755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.773:

xxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skadebegrebet ikke var opfyldt på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/11 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/8 2001.

Det fremgår af selskabets skrivelse af 10. oktober 2005 til nævnet, at klageren den 20. januar 2005 anmeldte rådskaden telefonisk. Selskabet har i skrivelsen noteret skadeanmeldelsen således:

> "Ft oplyser, at der er konstateret råd under køkkenskabe. Tryg har udbedret en vandskade på gulvet, men stoppede ved køkkenskabene. Da ft ville have gulv under køkkenskabene, har de taget køkkenet ned og derfor er skaden konstateret. Rep er foretaget."

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**6. Gulve** Ja Nej ?

…

6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?

I køkkengulv p.g.a. skjult rørskade - Se punkt 10.3

…

10. VVS-installationer

…

10.3 Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?

skjult rørskade i køkken, er udbedret af forsikring."

Klageren har over for nævnet i skrivelse af 22/9 2005 til nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal erstatte de af klageren indkøbte køkkenelementer til i alt 40.000 kr.

Til støtte for sin påstand har klageren i samme skrivelse anført:

"Nykredit har afvist at yde erstatning alene under henvisning til, at arbejdet er udført forinden besigtigelse har fundet sted. Nykredit ville have os til at genanvende skabe som var limet og skruet fast og umulig at genbruge. Derudover var skabene sort med gammelt mug fra gammel vandskade. Udskiftning var ikke planlagt, men nødvendig."

Klageren har endvidere henvist til ankenævnskendelse nr. 62.423.

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

"**Vores vurdering**

Den råd der har været i bunden af enkelte køkkenelementer kan stamme fra en gammel rådskade, men kan også stamme fra anden fugt. Årsagen er ikke klarlagt Det er vores opfattelse, at køkkenelementerne må have fungeret på overtagelsestidspunktet der ligger tilbage i 2001 og frem til den nye vandskade, idet forholdet ellers ville være blevet anmeldt tidligere. Det er således vores opfattelse, at der ikke

har været forhold der nedsatte værdien eller brugbarheden af køkkenet nævneværdigt i forhold til andre intakte bygninger, og dermed er skadebegrebet ikke opfyldt.

Endvidere har forsikringstager ikke opfyldt betingelsernes krav om, at vi skal give skriftligt tilsagn inden forsikringstager nedriver køkkenet. De fremsendte fotos kan ikke erstatte, at det er nødvendigt at se anmeldte rådskader ved en konsulentbesigtigelse for at konstatere, hvor gammelt og omfattende forholdet er. Forsikringstager har nedrevet køkkenelementerne inden den 20. januar 2005, hvor forsikringstager telefonisk anmelder forholdet til os.

Endelig er det vores opfattelse, at forsikringstager ikke har sandsynliggjort, at den fundne råd medfører udskiftning af køkkenelementer til 40.000 kr.

Forholdet kunne efter vores opfattelse overvejende sandsynligt udbedres ved udskiftning af en eller flere bundplader. Henset til at det er et gammelt køkken, kunne indvendige plader være udskiftet uden det ville gå ud over køkkenets helhedsindtryk. det må anses for en acceptabel udbedringsmetode, at der kan være nuanceforskelle, når det er en bundplade inde i et køkkenskab.

Forholdet er det, at Tryg formentlig har villet udskifte gulvet uden om visse af elementerne, men at forsikringstager har taget hele køkkenet ned, hvorved hele undergulvet er udskiftet og forsikringstager således kunne få foretaget en renovering, der alligevel skulle foretages inden for overskuelig tid. Denne planlagte udgift, er vi ikke forpligtet til at dække, om end det er forståeligt, at forsikringstager ønsker at renovere køkkenet samtidig med udbedring af vandskade."

Heroverfor har klageren i skrivelse af 28/10 2005 til nævnet anført:

"Sagens fakta **Vor kommentarer til selskabet svar.**

- Tryg ønsker ikke at tage ansvar for den gamle skade, men ville godt erstatte hele gulvet fordi det var skadet under skabene.

4. 67.773

- Køkkenelementerne var nødt til at blive fjernet såfremt gulvet skulle laves ordentligt. Elementerne var limet og skruet sammen og kunne ikke sættes på plads i ordentlig stand. Trygs taksator var bange for dette og ville derfor ikke tage det gamle køkken ned. Han fortalte os direkte at ejerskifteforsikringen skulle dække dette.

- Vi valgte ikke at taget køkkenet ned bare for at gøre det som Nykredit siger, men det var nødvendigt da gulvet sank pga. rådne stolper under skabene. Tryg ville simpelthen ikke tage ansvaret for at sætte køkkenet sammen igen.

- Nykredit har åbenbart ikke læst vor skrivelse (bilag 'Dear C.J.pdf') eller Tilstandsrapport (bilag 'skadenr. …676 kundenr. …522 tilstandsrapport Compressed.pdf). Vi oplyste Nykredit at tilstandsrapporten nævnte en tidligere vandskade som var opstået før vi købte huset.

- Hvorfor betalte Tryg erstatningen af hele gulvet, hvis ikke det var råddent?

- Det er vor mening at Nykredit på normal vis bare accepterer Trygs taksators forklaring kun for at gavne Nykredit.

- Digital fotos viser bestemt et køkken med et råddent gulv. Hvordan kan Nykredit påstå at ved bare at skifte nogle bundplader kan gøre det godt, da det er tydeligt på fotos at gulvet IKKE stoppede ved skabene men forsatte indenunder elementerne?????

- Hvordan kan enhver normal person sætte disse køkkenelementer sammen? Det ville ikke være økonomisk eller praktisk!! Ville DU gøre det som Nykredit siger vi skulle have gjort ?

- Er det ikke meningen at en ejerskifteforsikring skal beskytte mod skjult skade i huset og at det faktum at Nykredit gemmer sig bag det at de ikke har set eller modtaget en skriftlig tilladelse inden udskiftningen? Digital fotos lyver ikke.

- Det er vor konkludering at Nykredit ved ikke at have modtaget en skriftlig tilladelse ikke er nok for dem at vinde denne sag. Derfor forsøger de at anvende forskellige argumenter imod erstatningen af elementerne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**2 Ved skade**

Enhver skade, der har været dækket af forsikringen skal hurtigst muligt anmeldes til Nykredit Østifterne Forsikring på telefon …

Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit Østifterne Forsikring skriftligt har bekræftet dette.

…

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.

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.

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen"

Nævnet er forelagt fotos.

Nævnet udtaler:
Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at et forhold er omfattet af forsikringen.

Klageren har inden anmeldelsen af skaden til selskabet fjernet køkkenelementerne og dermed i forholdet til selskabet bragt sig i en dårlig bevismæssig stilling. Det har derfor ikke været muligt for selskabets taksator at vurdere rådskadernes karakter og omfang for derved at afgøre, om forholdet udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder, at det fremlagte fotomateriale ikke belyser forholdet i tilstrækkelig grad.

Henset hertil kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at erstatte køkkenelementerne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann