800/08

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 72.922:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx xx

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, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Selskabet har henvist til, at begge forhold er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/1 2004 på baggrund af tilstandsrapport dateret 29/9 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Mindre revne i murværk ved overligger over kældervinduet mod syd.
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.3 Skotrender/inddækninger	K1		Opfugtning af skotrender er ifølge ejer fra 1996, hvor der er skiftet blik i skotrende. Der er ikke set rådangreb i træværk.
	8.4 Hætter/aftræk	K1	4	Aftræksrør er kun delvist iso-

			leret i tagrummet.
8.5 Udv. træværk v. tag	K1		Der er stedvis rådangreb i sternbeklædning ved udhæng, især ved tagnedløb. Underbeklædning er enkelte steder dårligt opsatte og ikke plant med spærunderside.
8.8 Spær og lægter	UN	5	Bærende træværk, stole, er i den sydlige ende understøttet med tømmer på den midterste del. Nedbøjning kan ses i tagrummet. Der er ikke sket egentlig skade på træværk.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
	A	8.1 Tagbelægning/ rygning	Tagsten er af typen K 21 med indlagte skumstrimler i overlæg. Der er ved besigtigelsen ikke konstateret indtrængende fugt. Erfaringen viser, at der ved kraftige regnskyl og blæst med tiden vil kunne forekomme utætheder i taget.
4	A	8.4 Hætter/aftræk	Vil kunne give fugtskader på lofter i bad og vådrum.
5	A	8.8 Spær og lægter	Der kan konstateres sætning af loftet i stuen."

Det fremgår, at der blev udarbejdet en ny tilstandsrapport den 4/9 2007. Af denne tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K3	Murfuger i vinduesoverligger over kælder-vindue mod syd er utætte og overligger hænger. Note: Utætte murfuger ved vinduesoverliggere kan medføre rustskader i indstøbt armering samt fugtskader på andre bygningsdele.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagsten ved grat mod NØ er itu. Note: Dette kan medføre indtrængning af slagregn og fygesne.

3. 72.922

K3	Set fra tagfladen er rygningsmørtelen løs og revnet samt mangler flere steder. Note: Dette kan medføre indtrængning af slagregn og fygesne.
K3	Ved at løfte flere tagsten ses fugebånd i tagstensfalse nedbrudt/manglende. Note: Fra loftrum ses der generelt fugtskjolder på lægter og skotrendetræ samt flere lysindfald i utætte overlæg. Skaden kan medføre indtrængning af slagregn og fygesne."

Af klagerens skrivelse af 18/9 2007 til selskabet fremgår:

> "Ny tilstandsrapport udarbejdet sep. 2007 angiver taget har en skade og tilstanden er så dårlig at det får en karakter K3 og skal skiftes, fordi fugebånd er delvis nedbrudt/manglende og derfor er taget ikke tæt. Vi har selv oplevet at det ved slagregn har dryppet ned på gulvet i stuen. Vi overtog huset jan. 2004 og i den tilstandsrapport vi har købt huset på baggrund af og tegnet en ejerskifteforsikring ud fra, er der ikke nævnt at taget er behæftet med omtalte skade eller undersøgt hvordan tagets aktuelle tilstand er. Derfor mener vi at det er skjult fejl, da skaden på taget ikke kan udvikle sig så meget på så kort tid.
> Taget alder er hhv. 38 år for oprindelig bygning og 32 år for senere tilbygning og skaden på taget er udviklet på begge bygninger.
>
> Endvidere angiver ny tilstandsrapport at muroverliggere over kælder vinduer mod syd er behæftet med en skade der gør at de får karakteren K3 fordi armeringen er ved at ruste. Gammel tilstandsrapport har ikke undersøgt dette forhold tilstrækkeligt og skaden har ikke udviklet sig så meget på så kort tid. Vi har et billede fra september 2003 og der viser at tilstanden af muroverliggere har ikke ændret karakter."

Selskabet afviste ved skrivelse af 19/10 2007 at erstatte de anmeldte skader med henvisning til, at forholdene var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten af 29/9 2003.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 22/10 2007. Da selskabet fastholdt afgørelsen, blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende de anmeldte forhold som omfattet af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 12/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstagerne har 4 år efter overtagelsen af ejendommen i brev af 18. september 2007 anmeldt ovennævnte forhold, idet de har gjort gældende, at tilstandsrapport af 4. september 2007 bekræfter, at der er tale om 2 forhold, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

I brev af 19. oktober 2007 har vi under henvisning til pkt. 17, stk. 1 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring afvist at ville dække de pågældende forhold, idet vi har gjort gældende, at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapport af 29. september 2003.

Vedrørende muroverliggeren er de nu konstaterede forhold en naturlig følgeudvikling af forholdet, som det er beskrevet i tilstandsrapport af 29. september 2003, da det bemærkes, at der ikke er sket nogen form for udbedring eller reparation i forsikringstagernes ejertid.
Vedrørende tagbelægningen har den bygningssagkyndige ud fra sit erfaringsgrundlag lavet en note og dermed givet forsikringstagerne en advarsel om, hvad der kunne ske i fremtiden. Det forsikringstagerne nu har konstateret stemmer overens med den advarsel, som er blevet givet i tilstandsrapport af 29. september 2003.
…
Efter en fornyet gennemgang af sagen skal vi fastholde vores afgørelse, idet vi lægger til grund, at forsikringstagerne i tilstandsrapport af 29. september 2003 er oplyst om forholdenes tilstand, som de var på tidspunktet for bygningsgennemgangen og at forholdene ikke er klart forkert beskrevet.

At forsikringstagerne på et senere tidspunkt i forbindelse med salg af ejendommen har fået udarbejdet ny tilstandsrapport, som viser, at forholdenes tilstand er ændret, medfører ikke automatisk, at der er tale om skjulte skader, som skal dækkes over ejerskifteforsikringen.

Som led i vores sagsbehandling har vi inddraget oplysningerne i tilstandsrapport af 4. september 2007, men vi er af den opfattelse, at forholdenes beskrevne tilstand alene skyldes den udvikling, som er foregået i forsikringstagernes ejertid, hvor der ikke er sket nogen form for udbedring eller reparation af de konkrete forhold.

I øvrigt skal vi bemærke, at forsikringstagerne har oplevet, at det ved slagregn har dryppet ned på gulvet i stuen. Dette stemmer overens med note 3 i tilstandsrapport af 29. september 2003, hvor den bygningssagkyndige har anført, at erfaringen viser, at der ved kraftige regnskyl og blæst med tiden vil kunne forekomme utætheder i taget.

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække skader, der har udviklet sig i ejertiden som følge af manglende udbedring eller reparation af forhold, som i den oprindelige tilstandsrapport er beskrevet korrekt, hvilket er tilfældet i nærværende sag."

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 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.
…
17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
1. 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.
2. 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 har fået forelagt de fremsendte fotografier

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de nu anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten af 29/9 2003. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann