1994 er tagkonstruktionen inkl. stråtag udskiftet af sælger. Derfor må sælger være bekendt med det rådne loft.

Under sælgers oplysninger i tilstandsrapporten nævner sælger ikke noget om det rådne loft, men fremhæver derimod, at alt træværket er udskiftet, hvilket vi jo nu har konstateret ikke er sandt.

Da jeg ikke er enig med Dem i Deres afgørelse om afslag vedr. dækning af det anmeldte forhold, beder jeg Dem nyvurdere sagen."

Klageren indhentede efterfølgende en udtalelse fra D. Tømrer og Snedker ApS, der i skrivelse af 3/12 2004 anførte følgende:

"Det er min vurdering at det kun er et spørgsmål om tid inden de skruer der endnu holder vil slippe sit greb, og så falder loftet ned.
Det er min vurdering og anbefaling at der bør opsættes et nyt loft, fordi det ikke er muligt at spænde det nuværende loft op."

I skrivelse af 31/1 2005 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Jeg skal meddele Dem, at den fornyede gennemgang ikke har givet anledning til at ændre min tidligere afgørelse.

Det er fortsat min opfattelse, at rådangrebet er stoppet i forbindelse med udskiftning af tagkonstruktionen i 1994 (oplyst af Dem), og der ikke vil ske yderligere skade som følge af det tidligere rådangreb.

For at skjule rådskaden i loftet har sælger opsat et loft allerede i 1990 (oplyst af Dem). Det vil sige at loftet har siddet i 15 år uden at falde ned. Loftet har nu siddet i 15 år uden at slippe vedhæftningen, og det er derfor min opfattelse at der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen (loftet falder ned)."

Parterne førte herefter yderligere korrespondance, hvor selskabet fastholdt sin afgørelse.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"**2. Hvad vil konkret opnå hos selskabet?** …

Bekoste: - isolering fjernes - elinstallation i loft demonteres - det nye og gamle loft fjernes (kan ikke genbruges) - et nyt loft monteres - elinstallation i loft genbruges og monteres - isolering genbruges og udlægges.

Ovenstående gælder 50 m^2 lofter i henholdsvis stue, soveværelse og gang.

Bekostes af ejer (møbler opmagasineres, affald bortkøres, diverse malerarbejde, rengøring m.m.)."

Videre har klageren oplyst, at arbejdet med at nedtage det nye og gamle loft påbegyndte den 13/2 2005.

I skrivelse af 14/3 2005 til nævnet har klageren bl.a. anført, at han er enig med selskabet i, at man kan forvente skævheder i et gammelt hus, hvilket heller ikke er det, han klager over. Han klager over nedstyrtningsrisiko samt over urigtige oplysninger givet af sælger i tilstandsrapporten. Skrivelsen var vedlagt diverse fotos.

I skrivelse af 31/3 2005 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Vores konsulent J.F. har oplyst, at det loft vi kan se på de fotos forsikringstager har fremsendt til nævnet, er det oprindelige loft. Dengang huset blev bygget, var bjælkerne synlige, og loftsbrædderne blev placeret mellem bjælkerne. Det der så er sket, er, at man har sænket loftet ved at placerer beklædningen under bjælkerne. Det har den tidligere ejer gjort for at skjule det gamle loft.

Efterfølgende er der udført fuldstændig ny bjælkekonstruktion og tagkonstruktion ovenover de bjælker og det oprindelige loft, som vi kan se på de fotos der er fremsendt til nævnet. Det betyder, at de gamle bjælker og det gamle loft alene bærer sig selv.

Det nedsænkede loft er som anført i tilstandsrapporten med markante skævheder. Årsagen til dette er, at huset ganske enkelt er skævt. Det nedsænkede loft følger de

gamle bjælker, og er derfor skævt. Et så gammelt hus som dette er helt naturligt skævt, og man har ikke ville rette op på dette, da loftet blev sat op.

Vores konsulent formoder, at den tidligere ejer har tænkt, at han med tiden ville udskifte det gamle loft, men at det ikke var nødvendigt.

Vores konsulent anfører, at han simpelthen ikke tror på, at det gamle loft hviler af på det underliggende loft, og der er ikke nedbøjninger som følge af dette. Skævhederne skyldes husets alder og at det nedsænkede loft følger husets skævheder.

Det der bl.a. kan ses på fotografierne er, at det nedsænkede loft er sat på undersiden af bjælkerne, der er rigeligt stærke til den fastgørelse, henset til, at de også kun skal bære deres egen vægt og lofterne. Herudover er der skruet op i det gamle loft, men der er ikke nødvendigvis fare for nedstyrtning, blot fordi der som vist på fotografierne er enkelte brædder i det oprindelige loft der buer ned. Fotografierne viser hvorledes flere af brædderne i det oprindelige loft er klodset op over bjælkerne, og at brædderne er i en stand hvor de kan bære sig selv.

Herudover fremgår det af kvalitetsmærket at lofterne er 'dårlige' og i forklaringen til dårlig bemærkes, at dette dækker over partiel nedbrydning af træ som bør udbedres. Karakteren K1 er ikke prissat, men i et gammelt hus af bindingsværk fra 1850, må man være forberedt på, at når tilstandsrapporten oplyser om skader på det nedsænkede loft tillige ud over skævhederne, at så er det ikke sikkert, at man kan nøjes med en udbedring, ved at udskifte et bræt eller lignende i det nedsænkede loft.

Køber var i købssituationen forberedt på lofter med markante skævheder, og der er tale om en helt ny lofts- og tagkonstruktion oven over det oprindelige loft, hvorfor det oprindelige loft alene bærer sig selv, og derfor er der ikke en 'usund' loftskonstruktion oven over det nedsænkede loft, hvis man skal drage paralleller til den praksis der gælder ved undergulve.

Det oprindelige loft er alene i en stand der skyldes den tid der er gået fra husets opførelse i 1850, og der må indrømmes en ejer frihed til at bygge en loftskonstruktion som han ønsker, når blot denne er fagmæssigt i orden. Det er vores konsulents opfattelse, at konstruktionen er i dag, som da det nedsænkede loft blev etableret omkring 1990. Rådangrebet er ikke i udvikling, men tørt.

På denne baggrund anser vi ikke det oprindelige loft for at udgøre en skade, idet der er tale om den oprindelige bygningsdel, der er påvirket af slid og ælde. Vi har kunnet se følger efter den oprindelige bygnings skævhed, med skæve nedsænkede lofter. Skævhederne i de nedsænkede lofter er forsikringstager forberedt på via tilstandsrapporten og kvalitetsmærket.

På denne baggrund fastholder, at der ikke er dækning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 vedligeholdelsestand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis 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 klar 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.

...

6. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

7. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at lofterne har hængt i 15 år, uden at dette har resulteret i en skade. På dette grundlag og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at betale erstatning til klageren.

Nævnet bemærker, at klageren har gjort gældende, at sælgeren har afgivet urigtige oplysninger i tilstandsrapporten ved at oplyse, at alt træ og tømmer over murhøjde er ud-

skiftet. Såfremt klageren ønsker at rejse et erstatningskrav mod sælgeren, skal dette ske direkte over for sælgeren, og er denne sag om selskabets dækningspligter i henhold til ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand