802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 73.015:

xxxxx xx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 samt husforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække omkostningerne i forbindelse med nyt gulv på gæstetoilet. Med hensyn til husforsikringen klager de over selskabets afvisning af at dække de omkostninger, der vil være forbundet med at udskifte vinduet mod nord.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold. For så vidt angår gulvet på gæstetoilettet med henvisning til, at klagerne ikke har lidt noget tab. Med hensyn til rådangrebet på vinduet mod nord har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at dækningsbetingelserne i medfør af punkt 43.3 i forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt i det konkrete tilfælde, idet der ikke er tale om en nedbrydning, der nedsætter anvendeligheden af vinduet eller giver behov for udskiftning eller forstærkning af træværk.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/9 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/4 2006.

Om gulvet i gæstetoilettet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K1	Gulvet i gæstetoilet er ikke udført som foreskrevet for vådrum. Note: Det skønnes, at gulvet fra huset opførelse og er udført med organisk materiale.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		ja	nej	ved ikke
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Badeværelser Køkken**	☒	☐	☐
...				
10.3	Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)? Hvis ja, hvor? **Ja i gæstebadeværelse er udskiftet.**	☒	☐	☐

…

Karakterer:

Ingen bemærkninger **IB**
Der er ikke fundet skader ved den pågældende bygningsdel

Kosmetiske skader **KO**
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. **K2**
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere **UN**
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

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

Over for nævnet har klagerne i klageskemaer af 1/12 2007 nedlagt følgende påstande vedrørende ejerskifteforsikringen:

"Vi ønsker, at forsikringen imødekommer vores krav om at dække omkostninger til at lave et nyt gulv i gæstetoilettet."

Til støtte for sin påstand har klagerne bl.a. anført:

"Da vi flytter ind i vores hus i september 2006 opdager vi straks, at der kommer en fæl lugt fra gæstetoilettet. Afløbet er umuligt at komme til, idet det er aflukket i gulvet, som er udført i træ. For at komme til det særdeles ildelugtende afløb er vi nødsaget til at brække trægulvet op. Under gulvet er der ildelugtende afløbsvand og vi renser naturligvis dette og har dermed forebygget yderligere skade på vores hus. I form af vandskade mm. Til vores overraskelse ser vi at gulvet under er det oprindelige gulv, udført i stenmosaik og beton hvor det tidligere badekar har stået. I tilstandsrapporten står det om end at trægulvet i gæstetoilettet er det oprindelige gulv. Vi er med andre ord ikke gjort opmærksom på at gulvet ikke er det originale gulv. Men er pga. det udløbende vand fra afløbet nødt til at fjerne trægulvet.
…vi som forsikringstager har pligt til at forebygge yderligere skade såfremt det er os muligt. Dette er præcist hvad vi har gjort da vi fjernede trægulvet, da vandet fra det stigende afløb meget vel kunne have forvoldet yderligere skader.
Vi finder denne afgørelse yderst urimelig, da vi har en udvidet ejerskifteforsikring. Derudover har vi som sagt fjernet gulvet dels for at afdække afløbet og dels for at forebygge yderligere skade på vores hus."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 17/1 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"I brev af 11. marts 2007 har autoriseret vvs-installatør J.K. bl.a. anført:
'*Gæstetoilet: Afløb på gæstetoilettet ligger utilgængeligt under trægulv. Der er lugt med mistanke om lækage/utæt samling fra afløbet, som har fordret at trægulvet måtte brækkes op for at komme til det nævnte afløb. Afløbet kan selvsagt ikke tilses og renses, da der ikke er adgang til dette som foreskrevet på lovlig vis. (se billede …)*'

Vi har i brev af 15. marts 2007 anerkendt at ville dække lovliggørelse af afløb på gæstetoilet samt reetablering af gulv. Vi har imidlertid afvist at dække nyt gulv, idet vi har henvist til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 9.1:
…
Efter vores gennemgang af sagen skal vi anerkende, at den bygningssagkyndiges skøn vedrørende gæstetoilettets gulv i tilstandsrapportens pkt. 9.1 ikke er korrekt.
…
Uanset den forkerte bemærkning i tilstandsrapportens pkt. 9.1 har forsikringstagerne ikke lidt noget tab ved at den tidligere ejer har lagt trægulv oven på gæstetoilettets oprindelige stiftmosaikgulv, som består af uorganisk materiale. Der har således ikke været noget i vejen for, at den tidligere ejer har lagt trægulvet, da gæstetoilettet i forvejen havde et gulv, der er vandtæt.

Den anerkendte lovliggørelse af gulvafløbet har ikke nødvendiggjort opbrydning af hele trægulvet og vi bemærker, at vi har anerkendt reetablering af den nødvendige opbrydning af gulvet omkring afløbet. Vi bemærker, at forsikringstagerne havde fjernet hele trægulvet, inden de anmeldte forholdet til os.

Vi skal i øvrigt afvise, at forholdet omkring gulvet udgør nogen skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Vi bemærker særligt, at der ikke foreligger nogen nærliggende risiko for skade på bygningsdele, herunder etageadskillelsen, idet der mellem trægulv og etageadskillelse findes et vandtæt gulv af uorganisk materiale."

Klagerne har efterfølgende ved skrivelse til nævnet af 28/1 2008 hertil anført:

"I skrivelsen er det anført, at det ikke var nødvendigt at fjerne hele gulvet for at udbedre skaden. Dette ønsker jeg at anfægte dels idet der, som sagt, var stigende og stinkende vand på gulvet fra kloakken, der nødvendiggjorde at gulvet blev fjernet for at fjerne vandet – og dels da man ikke teknisk , ifølge VVS installatøren kan udbedre afløbet uden at hugge gulvet op.

Det skal derudover anføres at vi indberetter skaden 4/9-2006 og skaden besigtiges i august 2007 – det vil sige næsten et år efter at skaden er indberettet.

Vi imødeser en kontanterstatning, som anført af Nykredit Forsikring, men en erstatning, der omfatter reparation af hele gulvet samt udbedring af det ulovlige afløb."

Vedrørende husforsikringen har klagerne anført:

"Vi ønsker, at forsikringen skal dække de omkostninger, der vil være forbundet med at udskifte vinduet mod nord."

Til støtte for sin påstand har klagerne bl.a. anført:

"Ved overtagelse af vores nyindkøbte hus I september 2006, opdager vi, at der er råd i vinduet mod nord. Vi anmelder det til vores forsikring, der ikke skønner at vinduets bæredygtighed er truet af råd, hvorfor de ikke vil dække dette vindue. Trods forebyggelse mod yderligere råd må vi dog konstatere, at vinduet efter godt et år er tiltagende i råd, hvilket tillige er meldt til forsikringen. Vi forsøger i mellemtiden, at skifte forsikring, da vores erfaringer med Nykredit forsikring ikke er gode. Ved henvendelse til TRYG forsikring kan de dog ikke forsikre huset uden at tegne forbehold for netop råd i dette vindue. Dette har imidlertid ingen betydning haft for vores sagsbehandling i Nykredit. Vi har valgt at bibeholde Nykredit, idet vi ikke ønsker, at der skal tegnes forbehold mod dele af vores hus, som i forvejen er anmeldt til anden forsikring."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Af intern rapport fremgår bl.a.:

'*Vindue er ca. 142 x 118cm udvendig karmmål. Tophængt ramme med 2 lags isoleringsrude.*

Vinduet vurderes at være det oprindelige fra husets opførelse.

Der kan i bundkarm konstateres meget lille nedbrydning i form af små revner forneden mod fuge under vindue.
I sidekarm højre side en lille overfladenedbrydning på størrelse ca.3x5cm.
I bundramme af oplukkelig ramme en minimal overfladenedbrydning ved hjørnebånd.

Nedbrydningerne er af kosmetisk karakter og helt forventelig udfra vinduets alder.

Der er ikke tale om nogen form for nedbrydning der nedsætter anvendeligheden af vinduet eller giver behov for udskiftning eller forstærkning af træværk.'

…
Dækningsbetingelsen er ikke opfyldt i det konkrete tilfælde, da der ikke er tale om en nedbrydning, der nedsætter anvendeligheden af vinduet eller giver behov for udskiftning eller forstærkning af træværk.

Endvidere skal vi venligst henvise til pkt. 45 i forsikringsbetingelser for husforsikring, hvor det bl.a. fremgår, at forsikringen ikke dækker skade af kosmetisk art, det vil sige skade, som kun forringer træværkets udseende. Hertil skal vi bemærke, at vores konsulent har konstateret, at der netop alene er tale om nedbrydning af kosmetisk art.
At et andet forsikringsselskab ikke ønsker at tegne forsikring uden forbehold er os uvedkommende"

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Af forsikringsbetingelserne i ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**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."

Af forsikringsbetingelserne i husforsikringen fremgår bl.a.:

"**43. Forsikringen dækker**
…
43.3.
Ved svampeskade dækkes udgifterne til udskiftning eller afstivning af angrebne bygningsdele, hvis det er påkrævet af hensyn til disses bæreevne.
43.4
Hvis der til forebyggelse af svampeskadeangreb kræves særlige foranstaltninger, er forsikringstageren forpligtet til at afholde disse for egen regning.
…
45. Forsikringen dækker ikke
a. skade af kosmetisk art, d.v.s. skade, som kun forringer træværkets udseende f.eks. mos- og skimmelbelægning eller misfarvning på grund af blåsplint."

Nævnet udtaler:

Ejerskifteforsikringen

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at det er en fejl, hvis der etableres gulv, der dækker et afløb. At der under trægulvet var et afløb, kan klageren ikke se ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Uanset om afløbet - som det er tilfældet - viste sig at være fejlkonstrueret/ulovligt, finder nævnet, at klageren har krav på at få dækket udgifterne til

en færdig gulvbelægning i badeværelset. Da nævnet lægger til grund, at trægulvet ikke skal genetableres, at selv om det underliggende terrazzogulv nok er tæt, skal det dog også udseendemæssigt fremtræde som et færdigt gulv. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale, hvad det koster at få terrazzogulvet til at fremstå som et færdigt gulv i et badeværelse.

Husforsikringen

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at skaden på vinduet mod nord ikke opfylder dækningsbetingelserne i henhold til den tegnede forsikring, hvorfor nævnet ikke finder anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal betale, hvad det koster at få terrazzogulvet til at fremstå som et færdigt gulv, både hvad angår tæthed og synsmæssigt.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand