811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 73.966:

xxxxxx xx xxxx xxxx
xxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 medfør af 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 anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Den omhandlede ejendom, der er opført i år 1900, blev medio 2006 købt af klagerne med overtagelse pr. 1/8 2006. Købsprisen udgjorde 965.000 kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 24/5 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er fugt på gulv i kælderen under fryseren.
	2.2 Vægge	K1	Der er enkelte afskalninger og fugtskjolde på vægge i kælderen.
…			

Karakter:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
…
Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **2 år**			
…			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
…			
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår: **I gulv i korte og meget våde perioder**	☒	☐	☐
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum?	☐	☒	☐"

Den 2/2 2007 modtog selskabet via internettet fra klagerne en skadeanmeldelse, hvoraf det fremgår, at der i kælderen er konstateret fugt/vand samt skimmelforekomst.

Selskabets bygningskonsulent E.B.L. besigtigede forholdet den 26/2 2007. I forbindelse hermed optog han billedrapport. Af denne rapport fremgår, at der i kælderen er tydelige tegn på, at der kommer fugt igennem væggen, puds falder af, og maling skaller af. Der ses endvidere at trænge vand op gennem gulvet.

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 28/2 2007.

Den 14/3 2008 rettede klagerne på ny telefonisk henvendelse til selskabet på grund af vand i kælderen.

Ved skrivelse af 21/4 2008 til klagerne fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskrivelsen, som nævnet modtog den 20/5 2008, fremgår:

> "Hiermit möchten wir gegen die Entscheidung unserer Versicherung klagen.
> Wir haben im Februar 2007 unsere Ejerskifteversicherung informiert, das es im Keller am Fußboden nass wird und das der Keller schimmelt. Als wir das Haus im August 2006

gekauft haben, war der Keller frisch gestrichen, aber bereits im Dezember 2006 zeigten sich die ersten Schimmelspuren am Fenster und an den zwei Außenwänden und auf Seite 6 des Huseftersyn steht, das einzelne Abschälungen und 'fugtskjolde' (dieses Wort konnten wir bis heute leider nicht übersetzen, weil es steht in keinem Wörterbuch) und trotzdem wurde vom Verkäufer auf Seite 10 des Huseftersyn die Frage nach einem Feuchtigkeitsproblem im Keller verneint! Wir haben uns dann um einen Termin bemüht, aber das ist sehr schwer bei Nykredit auf einen Termin oder eine Antwort wartet man sehr lange. Die Versicherung hat dann auch einen Vertreter zu uns geschickt, der sich den Schaden im Februar 2007 angesehen hat und auch Fotos gemacht hat. Der Versicherungsvertreter erklärte uns, das diese Schäden im Tilstandsrapport angegeben sind, wir sind gerade im August 2006 aus Deutschland eingewandert und konnten zu diesem Zeitpunkt noch nicht perfekt dänisch lesen, damit mussten wir diesem Herrn vertrauen. Jetzt stellt sich aber raus ,das im Tilstandsrapport vom Verkäufer kein Schimmel angegeben ist und auch die kurzen und nassen Perioden, die im Tilstandsrapport angegeben sind, in Bezug auf den Fußboden, entsprechen nicht der Wahrheit, denn die ganze Feuchtigkeit hat mit dem Ablauf des Regenwassers zu tun, wenn der Wasserstand im Brunnen zu hoch wird, läuft der Überschuss in den Keller. Des weiteren hat der Verkäufer lediglich eine lose Lampe im Garten angegeben, nur leider hat diese lose Lampe uns im August/September 2006 die ganze Wiese unter Strom gesetzt und damit einen Kurzschluss im Haus verursacht, das nur zur Information, das wir ganz schon hinters Licht geführt wurden, wir sind der Meinung, das ein Vertreter der Versicherung eine beratende Funktion hat und es Ihm hätte auffallen müssen, dass der Tilstandsrapport in Bezug auf den Schimmel im Keller Ungereimtheiten aufweist, vor allem wenn er es mit Ausländern zu tun hat. Denn beim Bezahlen der Versicherung hat es ja auch niemanden gestört das wir aus Deutschland sind. Wir haben im guten Glauben daran, das die Versicherung uns nicht beschwindelt, angefangen den Keller zu sanieren, dabei hatten wir im April 2008 einen riesengroßen Wasserschaden mit einem Keller voll Wasser (Wasserhohe war 15 cm). Daraufhin haben wir auch dann erfahren, warum der Keller so feucht ist und das Wasser durch den Boden kommt, denn das ganze hat, wie oben schon angemerkt, mit dem Regenwasser zu tun, was übrigens auch nicht im Tilstandsrapport steht. Wir mochten von der Nykredit Versicherung einen finanziellen Ausgleich für den nicht angegebenen Schimmel im Keller. Unterlagen und Fotos sind bei der Versicherung bestimmt noch vorhanden in unserer Akte, ich schicke Ihnen trotzdem ein Foto von Feb. 2007 und Fotos von April 2008 mit. Wir hoffen, Sie können uns weiterhelfen."

På grund af klagens indhold har selskabet den 1/7 2008 foretaget endnu en besigtigelse af ejendommen.

Herefter har selskabet ved skrivelse af 2/7 2008 til klagerne fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende.

I forlængelse heraf har klagerne i skrivelse modtaget af nævnet den 9/7 2008 anført:

"Das der Keller nass ist, kann ich nicht ändern, aber es geht darum das der Keller richtig ordentlich weiß gemalt war beim Kauf des Hauses und dann später geschimmelt hat.
Und der Verkäufer auf die Frage nach sichtbaren Mangeln mit nein geantwortet hat, also ist es ein versteckter Mangel.
Wenn wir beim Kauf des Hauses Schimmel gesehen hätten, hätte man etwas über den Kaufpreis verhandeln können.

Aber wir konnten es nicht wissen das der Keller schimmelt, weil der Verkäufer den Schimmel übermalt hat, diese Frage haben wir auch an Nykredit gestellt, und die Antwort war, der Verkäufer wollte es schön machen für uns. Und wir sollen jetzt den Verkäufer verklagen, aber warum haben wir dann eine Versicherung für versteckte Mangel bezahlt?"

Der har efterfølgende været yderligere korrespondance, og selskabet har ved skrivelse af 18/9 2008 til nævnet fastholdt sin afgørelse. I sidstnævnte skrivelse hedder det bl.a.:

"Pågældende ejendom er opført i 1900, hvor der ikke var tradition for at udføre kældre som vandtætte konstruktioner over for den fugtpåvirkning, som kældre normalt udsættes for. Derfor er det sædvanligt, at der på det pågældende opførelsestidspunkt blev anvendt materialer, metoder og konstruktioner, som i dag ikke er i stand til at modstå vandpåvirkning udefra, hvorfor der kan forekomme opfugtning og vandindtrængning i kældre fra den byggeperiode. En kælder fra 1900 er ikke bygget eller konstrueret til at virke som opholdsrum. Den var oprindeligt beregnet til at virke som sekundært rum, mest til opbevaring af diverse ting.

Den pågældende kælder er ikke opfugtet i et omfang, der ligger ud over, hvad der kan forventes, henset til tidspunktet for ejendommens opførelse, byggemetode og gængse byggematerialer.

Det anmeldte forhold nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Vi bemærker i øvrigt, at det i tilstandsrapporten er nævnt, at der er konstateret enkelte afskalninger og fugtskjolde i kælderen. Forholdet har fået karakteren K1. Endvidere har sælgeren oplyst, at der har været trængt vand op gennem gulv i korte og meget våde perioder.

På baggrund af de nu konstaterede forhold kan oplysningerne i tilstandsrapporten ikke betragtes som værende klart forkert beskrevet og vi kan på denne baggrund ikke tilbyde dækning over ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 17, litra a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Til støtte for vores afgørelse skal vi henvise til ankenævnskendelse nr. 70.499.

At sælgeren har krydset nej til spørgsmålet om fugtproblemer i kælderen ændrer ikke ved vores afgørelse. Forsikringstagerne har mulighed for at rejse en sag mod sælgeren, hvis de mener, at sælgeren har forsømt sin loyale oplysningspligt.

Forsikringstagernes eventuelle manglende danskkundskaber - herunder manglende forståelse af oplysningerne i tilstandsrapporten - har ikke nogen betydning for vores dækningspligt.

Vi skal endvidere bemærke, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang ikke omfatter forhold uden for bygningen, jf. pkt. 12 og 13 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring og at forholdet vedrørende havelampen og brønd i øvrigt er udokumenteret.

Under henvisning til ovennævnte skal vi fastholde vores afgørelse."

Klagerne er fremkommet med supplerende bemærkninger i skrivelse modtaget af nævnet den 30/9 2008.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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.

13. Hvad er ikke omfattet af bygningen
a. hårde hvidevarer, medmindre disse er en del af bygningen
b. udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer
c. markiser
d. baldakiner
e. antenner
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter punkt 15, stk. d og f.

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:
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:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at antage, at forholdet vedrørende kælderen går ud over, hvad der efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten har kunnet forventes. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for dette forhold. Med den af selskabet anførte begrundelse finder nævnet det heller ikke godtgjort, at de øvrige omtalte forhold er dækningsberettigende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen