830/09

Den 2. november 2009 blev i sag nr. 75.053:

xxx xxxxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

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 (råddent bindingsværk).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Af tilstandsrapportens side 16 - "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring" fremgår for så vidt angår yder- og indervægge:

"	**Bygn.:**	**Kommentarer**
...		
3.0 Yder- og indervægge		
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Hulmur	A	
Inder-/Skillevægge - Let pladekonstrukt.	A	
Inder-/Skillevægge - Murværk	A	
Massiv murværk	A"	

Det fremgår af sagen, at klagerne ikke var klar over, at huset, de købte, havde en skjult konstruktion af bindingsværk.

I selskabets skrivelse af 16/10 2008 til klagerne hedder det:

"Det fremgår af sagen, at I har købt nærværende ejendom med overtagelsesdag pr. 15. maj 2004 til en kontantpris på 555.000 kr.

Det fremgår videre, at huset er opført i 1827.

I forbindelse med renovering af et værelse, herunder nye forsatsvægge har I konstateret, at både yder- og skillevægge er udført som bindingsværkkonstruktion. Da denne konstruktion var rådskadet, har I den 21. maj 2008 foretaget anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Vores bygningskonsulent J.F. har foretaget besigtigelse den 13. juni 2008. På baggrund af besigtigelse har J.F. i sin rapport anført følgende:

'Det kunne konstateres at mindre dele af bindingsværket var rådskadet. I gavlen er der tale om en stolpe + et skråbånd hvor den nederste ca. 1 m var nedbrudt af råd. Ved besigtigelsen var stolpen skåret væk og erstattet af murværk. Der er ligeledes partiel råd i murrem mod vj, ca. 0,5 m (mod gavlen).
Årsagen er dels alder og konstruktionen. Huset er fra 1827, og bindingsværket er tilpudset i facaden.'

I brev af 26. juni 2008 har vi meddelt afslag på forsikringsdækning, da det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der har efterfølgende været yderligere korrespondance, hvor I bl.a. har oplyst nærmere om anerkendt rådskade på gulv over husforsikringen samt fremsendt udtalelse af 22. august 2008 fra M.N.E. A/S, hvoraf bl.a. fremgår, at bindingsværk skønnes ikke at være bæredygtig på grund af råd.

Vi har i brev af 28. august 2008 fastholdt vores afgørelse.

I har herefter indbragt sagen for vores klageansvarlige enhed, hvor I bl.a. har gjort gældende, at der er tale om en skjult skade, da I ikke på overtagelsestidspunktet i 2004 var klar over, at huset var opført med bindingsværk. I har nærmere forklaret om den anerkendte gulvskade og henvendelsen til husforsikringen i 2005 vedrørende jeres stue sammenholdt med dækning over ejerskifteforsikringen.

Efter at sagen er blevet indbragt for vores klageansvarlige enhed har bygningskonsulent J.F. foretaget genbesigtigelse den 13. oktober 2008, hvor I også deltog.

J.F. har konstateret, at hjørnestolpe er rådden forneden, men at dette er normalt for bindingsværk, der er fra 1827. Der kunne i øvrigt ikke konstateres nogen skade som følge af råd i hjørnestolpen.

Videre har J.F. konstateret, at der er foretaget en opklodsning på 10-15 mm. under lægter på det nye tag, hvilket kan tyde på, at taget har sat sig tilsvarende som følge af råd i murremmen. En sætning af den størrelsesorden er ifølge J.F. normal i et hus af denne type og alder.

Endelig har J.F. noteret, at I er enige i, at tilbud af 22. august 2008 fra M.N.E. A/S er urealistisk høj. Videre har I oplyst til J.F., at I kan acceptere, at ny væg opføres uden bindingsværk.

Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for den anmeldte skade, da forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Der er tale om et hus, der er opført i 1827, og som er opført efter dagældende gængs byggemetode. Huset afviger ikke fra andre tilsvarende huse af samme alder og vedligeholdelsesmæssig stand. Det er normalt, at der opstår råd i bindingsværk med denne alder, hvilket dermed giver sig udslag i svigtende bæreevne. Bærerevnen er imidlertid ikke af et sådant omfang, at forholdet udgør en skade i ejerskifte- forsikringens forstand.

Huset er som sagt opført med bindingsværk, hvilket ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, som på side 16 pkt. 3.0 oplyser, at formur er murværk med puds. Hertil skal vi bemærke, at en bygningsdel, der består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, efter omstændighederne kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. På baggrund af sagens oplysninger, herunder de to foretagne besigtigelser, kan vi lægge til grund, at dette ikke er tilfældet, hvorfor forholdet på dette grundlag ikke er dækningsberettigende.

Endelig skal vi bemærke, at det i forbindelse med jeres henvendelse til husforsikringen i 2005 blev konstateret, at nedbrydningen ingen betydning havde for væggens bæreevne, da der var op til 80 % dim. tilbage. Denne iagttagelse støtter vores synspunkt med, at det nu 3 år efter anmeldte forhold over ejerskifteforsikringen ikke udgør en dækningsberettigende skade, idet den nedsatte bæreevne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

På baggrund af ovennævnte skal vi således fastholde vores afgørelse."

I forlængelse af ovennævnte har selskabet i skrivelse af 31/10 2008 til klagerne anført:

"Under henvisning til behagelig telefonsamtale den 24. oktober 2008 med T.K.E. skal vi hermed vende tilbage til nærværende sag.

Vi har noteret jeres rettelser til vores brev af 16. oktober 2008, idet I bl.a. afviser at skulle have udtalt, at prisen fra M.N.E. A/S er urealistisk høj. I har i stedet blot oplyst, at arbejdet sikkert kunne gøres billigere. Endvidere har I gjort opmærksom på, at konsulenten fra jeres husforsikring har besigtiget stuevæggen og ikke den væg, som behandles i nærværende sag.

Efter en fornyet gennemgang af sagen skal vi meddele, at vi fastholder vores tidligere afgørelse.

Under henvisning til vores redegørelse i brev af 16. oktober 2008 skal vi således fastholde, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Vi skal fremhæve, at de konstaterede forhold ved det ca. 180 år gamle bindingsværkshus ikke nedsætter værdien eller brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand.

Vi finder at kunne lægge til grund, at svækkelsen af bæreevnen på overtagelsestidspunktet var af begrænset omfang og ikke har medført nogen fare for svigt af bindingsværket.

Rettelsen vedrørende husforsikringens besigtigelse af stuevæggen ændrer ikke vores afgørelse, idet vi skal bemærke, at vores afgørelse er truffet på baggrund af de foretagne besigtigelser og en konkret vurdering af de konstaterede forhold på den aktuelle væg/facade."

Sagen blev indbragt for nævnet den 13/11 2008.

Af den af klagerne til nævnet fremsendte klageskrivelse fremgår:

"1 Sagsfremstilling: Vi opdager at vi har råddent bindingsværk i et værelse, hvorefter vi kontakter Nykredit, som sender en mand ud og kigge på det, vi får derefter afslag, vi klager over afgørelsen til Nykredit's klageafdeling, som så sender den samme mand ud endnu engang, vi modtager igen et afslag, da de ikke mener at vores hus værdi nedsættes ej heller mener de ikke at der er nogen nærliggende risiko for skade.

Vi mener ikke vi kan sælge vores hus uden tab, da der ikke er nogen der vil købe et hus hvor bindingsværket er råddent.

Vi mener heller ikke at man som Nykredit gør, kan gisne om at hus ikke har risiko for skade, da vi kan se at der kommer til at ligge mere og mere af det rådne bindingsværk ned på gulvet, vi frygter at bindingsværket helt ville forsvinde for neden og hvad så, så er der ikke andet end et lag puds tilbage som væg.

Vi kan heller ikke forstå at når M.N.E. som har været og kigge på det siger at det skal skiftes p.g.a. manglende bæreevne, endvidere har vi haft en sagkyndig fra et byggemagasin til at vurdere skaden ud fra billeder, han mener også at det skal skiftes, tillige har vi en ven som er tømrer, der også mener at det skal skiftes, derfor er vi uforstående overfor at en mand fra Nykredit kan være af fuldstændig modsatte mening.

Vi kan ikke forstå at der skal være så stor forskel på bindingsværket i vores hus, da der jo er 80% af dim. tilbage af bindingsværket i vores stue, men det er råddent i vores værelse.

Vi har en formodning om at bindingsværket er blevet råddent af samme årsag som vores gulv var det, et gulv som Nykredit har erstattet november 2004.

2 : Vi håber selvfølgelig at få udbedret den skade som vi mener der er på vores hus, altså udskiftet det der er dårligt."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 11/12 2008 til nævnet anført:

"**Sagens fakta**
Vi skal oplyse, at nærværende sag tidligere er behandlet af vores klageansvarlige enhed, hvorfor vi tillader os at henvise til breve af 16. oktober 2008 og 31. oktober 2008, hvor vi har gennemgået sagens fakta.

Herudover kan vi oplyse, at forsikringstagerne over deres husforsikring, der har været tegnet hos os i perioden 5. maj 2004 til 1. maj 2005, har haft anmeldt 2 rådskader på henholdsvis gulv i gangen og stuens ydervæg. Anmeldelserne er behandlet på skadenr. …6-1 og …6-2.

…6-1
Forsikringstagerne har den 25. oktober 2004 anmeldt, at gulv i gang var begyndt at smuldre samt at gulv i værelse så mistænksomt ud. På baggrund af brev af 6. november 2004 fra L.F. har vi anerkendt skaden og udbetalt i alt 5.125 kr. efter fradrag af selvrisiko. Vi bemærker, at førnævnte tilbud fra L.F. vedrører udskiftning af gulv i gang og ca. 1 m2 af gulvet i værelset.

…6-2
Forsikringstagerne har den 31. marts 2005 anmeldt, at der var konstateret råd i stuens ydervæg. Vores bygningskonsulent P.R. har besigtiget forholdene den 6. april 2005, hvor bindingsværksvæg var blotlagt indvendigt fra gulv til loft. P.R. kunne konstatere, at der var partiel nedbrydning af overfladeråd i lodstolper fra gulv op til ca. 20-60 cm. højde. Nedbrydningen havde partielt en dybde på ca. 3 cm. Der kunne ikke konstateres eller måles fugtprocent ud over det normale for en indvendig konstruktion. Udvendigt kunne der ikke konstateres sætninger i væggen. P.R. har vurderet, at der var tale om en ikke aktiv nedbrydning af ældre dato, og at nedbrydningen ikke havde betydning for væggens bæreevne, da der var op til 80 % af dimensionen tilbage. Under henvisning til pkt. 43.3 i forsikringsbetingelser for husforsikring er skaden afvist som dækningsberettigende.

Forsikringstagerne har indbragt ejerskifteforsikringssagen for nævnet, hvor de har gjort gældende, at vi skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende. I klagens sagsfremstilling har forsikringstagerne nærmere redegjort for sagen, herunder henvist til rådskaden i værelsets gulv, som vi tidligere har dækket over forsikringstagernes husforsikring.

Vores kommentarer
Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde, at den anmeldte skade ikke berettiger til forsikringsdækning. Vi skal i den forbindelse henvise til vores breve af 16. oktober 2008 og 31. oktober 2008.

Vi skal yderligere bemærke, at der er forskel på skadebegrebet i henholdsvis ejerskifteforsikringen og husforsikringen, hvorfor samme slags skade kan være dækningsberettigende på den ene forsikring og ikke på anden forsikring. Endvidere skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang tager udgangspunkt i forholdene på overtagelsestidspunktet, jf. pkt. 16 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Der er i øvrigt ikke nødvendigvis tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, når anvendte byggematerialer afviger fra oplysningerne i tilstandsrapporten, uanset om der er tale om skjulte byggematerialer eller ej. Det forudsættes, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Det pågældende hus er opført i 1827 og var på overtagelsestidspunktet således ca. 180 år gammelt. Huset er opført efter dagældende gængs byggemetode og afviger ikke fra andre tilsvarende huse af samme alder og vedligeholdelsesmæssig stand.

Det er normalt og naturligt, at der opstår råd i bindingsværk, der er ca. 180 år gammelt, da der dengang ikke etableredes fugtspærre, fugtisolering eller andre fugtbegrænsende foranstaltninger.

På baggrund af vores bygningskonsulents besigtigelser skal vi fastholde, at bindingsværkets bæreevne ikke er nedsat i en sådan grad, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Forsikringstagerne har konstateret bindingsværket i forbindelse med efterisolering af husets indvendige vægge. I den forbindelse skal vi bemærke, at planlagte arbejder ikke er dækket over ejerskifteforsikringen, hvorfor en eventuel dækning alene ville kunne omfatte udbedring af selve det beskadigede bindingsværk.

Endelig skal vi meddele, at forsikringstagernes husforsikring er afgangsført pr. 1. maj 2005. Vi er ikke bekendt med, hvorvidt forsikringstagerne har foretaget anmeldelse til deres nye forsikringsselskab Lærerstandens Brandforsikring.

På baggrund af ovennævnte skal vi således fastholde vores afgørelse."

Hertil har klagerne i skrivelse af 29/12 2008 til nævnet bemærket:

"Efter opsummering af Nykredit har vi følgende kommentarer.

1: Nykredit skriver på side 2 afsnit 5, at forsikringen ikke nødvendigvis dækker når, byggematerialer afviger fra oplysningerne i tilstandsrapporten osv., vi mener at de misleder i henhold til brev af 16 oktober hvor de på side 2 afs 8 (Bilag …) skriver at det godt kan betegnes som en skade, hvis den nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed og det er det vi mener at den jo gør da materialet ikke hæfter på fundament endvidere er vi forpligtet til at oplyse om skaden ved salg = Værdiforringelse.

2: Kommentar til side 2 afsnit 6 & 7-Vi vil endnu en gang understrege at vi finder det underligt at bindingsværk i stue er i væsentlig bedre stand men at Nykredit mener at begge vægge er i samme stand som kan forventes for huse af samme alder og normal vedligeholdelse.

3: Kommentar til side 2 afsnit 1-Vi har ikke anmeldt forholdet til LB, og har i øvrigt gjort Nykredit opmærksom på dette, da vi mener at vores ejerskifte forsikring bør dække, og fordi vores husforsikring ikke indbefatter råd og svampe skade, dette på grund af at Nykredit fejl vurderede vores første forsikring og vi var nødt til at skifte.(Bilag …)

Vi tegnede netop begge forsikringer samme sted for at undgå denne situation og vi mener at Nykredit undviger deres dæknings ansvar ved at afvise begge skader med samme begrundelse.

Konklusion: Vi fastholder vores mening om at Nykredit bør dække denne skade."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 7/1 2009 til nævnet anført:

"Ad 1:
Vi skal bemærke, at de to anførte afsnit har samme indhold. Der er blot anvendt en forskellig ordlyd.

Vi skal præcisere, at det - uanset oplysningerne i tilstandsrapporten - er en forudsætning for forsikringsdækning, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

Ad 2:
Vi skal fastholde, at der ikke er konstateret forhold, der ikke er forventelige i et hus fra 1827 med bindingsværk. Det ændrer ikke noget, at der er konstateret forskel på råd-forekomsten i bindingsværket, idet det er normalt og naturligt, at der opstår råd i bindingsværk, der er ca. 180 år gammelt.

Ad 3:
Vi skal afvise, at det har nogen betydning for nærværende sag, at vi efter en fejlindtegning har opsagt forsikringstagernes husforsikring i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne herfor. At husforsikringen i Lærerstandens Brandforsikring er tegnet uden svampe- og råddækning er os uvedkommende.

Vi skal fortsat fastholde, at der ikke kan tilbydes dækning over ejerskifteforsikringen."

Afslutningsvis har klagerne i skrivelse af 10/1 2009 til nævnet anført, at de fastholder, at selskabet bør dække skaden over ejerskifteforsikringen, fordi alt bindingsværk var skjult/dækket til, da de købte huset.

Nævnet har fået forelagt de af parterne fremlagte bilag, herunder bl.a. fotos af det omtvistede forhold samt selskabets skrivelse af 4/3 2005 til klagerne. Af sidstnævnte skrivelse fremgår bl.a.:

"Ved indtegningen af policen fik vi ved en fejl givet dækning på både svamp-insekt og råddækning samt skjulte indvendige rør.
Vi har dog været bundet af denne dækning i forsikringens første år.
På den baggrund skal vi hermed meddele, at svamp-, insekt- og råddækningen samt skjulte indvendige rør dækning ophører den 30. april 2005 kl. 24.00.

Den fremtidige præmie udgør kr. 4.785,00.

Vi henviser til forsikringsbetingelsernes regel om opsigelse. Det fremgår heraf, at opsigelse kan gennemføres med et varsel på mindst 1 måned til forsikringens hovedforfald."

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.

…

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb."

Nævnet udtaler:

At en bygningsdel består af helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten kan efter omstændighederne godt udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesforanstaltninger eller andre forebyggende foranstaltninger, jf de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. På baggrund af husets alder og de i sagen foreliggende oplysninger finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at dette er tilfældet.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann