778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.533:

xxxx xxxxx xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af dække omkostninger til udbedring af manglende vandtryk i en vvs-installation.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker ulovlig eller mangelfuld vvs-installation, da der er taget forbehold herfor i policen.

Klagerne købte ejendommen, der er opført i 1936, med overtagelsesdag den 1/8 2005.

I forbindelse med hushandlen modtog klagerne tilstandsrapport af 12/3 2005 samt tilbud på hus- og ejerskifteforsikring. Køberne accepterede husforsikringen samt udvidet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse pr. 20/7 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn:** | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|

…

**10. VVS-installationer**

| | | |
|---|---|---|
| 10.1 Vandinstallationer | K1 | Delvist ældre vandinstallationer. |
| 10.2 Varmeinstallationer | K1 | Delvist ældre varmeinstallationer. |

…

**Karakterer:**
**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)

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

…

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

| … | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|
| **10. VVS-installationer** | | | |
| … | | | |
| 10.2 Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? | ☒ | ☐ | ☐ |

Hvis ja, hvilke?

*Gulv i baggang, dog i samarbejde med VVS.-mand.*

…

**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**

| | **Bygn.:** | **Uddybende oplysninger:** |
|---|---|---|
| … | | |
| **10. VVS-installationer** | | |
| … | | |
| Andet; Type: Vandtryk | A | Er afprøvet i køkken og fundet acceptabelt." |

Af policen fremgår bl.a.:

"**Supplerende oplysninger**
Overdækning (litra B), udhus/skur (litra C) og carport (litra D) er ikke omfattet af forsikringen.
Forsikringen dækker ikke ulovlig eller mangelfuld vvs-installation, samt evt. følger heraf. Konkret begrundet i sælgeroplysninger pkt. 10.2. …"

Selskabet fremsendte policen med forsikringsbetingelser ved skrivelse af 5/8 2005.

I anmeldelse af vvs-installationer af 19/9 2005 har klagerne bl.a. anført, at der ikke er tryk på det kolde vand i henholdsvis bruser og håndvask i badeværelset, ligesom der er konstateret blankt vand på gulv i krybekælderen.

Ved skrivelse af 22/12 2005 afviste selskabet forholdet i badeværelset med henvisning til forbeholdet i policen som gengivet ovenfor.

Med hensyn til blankt vand på kældergulvet afviste selskabet dette forhold med henvisning ejendommens opførelsestidspunkt, hvor man ikke anvendte materiale, metoder og konstruktioner, der var i stand til at modstå vandpåvirkning udefra.

Klagernes advokat frafaldt herefter det sidstnævnte forhold vedrørende blankt vand på kældergulv og anmodede selskabet i skrivelse af 16/2 2006 om en revurdering vedrørende vvs-installationen.

Selskabet afviste på ny forsikringsdækning ved skrivelse af 29/5 2006 til advokaten, hvorefter advokaten indbragte sagen for nævnet ved klage af 31/10 2006 med påstand om dækning af skaden i henhold til policens bestemmelser.

Til støtte for påstanden har advokaten bl.a. gjort gældende, at selskabet er forpligtet til at udbetale erstatning i henhold til policens bestemmelser.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 20/11 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Det er vores opfattelse, at det anmeldte forhold tydeligt er undtaget fra dækning i h.t. klausulen i forsikringstagers police, og at der som følge heraf ikke er dækning. Klausulen er klar og tydelig, og undtager vvs-installationer i hele huset. Der er ikke grundlag for at klausulen kun skulle dække dele af huset eller dele af vvs-installationerne, som der ellers er argumenteret for af forsikringstagers advokat. Vi fastholder således vores afgørelse."

Advokaten har efterfølgende ved skrivelse af 4/12 2006 bl.a. anført:

> "Den passus i tilstandsrapporten, som Nykredit Forsikring A/S henviser til, fremgår af side 13 pkt. 10.2, der er sålydende: '*Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke? GULV I BAGGANG, DOG I SAMARBEJDE MED VVS-MAND.*'
>
> Punktet 10.2 omfatter således kun, at der er lavet om i gulvet i baggangen, hvilket dog er sket i samarbejde med VVS-mand, hvorved menes, at sælger må have udført arbejdet under opsyn af en VVS-mand. Der er ikke andre dele af VVS-installationer, som er udført af personer uden autorisation.

Det forbehold, som Nykredit Forsikring A/S har taget i forsikringstagers police, relaterer sig alene til tilstandsrapportens side 13, pkt. 10.2, idet der klart skrives '*konkret begrundet i sælgers oplysninger pkt. 10.2.*'

Der er hermed efter mine klienters opfattelse meddelt et konkret forbehold, der alene relaterer sig til de VVS-installationer, der er berørt ved omlægning af gulv i baggang.

Såfremt Nykredit Forsikring A/S på tidspunktet, hvor policen udstedes, havde den opfattelse, at samtlige VVS-installationer skulle være undtaget fra dækning, burde dette klart have været fremgået af policen. Enhver tvivl i selskabets formuleringer skal komme forsikringstagerne til gode, og da forsikringsselskabet ikke har formuleret forbeholdet tilstrækkeligt klar, skal forbeholdet tolkes således, at forsikringstagerne opfattelse lægges til grund."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.
…
**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 vedligeholdelsesstand.
**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.

**15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav**
…
b. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført

c. manglende funktionsduelighed ved el- og VVS-installationer i den/de forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

…

**17. Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

a. 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:

Nævnet bemærker, at der er tale om et forhold, der er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring, og som således ikke er omfattet af den bekendtgørelse om ejerskifteforsikring, der er udstedt i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og at der ifølge tilstandsrapporten forelå konkrete forhold vedrørende vvs-installationen, der kan begrunde det indsatte forbehold om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker ulovlige/mangelfulde vvs-installationer. Da forbeholdet på denne baggrund må forstås som et generelt forbehold, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet erstatningspligt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand