810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.897:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxx xx xxxx
xxxx xxxxxx

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 selskabets afvisning af at anerkende en anmeldt skade som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Selskabet henviser til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1910, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2007 på baggrund af tilstandsrapport dateret 2/5 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2. Ingen bemærkninger		
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K2	Der er revner i gulv og klinker ved døråbning ind til alrum fra pejsestue.
	K1	Flere gulv knirker lidt og er lettere ude af vater. Note: Forholdet er normalt i en bygning af pågældende alder. Knirkende gulve kan skyldes svind i gulvbjælker og brædder - er uden be-

		tydning for gulvets bæreevne.
	UN	Laminatgulv i køkken fremstår med skævheder samt markant hævelse/blødhed i midte af gulv. Note: Gulvets opbygning bør undersøges nærmere for at konstatere årsagen til forholdet.
6.2 Belægninger	K1	Gulvbelægninger mangler færdiggørelse flere steder især i køkken.
	K1	Ældre gulvbrædder ses enkelte steder med tegn på borebilleangreb. Note: Forholdet vurderes uden betydning for gulvets bæreevne og at angrebet ikke længere er aktivt."

Af BBR-meddelelsen fremgår bl.a.:

"Bygningen er opført i 1910
Væsentlig om- eller tilbygning i 1998"

Den 14/12 2007 anmeldte forsikringstagerne telefonisk, at der var konstateret fugt i betonen under gulvet i køkkenet. Det blev aftalt, at klageren skulle undersøge forholdet nærmere og derefter vende tilbage over for selskabet. Ved skadeanmeldelse af 3/2 2008 anmeldte klageren således følgende forhold:

"**Fugtoptrængning i terrændæk i køkken:**

Som tidligere meddelt har vi konstateret at der trænger fugt op i terrændækket i køkkenet. Vi har fået lavet en fugtmåling, af I. A/S (foreløbige resultater er vedlagt). Vi har i samråd med dem besluttet at banke betonen væk i et mindre område, for at kunne se opbygningen, som er som følger:
80 mm klaplag
100 mm beton med 6 mm rionet og gulvvarmeslanger
200 mm EPS isolering

Denne konstruktion opfylder lovgivningskrav om isolering og kapillarbrydning. Men har to mangler:
1. Der er ikke udført radonspærre
2. Under skillevæg, er gammelt skillevægsfundament ikke fjernet, ligesom isoleringen ikke er ført tilstrækkeligt tæt på skillevægsfundamentet. Begge dele muliggør kapillarvirkning netop det område hvor vi har konstateret fugtproblemer.

Vi ønsker derfor køkkenet demonteret, betonen banket op, skillevægsfundament fjernet, genetablering af terrændæk med gulvvarme og radonspærre, samt genmontering af køkken.

Prisen anslås til at ligge omkring 90.000 kr.

Vi kan tilføje, at vi ligeledes har fået trykprøvet gulvvarmeslangerne. Disse er ikke utætte.

> Gulvvarmerørene er påtrykt en produktionsdato; 31/8 2005, hvorfor vi mener at terrændækket må være udført efter dette tidspunkt."

Selskabets taksator besigtigede forholdet, og ved skrivelse af 20/3 2008 afviste selskabet at anerkende forholdet som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 1/3 2008. Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor har klageren i skrivelse af 6/5 2008 til nævnet anført følgende:

> "Der trænger fugt op gennem terrændækket i køkkenet, og der er ikke udført radonspærre i konstruktionen.
> Fugten er konstateret visuelt ved demontering af gammelt gulvbelægning, og efterfølgende verificeret ved fugtmåling udført af I. A/S (bilag …). Pga. gennemgående gulvvarmerør skønnes det nødvendigt at nedtage køkkenet, for at nedrive hele terrændækket, for derefter at opbygge konstruktionen korrekt. NF har i sin afvisning begrundet med at fejlen er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 6.1 som UN (bilag …).
> Vi har selv demonteret gammelt gulv, ligesom vi agter at montere nyt gulv. Fejlen ligger i konstruktionsopbygningen af terrændækket, tilstandsrapportens pkt. 2; ingen bemærkninger. Derfor må NF være forpligtig til at dække.
> Jf. Håndbog for beskikkede byggesagkyndige - 5. ståbi (jf. bilag …):
> Kap 2. kældre/krybekældre/terrændæk (dæk mod jord)
> Kap 6. Gulvkonstruktioner og gulve. (etageadskillelser og belægninger på dæk)
> Samt SfB's bygningsklassifikationssystem, må skaden befinde sig i terrændækket.
> Der er i NF's afslag ikke taget stilling til manglende radonspærre
>
> Af gulvvarmerørene fremgår produktionsdato 31/8 2005, hvorfor det antages at terrændækket er etableret efterfølgende. Bygningsreglementets krav om fugtsikring og radonspærre har derfor været gældende på etableringstidspunktet.
>
> NF mente i første omgang det var nødvendigt at sende taksator til ejendommen, hvilket synes unødvendigt, når NF afviser med henvisning til tilstandsrapporten.
>
> Efterfølgende er gået over to måneder, hvor selskabet har undladt at svare på indsigelse mod afgørelsen, jf. bilag …"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 13/6 2008 bl.a. anført:

> "Vores bygningskonsulent har foretaget besigtigelse den 19. februar 2008 og har herom forklaret følgende:

'Ved besigtigelsen var trægulv og dampspærre fjernet. Der var foretaget ophugning ved skillevæg, således at gulvopbygningen kunne kontrolleres.
Gulvkonstruktionen var opbygget på følgende måde:
200 el. 220 mm EPS isolering - 100 mm beton med 6 mm rionet og gulvvarme- slanger - 80 mm pudslag - dampspærre og trykfordelende lag - 14 mm trægulv.
Det kunne ligeledes konstateres at isoleringen ikke var ført helt ind mod skillevægsfundamentet (mangler ca. 20 cm), endvidere kunne konstateres at der ikke var kapillarlag under 'gammelt' skillevægsfundament, således at der var mulighed for fugtopstigning.
Der var udført kantisolering af 20 mm EPS isolering, samt ilagt pap (fugtstandsende lag) i yder- og skillevæg.
Skadeårsagen er fugtopstigning som følge af manglende kapillarbrydende lag underskillevæggen.'

På baggrund af sagens oplysninger, herunder bygningskonsulentens besigtigelse har vi i brev af 20. februar 2008 meddelt, at der ikke kan ydes dækning for det anmeldte forhold vedrørende fugtproblemer under køkkengulv. Vores afgørelse er begrundet med, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet, jf. pkt. 17.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Under henvisning til pkt. 6.1 i tilstandsrapporten har vi således afvist at yde forsikringsdækning.
…
Forsikringstagerne er på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten advaret om, at årsagen til det konstaterede forhold ved køkkengulvet ikke har kunnet fastægges tilstrækkeligt ved den bygningssagkyndiges visuelle gennemgang, hvorfor forholdet skal undersøges nærmere.

Karakteren UN er ikke alene begrænset til at omfatte køkkengulvet, selvom bemærkningen står anført under pkt. 6 for gulvkonstruktion og gulve. Karakteren UN omfatter en mulig alvorlig skade, hvorfor art, omfang og konsekvenser altid bør afklares. Såfremt forsikringstagerne inden indgåelse af købsaftalen havde ladet forholdet undersøge nærmere, havde de kunnet konstatere de oplyste mangler, der er årsagen til køkkengulvets skævhed/opbulning samt forhold, der eventuelt ikke opfylder krav i henhold til Bygningsreglement for småhuse 1998, eksempelvis radonspærre.

Karakteren UN begrænser sig således ikke nødvendigvis til den bygningsdel, som omtales i tilstandsrapporten. Derfor anføres der også i karakterbeskrivelsen, at art, omfang og konsekvenser altid bør afklares.

Den af forsikringstagerne oplyste opdeling i SfB bygningsklassifikationssystem har ingen betydning for nærværende sag.

Af karakterbeskrivelsen fremgår tillige, at såfremt køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, da bærer køber selv risikoen.

Vi skal endvidere oplyse, at Teknik og Miljø i V. Kommune telefonisk har bekræftet, at den tidligere udførte ændring af gulvkonstruktionen ikke har krævet byggetilladelse.

Uanset at den udførte ændring ikke har krævet byggetilladelse, er der fortsat mulighed for, at der er krav i bygningsreglementet, der skal overholdes, herunder bl.a. sikring mod opstigende jordfugt og radon.

Den konstaterede fugtopstigning ved skillevægsfundamentet skyldes dog husets oprindelige konstruktion. Vi mener, at det ikke kan betragtes som et ulovligt forhold, at man i forbindelse med det udførte arbejde har ladet det oprindelige fundament stå.

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen er imidlertid bygget således op, at undtagelsesbestemmelsen under pkt. 17.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring gælder både for de forhold omfattet af ejerskifteforsikringens pkt. 14 og forhold omfattet af ulovlighedsdækningen, jf. 15.

Vi skal således fastholde - uanset eventuelt manglende overholdelse af krav indeholdt i Bygningsreglement for småhuse 1998 - at forsikringstagerne i tilstandsrapporten er behørigt advaret om de nu konstaterede forhold, jf. pkt. 17.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring og at der ikke kan tilbydes dækning over ejerskifteforsikringen.

Endelig skal vi oplyse, at vi ikke har taget stilling til forsikringstagernes udbedringsforslag, hvor de bl.a. anfører en anslået pris til ca. 90.000 kr."

Hertil har klageren i skrivelse af 3/7 2008 til nævnet anført:

"1. Jf. betingelsernes pkt. 17.a, mener vi at skaden er forkert beskrevet. Da UN karakteren er angivet under pkt. 6, var vores klare forventning at den maksimale omkostning vi ville skulle afholde for fuldstændig udbedring var ny gulvbelægning samt underlag (træparket + trinlydsdæmper), hvorfor kun denne omkostning er taget med i vores renoverings-/færdiggørelsesbudget. Da under pkt. 2 ingen bemærkning er, er vores forventning følgelig at vi ikke kan komme til at skulle afholde omkostninger til evt. udbedringer af terrændæk.
2. På side 4 anfører NF at manglerne ville have været opdaget, hvis vi havde undersøgt bemærkningen nærmere. Det er ikke rigtigt. Det ville ikke uden væsentlige destruktive indgreb have været muligt at konstatere den manglende radonspærre i konstruktionen, hvilket ikke vil kunne forventes at sælger vil acceptere før et salg er gennemført.
3. På side 4 oplyses at NF ikke har forholdt sig til den anslåede pris på udbedringen. Det er dog NF der har forlangt et prisoverslag for at ville behandle skadesanmeldelsen.
4. På side 1 anføres at der er givet nedslag i prisen pga. manglende færdiggørelser/finish i ejendommen. Det er sagen uvedkommende, da radonspærre dels ikke er hverken færdiggørelse eller finish, dels ikke er mulig at etablere uden væsentlige nedrivningsarbejder. Hvorfor skaden/sagen overhovedet er anmeldt.
5. NF skriver på side 3 at vi har klaget til ankenævnet efter at have fremsendt indsigelsen over afgørelsen. De udelader behændigt at nævne de to skriftlige rykkere, samt to måneder der er passeret i mellemtiden. Dette sammen med en svartid på 3 uger for at anerkende modtagelse af klagen fra nævnet (uden at svare på denne), kunne få os til at overveje om NF bevidst trækker tiden for at fa os til at give op. Vi står stadig efter over et halvt år uden brugbart køkken, og uden udsigt til at det bliver udbedret i nærmeste fremtid."

Hertil har selskabet i skrivelse af 20/8 2008 til nævnet anført:

"Under henvisning til vores brev af 13. juni 2008 skal vi fortsat fastholde vores afgørelse.

Vi skal særligt bemærke, at karakteren UN ikke nødvendigvis begrænser sig til den bygningsdel, som omtales i tilstandsrapporten.

At en afklaring af art, omfang og konsekvenser i det pågældende tilfælde ville have krævet væsentlige destruktive indgreb ændrer ikke ved, at forsikringstagerne ved oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet behørigt advaret om, at der kunne være noget galt med konstruktionen under gulvet. Hvorvidt sælger måtte ville acceptere en sådan destruktiv indgriben er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Forsikringstagerne kunne på baggrund af oplysningen i tilstandsrapporten have fået indføjet et forbehold i købsaftalen.

Til støtte for vores afgørelse vedlægges kopi af ankenævnskendelse nr. 66920. I dette tilfælde var forsikringstagerne ligeledes behørigt advaret om, at skadernes eksakte omfang nærmere skulle undersøges. At det i tilstandsrapporten i den omtalte kendelse direkte fremgår, at undersøgelserne krævede destruktive indgreb, ændrer ikke ved vores afgørelse i nærværende sag, hvor forholdet i tilstandsrapporten er beskrevet med karakteren UN samt en note om, at gulvets opbygning nærmere bør undersøges, hvilket utvivlsomt vil kræve destruktive indgreb.

De øvrige oplysninger i forsikringstagernes brev giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, udover at vi skal beklage, såfremt vores sagsbehandlingstid har været utilfredsstillende lang."

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.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…
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."

7. 73.897

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand