837/10

Den 15. februar 2010 blev i sag nr. 76.035:

xxx xxxxxx xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

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 dække diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække forholdene med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den omhandlede ejendom er opført i 1950 med en tilbygning/havestue opført i 1989. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/6 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/3 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
…			
	3.6 Indvendige vægge	K1	Misfarvninger / skimmel ses på væg i værelse bag garage. Note: Væggen er tør og årsagen skønnes derfor at være en ældre fugtskade på grund af en tidligere utæthed ved taget.
…			
	8. Tagkonstruktion		

	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Betontaget er af ældre dato og slidt. Note: Der kunne ikke konstateres utæthed i taget, men det anbefales at montere tagpap for at undgå yderligere nedbrydning af beton/puds.
		K1	Tagdækning er mosbegroet. Note: Mosbegroning på tagflader kan medføre fugtopsugning samt løft af tagbelægning. Det må påregnes at tagbelægning har skader i overfladen samt revnedannelser under mosbegroning.

…

B Garage

…

8. Tagkonstruktion

	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Betonkant har revnedannelser og pudsafskalninger. Note: Reparation bør udføres for at undgå yderligere frostskader.
		K3	Utæt garagetag på grund af revner (drypper ned). Note: Det anbefales at montere tagpap for at undgå følgeskader."

I juni 2008 anmeldte klagerne en vandskade i værelset bag garagen som følge af utæt tag. Selskabets taksator vurderede den 6/8 2008, at vandindtrængningen skyldtes manglende vedligeholdelse. Derudover var loftshøjden i 1986 blevet formindsket til 214 cm. i forbindelse med udlægning af et spånpladegulv på betongulvet. Der var ikke ansøgt om tilladelse til inddragelse af rummet til beboelse, og klagernes efterfølgende ansøgning herom blev afvist med henvisning til, at værelset ikke var placeret mindst 2,5 m fra naboskel.

I skrivelse af 18/8 2008 afviste selskabet at dække forholdene under ejerskifteforsikringen, hvilket foranledigede en omfattende korrespondance mellem klagerne og selskabet.

Klagerne har i tillægsskrivelse til klageskema af 16/4 2009 til nævnet anført:

> "Vi stiller os uforstående overfor at Nykredit forsikring giver os afslag om; 'at I ikke har haft en berettiget forventning ved overtagelsen af ejendommen om, at værelset i garagen var godkendt til beboelse.'
>
> Vi har gentagende gange modbevist Nykredit forsikrings forskellige argumentationer, og vi mener ikke, at vi burde være vidende om at værelset ikke var godkendt. Vi har købt huset efter de dokumenter der lå, og der oplyses alle steder at det er et værelse - vi vidste ikke at man måtte kalde et hobbyrum for et værelse.

… kommune, byg og plan, har oplyst at hobbyrummet og garagen ikke er godkendt til bebyggelse og det står på plantegningen at det er fremtidig bebyggelse. Hvordan kan Nykredit forsikring så skrive; 'Jeres ejendom er oprindeligt opført med en garagebygning indeholdende et lovligt hobbyrum, jf plantegningen.'

Vi var begge to førstegangs købere og vidste at sælger var en ældre dame, som kom på plejehjem, og valgte derfor at tage en udvidet ejerskifteforsikring, for så var vi sikret.

Af uddannelse har vi heller ikke nogen fordel, da …[klager A] er kemiingeniør og …[klager B] er socialrådgiver, hvilket ikke giver os erfaring/viden omring bygningsdele, godkendelse, byggeplaner, mv. Vi har gjort hvad der kan forventes af førstegangs købere.
Hvis vi burde vide bedre, jf. Nykredit, kan vi stille os spørgende om, hvorfor ejendomsmægler, bygningssagkyndige (fra Nykredit forsikring og OBH gruppen), ikke har sagt/kunnet se at værelset ikke kunne være godkendt og at der mangler 30 m2.
Vi havde ingen levende chance for at vide at tingene så ud, som de så ud.

Vedr. de manglende kvadratmeter, fejer Nykredit forsikring stille og roligt udenom problemet og oplyser at det ikke er dækket af deres forsikring, men henviser til ejendomsmægler og sælger - og det var jo lige præcis pga. sælgers alder at vi tegnede den udvidede ejerskifteforsikring.

Vi føler os udsat for et stort pres, da vi er i gang med at kæmpe imod et stort forsikringsselskab, som har jurister, eksperter, mv. som kan tale for deres fordel, imens at vi som almindelige borgere ikke har andet en den sporadiske viden og livserfaring. Vi har ikke økonomien til at ansætte advokat mv. for at få hjælp, da vi har et hus hvis værdi er forsvundet, pga. de manglende kvadratmeter - det har gjort at vi i dag har et hus som er overbelånt.
Vi har gentagende gange kunne modargumentere Nykredit forsikring, hvilket de modreageret på med nye begrundelser på afslag. Vi har i indeværende sag fået 4-5 forskellige afslag, hvilket man ikke kan kalde god sagsbehandling/forvaltningsskik."

Selskabet har i skrivelse af 18/6 2009 redegjort for sin stillingtagen således:

"**1. Utæt tag**
Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele (pkt. 14).

Dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen (pkt. 16).

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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 (pkt. 17a).

Ifølge forsikringstagers tømrer skulle fugtskader i værelse have sin årsag i kondens pga. uisoleret betonloft.

Vores bygningskonsulent besigtigede forholdet den 6. august 2008. Af hans rapport fremgår følgende om fugtskade:

'Den 9. juni 2008 konstaterede ft., at det dryppede ned fra loftet med vand ved gavlydervæg, selvom ft. havde asfalteret betontaget sidste sommer. Værelset er på ca. 8 m2, og loftet består angiveligt af isolerende porebeton i en tykkelse på ca. 30 cm. På betonloftet er opsat dampspærre og profilbræddebeklædning, og der ses ingen skade derved (ft. havde nedtaget et par brædder)....
…
Jeg kunne måle opfugtning af betontaget, både ude og inde. Selvom taget er asfalteret, så er dette kun en nødtørftig løsning, da holdbarheden er meget kortvarig. Derfor anbefaler den byggesagkyndige da også, at der bør pålægges tagpap på taget. Jeg tror næppe, at opfugtningen af taget skyldes kondens, men det kan kun verificeres ved at udlægge en gummipresenning i 1-2 år, og herefter måle betonfugtigheden, eller pålægge tagpap. Bedst er det også, at fjerne træloft og dampspærre, og så udelukkende have en malet betonloft.'

Vores ft. har i sin klage skrevet, at vandindtrængen skyldes utæt tag, så vi går ud fra, at han er enig i vores bygningskonsulents vurdering af årsagen til skaden.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udbedring, da utætheden først er opstået i forsikringstagers ejertid, og da en køber ved tilstandsrapport er blevet tilstrækkeligt advaret om betontagets nedslidte tilstand og anbefalet at montere tagpap.
…
Ved tilstandsrapporten er en køber blevet advaret om, at betontaget er af ældre dato og slidt samt utæt over garagetag (forholdets reelle karakter), at det omfatter hele betontaget (forholdets omfang), og at der vil ske yderligere nedbrydning eller følgeskader, hvorfor det anbefales at montere tagpap på taget (forholdets betydning). Der er ganske vist mht. taget over værelset givet karakteren K1 som beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, men vi mener ikke, at karakteren i sig selv er afgørende, når en køber samlet set er blevet korrekt advaret om tagets tilstand og fortsat nedbrydning. Den samlede beskrivelse er hverken misvisende eller klart ufyldestgørende.

Det er fortsat vores vurdering, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække det utætte tag.

2. Værelse, der ikke er beboelsesrum
Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele (pkt. 14).

Ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække 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 (pkt. 15a).

Ejerskifteforsikringen er en tingsforsikring og dækker bygningens fysiske konstruktioner, som før købers overtagelse enten har en skade/nærliggende risiko for skade, jf. skadesbegrebet, eller som er ulovligt opført.

Købers skuffede forventninger om ejendommens indretning og brug udgør ikke en fysisk skade eller en fysisk ulovlighed og dækkes ikke af ejerskifteforsikringen.

I værelset bag garagen er der ikke konstateret andre fysiske skader end det utætte betontag, som er behandlet ovenfor.

Værelset er opført som et hobbyrum og godkendt af kommunen som et sådant sekundært rum. Værelset er dermed lovlig opført i 1960.

Det er ikke dokumenteret, at værelset har ulovlige bygningskonstruktioner. Den senere indretning af rummet i 1986, hvor gulv blev forhøjet, kan ikke betegnes som en ulovlig bygningsindretning, idet der ikke er krav om en bestemt loftshøjde i rum, der ikke er beboelsesrum. Der er heller ikke forbud mod, at sekundære rum udstyres med gulvbelægning og lofter. Der er ikke forbud mod, at der sættes møbler ind i sekundære rum. Der er tale om almindelig værelsesindretning, hvilket ikke er ulovligt.

Til forskel fra Ankenævnets kendelse i 73.720 om et udnyttet tagrum, har dette værelse bag garagen ikke været ulovligt ved ibrugtagning eller senere.

Forholdet med værelset bag garagen består ikke i, at det fysisk set er ulovligt opført, men at vores forsikringstagere af salgsopstillingen er bibragt den forventning, at værelset på 8-9 m2 hørte til boligarealet.

Ejerskifteforsikringen dækker i tilknytning til tilstandsrapporten og evt. Kvalitets-Mærke. Ejerskifteforsikringen dækker ikke på grundlag af oplysninger i hushandlens øvrige dokumenter som f.eks. salgsopstilling, energimærke og BBR-ejermeddelelse.

Med hensyn til tilstandsrapporten omfatter huseftersynet ikke
- planløsningen og bygningernes indretning samt bygningernes placering på grunden
- bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.

Vi mener ikke, at værelset fremstår således, at den bygningssagkyndige skulle have foretaget yderligere undersøgelser. Værelse og garage er i samme tilbygning, og tilbygningen er en sekundær bygning. Der er ingen ydre tegn på, at der skulle være ulovlige bygningsindretninger i værelset som sekundært rum. Et hobbyrum må godt være udstyret med gulv og loft og møbleret.

Sælger har til KvalitetsMærket oplyst, at der ikke er indrettet beboelsesrum uden myndighedernes tilladelse. Denne oplysning er korrekt, idet værelsesindretning af et hobbyrum med gulv og lofter er lovlig. Købers forventning til anvendelsen af rummet er alene begrundet i salgsopstillingen.

Med henvisning til ovenstående mener vi fortsat ikke, at ejerskifteforsikringen skal dække lovliggørelse af værelset, så det opfylder kravene til et beboelsesrum. I dette tilfælde vil der i praksis være tale om en værdiforringelseserstatning, idet værelset ligger for tæt på skel til at måtte inddrages i boligarealet.

3. Manglende kvadratmetre
Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele (pkt. 14).

Ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække 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 (pkt. 15a).

I BBR-ejermeddelelsen er boligarealet oplyst til at være 100 m2, men er rettelig 75,4 m2. Mht. de manglende 24,6 m2 er de 8-9 m2, som udgøres af hobbyrummet, redegjort for ovenfor.

De manglende m2 medfører ikke skadevirkninger på bygningen, idet bygningen er færdigopført. De manglende m2 udgør ikke en fysisk skade ved bygningen.

De manglende m2 udgør heller ikke et ulovligt forhold. Bygningsreglementet stiller ikke krav om arealstørrelsen af et hus.

Købers skuffede forventninger om ejendommens areal udgør ikke en fysisk skade eller en fysisk ulovlighed og dækkes ikke af ejerskifteforsikringen.

Vi henviser til ankenævnskendelse 73.720, hvor nævnet bemærker, at arealmangler ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Og ifølge Vestre Landsrets dom af 11. december 2008 er arealmangler ikke omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Vi må henvise vores forsikringstager til at rette krav mod sælger og ejendomsmægler."

Heroverfor har klagerne i skrivelse af 6/6 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Første forhold - 1. Utæt tag - vil vi gerne henvise til tilstandsrapporten bygning A punkt 3.6.

3.6 Indvendig væg	K1	Misfarvning/skimmel ses på væg i værelse bag garagen. Note; Væggen er tør og årsagen skønnes derfor at være en ældre fugtskade på grund af tidligere utæthed ved taget.

På baggrund af ovenstående mener vi at der er tale om en skade der var ved overtagelse af ejendommen, dog var vi af den opfattelse at skaden var udbedret.
Vi vil gerne understrege at der i sommeren 2007 blev udlagt tjære for at forbygge yderligere fugtgennemtrængning. Da utætheden konstateres i 2008, står vi netop overfor at ville udlægge tagpap på taget over værelset og garagen. Vi bliver dog af M.B. (Nykredit) frarådet at foretages os forbedringer før sagen er afsluttet, da sagen kan ende med syn og skøn.
Værelset står i dag i samme stand som da utætheden blev konstateret."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,

a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og

b. at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb.

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:

Vedrørende taget

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at oplysningerne vedrørende taget ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den forbindelse, at forholdet har fået karakteren K1, og at den byggesagkyndige i en note hertil har anbefalet at montere tagpap for at undgå yderligere nedbrydning af beton/puds. Klagerne har således på baggrund af rapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold.

Vedrørende værelset

Uanset at klagerne via salgsmaterialet måtte være bibragt en berettiget forventning om, at værelset var godkendt til beboelse, finder nævnet - såfremt det senere måtte vise sig ikke at være tilfældet - at forholdet ikke kan karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet værelset som anført af selskabet må antages at være lovligt opført.

Vedrørende boligareal

En forkert opmåling/beregning af boligareal kan ikke karakteriseres som en fysisk skade ved bygningen, men derimod som en retlig mangel, som ikke er dækket af huseftersynet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning for dette forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen