794/08

Den 21. april 2008 blev i sag nr. 72.250:

xxxxxxxxx xx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx 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 :

_____

Forsikringstagerne, 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 skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den omhandlede ejendom, der er et sommerhus, blev af klagerne købt med den 10/6 2006 som overtagelsesdag. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 29/5 2006, hvoraf det bl.a. fremgår, at huset er opført i 1975. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
...

2. 72.250

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8.0 Tagkonstruktion		
	...		
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Der er frostskader i murværket. Note: Der bør repareres."

Den 8/2 2007 anmeldte klagerne telefonisk til selskabet, at "der løber vand ind ved skorstenen", ligesom de desuden oplyste, at "der også løber vand ned ved spærene". Af selskabets telefonnotat fremgår også, at "skorstenen bliver lidt misfarvet (gul), men forsikringstagerne tror ikke, at det skyldes vandindtrængning, men måske løbesod".

Ved skrivelse af 8/2 2007 bekræftede selskabet klagernes telefoniske anmeldelse. I skrivelsen anmodede selskabet klagerne om at fremsende yderligere oplysninger, herunder en fagmands beskrivelse af forholdet.

Den 11/5 2007 modtog selskabet de ønskede oplysninger, herunder et af murer O.J. udarbejdet overslag. Af dette overslag, som er dateret 28/4 2007, fremgår:

"Overslag vedr. utæt tag/skorsten, S.vej 40.

Konklusion: Skaden er utætheder omkring skorsten.

Skaden befinder sig hovedsagligt på skorsten dog er der begyndende udtræk af løbesod på murværk på skorsten samt på gipsplader omkring skorsten.

Skaden er opstået ved at man ved tidligere udbedring af skorstenen har undladt at udskærer fugerne og ifuge ny mørtel, men kun malet den, hvorved der trænger vand ind i murværket og løber ned i tagetagen. På skorstenen er der endvidere begyndende frostsprængninger fra vinteren.

Skaden kan udbedres ved opmuring af ny skorstenspibe med ny zinkafdækning. Maler efterreparere indvendig.

Overslagssum vedr. skade ekskl. moms kr. 38000,00"

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 23/5 2007.

3. 72.250

I klagernes skrivelse af 9/6 2007 til selskabet hedder det:

"I jeres svar, dateret 23. Maj 2007, skriver I, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Denne afgørelse kan vi ikke acceptere.

Jf. tilstandsrapporten er der frostskader i murværket, og som note står der, at det bør repareres. Skeden er betegnet K2. hvilket er karakteriseret som en alvorlig skade der ikke vil medføre skade på andre bygningsdele.

Vi er naturligvis enige i, at vi selv skal betale for udbedring frostskaderne i skorstenen. Men følgeskaderne må selvfølgelig være dækket af vores ejerskifteforsikring. I øvrigt er det på jeres anbefaling, at vi har valgt en udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit, og finder det derfor særdeles kritisabelt, at I forsøger at løbe fra jeres dækningsansvar.

Ifølge Murer & Entreprenørfirmaet O.J. A/S er der utætheder omkring skorstenen, foranlediget af en tidligere mangelfuld udbedring af skorstenen. Dette er forhold som ikke fremgår af tilstandsrapporten, hverken direkte eller indirekte, og således heller ikke forhold som vi har haft forudsætninger for at forudse.

O.J.s konklusion er, efter vores mening, at de anførte skader alle er følgeskader, som skal dækkes af vores ejerskifteforsikring. De anførte skader er:

Udtræk af løbesod på murværk på skorsten samt loftslader

Skaderne kan udbedres ved:
Opmuring af ny skorstenspibe
Ny zinkafdækning
Evt. udskiftning af beskadigede loftsplader
Samt maling.

Idet vi ikke ønsker at skaderne udvikler sig yderligere, håber vi på et hurtigt svar."

Af selskabets skrivelse af 13/6 2007 til klagerne fremgår bl.a.:

"Vi fastholder vores afslag, og skal herved forsøge at gøre nærmere rede for afgørelsen.

Ifølge murer O.J. er skaden opstået på grund af mangelfuld vedligeholdelse af fugerne i murværket, samt begyndende frostsprængninger. På grund af disse skader er der nu også begyndende udtræk af løbesod på murværk og gipsplader.

Som tidligere nævnt dækker forsikringen ikke forhold som er nævnt i tilstandsrapporten. Eftersom at tilstandsrapporten nævner frostskader og opfordre til udbedring, mener vi at I er blevet gjort opmærksomme på forholdet. Hvis forholdet havde været udbedret umiddelbart efter overtagelsen er det tvivlsomt om der var kommet løbesod. Løbesoden har først vist sig nu, et år efter overtagelsen.
...
Såfremt at det viser sig at, der efter murerens mening og vurdering, ikke er sammenhæng mellem det skadet murværk på skorstenen og løbesoden, er I velkommen til at rette henvendelse til os igen."

Klagerne var fortsat utilfredse med afgørelsen, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klagerne den 29/7 2007, fremgår:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
> Jf. tilstandsrapporten er der frostskade i skorstenens murværk, benævnt K2. Skaden er ved overtagelsen synlig, og vi er selvfølgelig klar over, at det er noget, der skal repareres. Men da det jf. tilstandsrapporten er en skade, der ikke vil medføre skader på andre bygningsdele ... og da skaderne ikke er så udprægede, at det ser ud til, at der er risiko for brist mm, beslutter vi at vente til foråret, idet huset desuden er lejet ud. I øvrigt er frostskader og afskalninger, specielt i Skagen og andre kystnære egne, jo et almindeligt forekommende problem. I januar 2007, konstaterer vi, at der kommer vand/fugt ind, sandsynligvis omkring skorstenen. Skorstenen er misfarvet gullig, og der er tydelige tegn på, at der er løbet vand ned af skråloftet, ligesom der er skjolder på gipspladerne og træværket: omkring vinduet.
>
> Vi anmelder skaden til forsikringen, får en håndværker til at besigtige og vurdere omfanget samt sender de relevante papirer til forsikringsselskabet.
>
> Forsikringsselskabet afviser jf. vedlagte korrespondance dateret 23. maj. Vi anker men uden held. Af håndværkerens vurdering fremgår det, at skaden skyldes udeladelser i forbindelse med tidligere udbedring, hvilket ikke var synligt ej heller er nævnt i tilstandsrapporten. Heraf mener vi jo netop, vi er berettiget til erstatning, da det her handler om en skjult mangel.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
> Vi ønsker at selskabet skal dække iht. forsikringen. Vi er selvfølgelig indforstået med at dække, hvad der svarer til reparationen af frostskaderne. Vi er af Nykredits bankrådgiver blevet overtalt til ikke at tage imod sælgers tilbud om ejerskifteforsikring, idet dette produkt ifølge denne bankrådgiver blot var den billigste forsikring, der skal tilbydes jf. lovgivning. I stedet burde vi vælge Nykredits udvidede (og dermed fordyrede) dækning/forsikring - Huset er finansieret gennem Nykredit!"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 29/8 2007 bl.a. anført:

> "Forsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. pkt. 17, a i forsikringsbetingelserne, side 6, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
> ...
> Det er vores opfattelse, at forsikringstager ved at følge opfordringen i tilstandsrapporten og fået udbedret frostskaderne i skorstenen, ville have forhindret følgeskaderne. Skorstenens funktion er ikke svigtet endnu, men nedbrydningen er i gang, jf. K2-bemærkningen, som derved er korrekt. Noten i tilstandsrapporten opfordrer forsikringstager til at få forholdet udbedret, hvilket forsikringstager har valgt at udskyde, jf. forsikringstagers bemærkning herom i selve klagen.
>
> Det er vores opfattelse, at tilstandsrapporten indeholder en korrekt og fyldestgørende advarsel til forsikringstager, da rapporten har angivet, at skaden er alvorlig og at skorstenen bør udbedres. Det er ikke specifikt nødvendigt at der skal stå, at der kan trænge vand ind i fuger, der muligvis kan være utætte, henset til at det er en normal og forudsigelig følge, at

der naturligvis kan trænge vand ind i en skorsten, der er under nedbrydning, hvis ikke der gøres noget for at reparere denne."

Hertil har klagerne i skrivelse af 5/9 2007 til nævnet bemærket:

"Nykredit Forsikring anfører, at skaderne skyldes mangelfuld vedligeholdelse af fugerne i murværket samt begyndende frostsprængninger. Dette er en urigtig fordrejning af murerens konklusion, hvorfor vi igen tillader os at præcisere fakta.

Mureren anfører, at skaden er opstået ved, at man ved tidligere (før vi overtog huset) udbedring af skorstenen har undladt at udskære fugerne og ifuge ny mørtel. Man har kun malet den, hvorved der trænger vand ind i murværket samt løber vand ned i tagetagen. Dette forhold er ikke anført i tilstandsrapporten, hvorfor vi fastholder, at Nykredit Forsikring må dække udgifterne til udbedringen af de opståede skader.

Endvidere anfører Nykredit, at løbesoden først har vist sig nu, et år efter overtagelsen. Dette er heller ikke korrekt. Huset er overtaget 10. juni 2006 og løbesoden er konstateret i februar måned, dvs. 8 måneder efter overtagelsen, efter den første fugtige og kolde periode, men i øvrigt før der kom sne. Det endelige tidspunkt for løbesodens fremkomme er ikke 100 % præcist angivet, idet huset ikke anvendes som helårsbolig, men som sommerhus.

Endelig skal det nævnes, at tilstandsrapporten anfører, at tagbelægningen over garage/udhus er i dårlig stand, benævnt K3. Dette forhold har vi straks efter overtagelsen udbedret med ny tagbelægning. Såfremt tilstandsrapporten havde antydet andre forhold, der kunne medføre skader, var de naturligvis også blevet udbedret straks."

Selskabet har ved skrivelse modtaget af nævnet den 17/10 2007 fastholdt det tidligere anførte.

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.

...

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.
b. følgeskader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det omtvistede forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Henset hertil kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Herefter, og idet det af klagerne i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen