747/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 67.186:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxx xxxx
xxxx xxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende isolering og dampspærre i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1956. Ejendommen, der er et nedlagt landbrug, blev overtaget af klageren den 19/3 2005, og samtidig hermed trådte ejerskifteforsikringen i kraft.

Af tilstandsrapport af 14/3 2005, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

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

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
…				
	3.7 Vægbeklædninger	K1		1. sal med bløde træfiberplader. Der er revner især ved østgavl og flere steder skjolder fra tidligere opfugtninger. Note: Bløde træfiberplader er brand- og fugtteknisk uegnet som beklædningsplader i beboelser og bør skiftes til godkendt pladetype i forbindelse med renovering.
...				
	5. Lofter/etageadskillelser			
...				
	5.2 Loftbeklædning	K1		Skjolder ved loft i entre og flere steder på 1. sal fra tidligere utætheder. Løstsiddende loftsplader i midterværelse på 1. sal.
...				
	8. Tagkonstruktion			
...				
	8.8 Spær og lægter	K1		Misfarvede og opfugtede lægter Enkelt borebillehuller ved tagspær.
	8.10 Underetage/understrygning	K3		Mørtelunderstrygning er defekt flere steder og der kan indtrænge fugt. Note: Der er foretaget reparationer med bitumenbaseret fugemasse. Der må påregnes generel renovering af understrygning."

Den 21/4 2005 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at der i forbindelse med renovering af den forsikrede ejendoms første sal var blevet konstateret manglende isolering og manglende dampspærre bag vægbeklædning. Klageren oplyste, at der ikke umiddelbart var sket skade i tagrummet på grund af den manglende isolering/dampspærre, hvorfor selskabet telefonisk afviste at yde forsikringsdækning.

Uanset selskabets telefoniske afvisning blev klagerens tømrer ved skrivelse, afsendt samme dag, anmodet om at besvare nogle spørgsmål. Det fremgår bl.a. af tømrerens besvarelse af de nævnte spørgsmål, at han havde konstateret huller i dampspærre. Besvarelsen var vedlagt overslag på 75.935,50 kr. inkl. moms. vedrørende ny isolering, forskalling, dampspærre og gipsplader.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede herefter ejendommen. På baggrund af besigtigelsen, der fandt sted den 2/6 2005, blev der udfærdiget intern skaderapport, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

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

Kunden anmelder, at der mangler en stribe af alukrafdampspærre ved skunkvægge på 1. sal. Ligeledes er der gamle fugtskjolder på bagsiden af celutexplader. Kunden har konstateret dette ifbm. nedtagning af celutexplader på 1. sal samt generel ombygning.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres at der på et tidspunkt midt i 1970'erne er udført efterisolering af skunkvægge med isolering og alukraft. Alukraf er ok men der mangler en stribe ved samling bag forskallingsbrædder. Der er dog ingen skader og der kunne ikke måles forhøjet fugt.

De gamle fugtskjolder på bagsiden af pladerne skyldtes utætheder i det gamle tegltag som også er nævnt i TR. Sagen bør afvises. Se billedrapport.

...

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

Ja, i pkt. 3.7 med K1 at der er bløde træfiberplader og at der er flere stede skjolder fra tidligere opfugtninger. Ligeledes er der i pkt. 5.2 nævnt skjolder på loft. Ligeledes er der i pkt. 8.8 og 8.10 nævnt utæt tag mv. Er beskrevet ok."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 20/6 2005.

Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Har købt nyt hus og vil ved en lille renovering skifte træfiberplader som anbefalet i hus efter syn. Der konstateres at der mangler isolering og dampspærre.

Jeg mener at dette er dækket af forsikring da det kan give skade på tag, og desuden har det givet skade på plader (dette kunne først konstateres ved renovering).

Tømreren som har beset skaden mener desuden som mig selv at skaden/manglen kan ødelægge taget, desuden er isolering ikke monteret korrekt."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 12/8 2005 bl.a. anført:

"Selv om der mangler en bane dampspærre, er hverken træskeletvæggen eller cellotexpladerne angrebne af råd eller svamp. Der er normal fugtighed i træet. Der er heller ikke nærliggende risiko for skader på grund af manglende dampspærre, idet konstruktionen har stået på denne måde i ca. 30 år uden, at der er sket nedbrydninger.

En manglende bane alukraft er i sig selv ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Da der ikke er sket skader eller er nærliggende risiko for skader, dækker ejerskifteforsikringen ikke, og vi skal henvise til et lignende tilfælde i ankenævnets kendelse nr. 64.640.

Endvidere er cellotexpladerne nævnt i tilstandsrapporten og med korrekt karakter K1, da fugtskjolder på forside og bagside ikke har medført nedbrydninger, og pladerne fortsat tjente deres formål som indervæg. Udskiftning af cellotexplader med gipsplader er dermed tillige ikke dækket, fordi dette forhold er beskrevet i tilstandsrapporten.

Cellotexplader blev først ulovlige at benytte i 1972 og var dermed lovlig vægmateriale på husets opførelsestidspunkt i 1956. Der var ikke specielle krav til dampspærre i 1956. Det første landsdækkende bygningsreglement fra 1961 indeholdt et generelt krav om, at konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktionerne. Så selv om vi i vores brev af 20. juni 2005 har henvist til forsikringens dækning for ulovlige bygningsindretninger, udgør vægkonstruktionen ikke er ulovligt forhold.

Vi skal for god ordens skyld understrege, at vi ikke har vurderet reparationsoverslaget, fordi vi har afvist at dække."

Nævnet har fået forelagt den af selskabets taksator udarbejdede billedrapport af 3/6 2005.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

14.2
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.

14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4
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:

a. 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.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet af de af selskabet anførte grunde ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen