764/07

Den 24. januar 2007 blev i sag nr. 69.376:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxx
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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, samt at forholdet ikke var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen.

Selskabet har i skrivelse af 31/5 2006 til nævnet nærmere redegjort for sagens omstændigheder og selskabets stillingstagen således:

"**Sagens fakta**

Forsikringstager overtager den 1. juni 2004 ejendommen F.gade 12, ... L., der er opført i 1800.

Forsikringstager anmelder den 24. januar 200, at der er konstateret fugt i gulv og vægge m.m. Vi har noteret følgende i vores dagbog fra den telefoniske anmeldelse:

' 24.1.06 B. tlf. anm. af ft. d.d./ Hun er ved at bygge om og opdager at betongulv er godt vådt. Fru ft. ved ikke hvor det kommer fra og hvad det er og denne fugt er trukket op i vægge.
Det er i stuen det er galt.
Der står ikke noget i tilstandsrapporten. Vægge er helt porøse. Fru ft. kan ikke tåle skimmelsvamp og hun har problemer med vejrtrækning samt hovedpine. Jeg vælger at sætte kons. på NU.'

Vi rekvirerer herefter vores bygningskonsulent B.B. til at besigtige det anmeldte forhold, og i rapport af 8. februar 2006 anføres følgende:

'*Kunden har anmeldt kraftig fugt i ydervægge, skillevæg og stuegulv samt skimmelvækst under gulvtæppet. Se i øvrigt skadebeskrivelsen ved sagsanlæggelsen. Kunden har oplyst, at hun ikke ved hvor fugten kommer fra!!!*

Se fotorapport.

Årsag til skade:

1. *Husets alder ca. år 1800 jf. tilstandsrapport.*
2. *Husets beliggenhed - F.gade, ... L.*
3. *Kunden har oplyst, at der under stormflod den 08.01.2005 stod vand fra Limfjorden op til ca. 10 cm under vinduerne til stuen. Fordøren havde hun lukket med en træplade tætnet med fugemasse. Hun oplyste, at hun som den eneste i kvarteret ikke fik vand ind.*
4. *Kunden oplyste samtidig, at taksator fra stormflodsrådet ikke engang var inde i huset, for at se på skaderne!!!*'

Jeg har afvist skaden hos kunden med den begrundelse, at fugten i væggene og gulvet sandsynligvis stammer fra oversvømmelsen den 08.01.2005. Samtidig forklarede jeg kunden, at det er naturligt, at bygninger fra år 1800 har fugt i vægge og gulve pga. byggemetode og materiale på opførelsestidspunktet. Jeg viste kunden hvad skadebegrebet var, ud fra teksten i hendes forsikringsbetingelser. Kunden kunne godt forstå afvisningen.

3. 69.376

Vores konsulent har endvidere oplyst:

'*Kunden spurgte mig, om jeg mente hun kunne få hjælp andet sted fra. Hertil oplyste jeg hende, at der kun var stormflodsrådet som evt. kunne tage skaden op fra 08.01.2005.*

En god uges tid efter mit besøg, blev jeg ringet op af en person fra stormflodsrådet, som ville vide, hvad jeg havde set på skadestedet. Efter at have fortalt ham om husets fugtproblemer, fortalte han, at stormflodsforsikringen havde udbetalt ca. 47.000,- i erstatning til bl.a. malerarbejde til stuen. Jeg kunne fortælle ham, at der ikke var foretaget noget malerarbejde i stuen efter skaden den 08.01.2005.

Mandag den 06.02.2005 ringede kunden til mig og spurgte, om jeg havde talt med en person fra stormflodsrådet. Det kunne jeg bekræfte. Herefter kom kunden med en forklaring om, at hun efter oversvømmelsen i januar 2005 havde fået penge udbetalt, så hun på et senere tidspunkt selv kunne tapetsere og male stuen. Det var så det hun var ved, da hun opdagede fugten og skimlen '

På baggrund af vores konsulents bemærkninger har vi i breve af 13. marts 2006 og 4. april 2006 afvist dækning.

Forsikringstager har i brev af 19. marts 2006 oplyst, hvorfor hun mener, at vi skal dække skaden.

...

Vores kommentarer

Vi har korrekt afvist dækning, da årsagen til fugten er en kombination af ejendommens oprindelige konstruktion samt stormflodsskaden den 8. januar 2005.

Ejendommen er fra år 1800 iflg. tilstandsrapporten, og dermed opbygget uden fugtstandsende foranstaltninger i form af asfaltering af ydermure m.m. der først blev ku-

tyme langt senere. D.v.s. ejendommens konstruktion tillader ophobning af fugt i lighed med hvad der er normalt for andre ejendomme opført på samme tidspunkt.

Ud fra denne betragtning er der ikke tale om, at ejendommen afviger væsentligt fra andre bygninger, og derfor er der ikke tale om en skade, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.2.

Endvidere er det vores opfattelse, at ejendommen har været udsat for en voldsom fugtbelastning den 8. januar 2005, hvor der efter forsikringstagers egne oplysninger var oversvømmelse så højt som op til 10 cm, under vinduets underkant. Da der er tale om en begivenhed der ligger efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen, er der ikke dækning for forholdet iflg. forsikringsbetingelserne pkt. 16.

Vi fastholder således vores afgørelse."

Hertil har klageren i skrivelse af 18/6 2006 til nævnet bemærket:

"Som sagen fremstilles af Nykredit, må jeg endnu engang henvise til mit brev af d. 19/3-06 (att. Nykredit, K.L.), for nemheds skyld herefter kopi af tekst:

- Stormfloden har intet med de nævnte skader at gøre.
- Der er ikke taget særlige forbehold i forsikringsbetingelserne i forhold til det revnede gulv eller fugt. I tilstandsrapporten står intet om dette forhold.
- Der henvises til at ejendommen er opført i år 1800, efter datidens byggemetoder, tæt ved fjorden osv., hvis dette er grundlag for en afvisning, burde det stå som et særligt forbehold. Ellers er forsikringen værdiløs og der er ingen grund til at tegne en sådan forsikring.
- Ej heller har det nogen betydning, hvad jeg har modtaget i erstatning fra Stormflodsrådet. Desuden er beløbet ikke korrekt. Hvorfor bruge tid på at referere noget ganske uvedkommende og ikke have de korrekte oplysninger?

Desuden har jeg følgende at bemærke:

- Hvordan jeg opdagede det revnede gulv er sagen uvedkommende. I princippet er jeg ikke interesseret i hvornår/hvordan/hvorfor. Jeg har tegnet en udvidet ejerskifte forsikring på baggrund af en tilstandsrapport, der ikke nævner revnedannelser eller problemer med fugt i vægge og gulv. Hvis Nykredit kan afvise deres ansvar med alder og beliggenhed, så burde de fra starten have afvist at tegne en udvidet ejerskifteforsikring på mit hus.
- Jeg finder det aldeles uprofessionelt at henvise til Stormflodsrådets måde at håndtere min sag omkring skader efter stormfloden. Det har intet med mit betongulv eller tilstandsrapport at gøre.
- At læse et referat fra konsulent B.B.s rapport, (som jeg aldrig har set), er meget besynderligt. Hvad jeg spurgte konsulent B.B. om, er også denne sag uvedkommende. At han vover at citere mig kræver en god forklaring. Hvorfor skulle jeg dog påstå, at jeg har fået penge for senere selv at male og tapetsere? Det har aldrig været sådan, og jeg har aldrig udtalt mig således. Han referer en telefonsamtale, som han ingen belæg har for at refere til og stadig; denne sag uvedkommende. Jeg synes, han fremstiller mig som både dum og naiv, og jeg forstår ikke hensigten, fordi det stadig intet har med sagen at gøre.
- Det vil klæde Nykredit at fjerne B.B.s usande påstande fra min sag. Pinligt, at finde det nødvendigt, at henvise til en telefonsamtale. Hvem har sagt hvad og til hvem?
- Jeg forventer at ejerskifteforsikringen lever op til forsikringsbetingelserne og dækker udgifter til reparation af det revnede, defekte gulv.'

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

...

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15 er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson