838/10

Den 1. marts 2010 blev i sag nr. 76.340:

xxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til en anmeldt fugtskade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren var oplyst om forholdet inden købet af ejendommen gennem forbehold i policen samt den udarbejdede tilstandsrapport.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1901, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 19/6 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	3. Yder- og indervægge		
…			
	3.4 Altaner	K2	Der ses afskallet og løst puds på beton-gelænder/rækværk. Note: Det skønnes, at afskallet puds skyldes tæring i armering p.g.a. fugt. Det anbefales at udbedre, for at undgå yderligere skader i forbindelse med skiftende vejrlig.
…			
	8. Tagkonstruktion		

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagpap på tag ved altan og til højre for altan, er begge af ældre dato og fremstår med lapninger flere steder. Note: Det vurderes, at tagpap har udstået sin levetid og bør renoveres/udskiftes.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	På tag over bryggers mangler der inddækning langs brandkarm. Note: Det anbefales at etablere inddækning langs brandkarm og tagpap, for at undgå vandindtrængen i den underliggende konstruktion."

Af forsikringsbegæring underskrevet af klageren fremgår:

"**Klausuler**
Skader der er opstået/opstår grundet manglende/mangelfuld ventilation af kælder eller krybekælder, er ikke dækket af forsikringen.

Skader der er opstået/opstår som følge af nedbrydning i altanens armeringsjern, er ikke dækket af forsikringen.

Skader der er opstået/opstår grundet manglende/mangelfuld ventilation i tagkonstruktion, er ikke dækket af forsikringen.

Skader der er opstået/opstår som følge af utætheder i tagbelægning, er Ikke dækket af forsikringen.

Skader opstået som følge af mangelfuld understrygning/tætning af tagbelægning, er ikke dækket af forsikringen.

Skader der er opstået/opstår som følge af mangelfulde/nedslidte inddækninger/skotrender, er ikke dækket af forsikringen."

På foranledning af klageren anførte A. Boligservice i skrivelse af 8/12 2008:

"Jeg takker for behageligt møde i lørdags på ovennævnte ejendom i forbindelse med besigtigelse af vandskader i entré og stue samt årsag til disse.

Ved besigtigelse af skaderne hersker der ingen tvivl om, at skaderne skyldes revner i murkronen til balkonen samt utæt tagpap. Skaderne er forårsaget af langvarig mangelfuld vedligeholdelse af murkronen rundt balkonen, samt totalt nedslidt tagpap på taget over entréen. Tagpappet er især meget dårligt ved overgang mellem balkon og taget over entréen. Tagpappet har været nedslidt i en årrække. Det ses at tagpappet har været forsøgt nødtørftigt lappet tidligere med utilfredsstillende resultat.

I stue og entré noteredes omfattende fugtskader som resultat af vandgennemtrængning fra murkronen på balkonen. At domme efter skadernes omfang hersker der ingen tvivl om at det har stået på i en årrække. Skaderne har ikke været udbedret, men overmalet for nylig."

Selskabet anførte i skrivelse af 18/12 2008 til klageren:

"Vi mener at I igennem tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på problemet. Samt at dette skulle udskiftes/udbedres, for at undgå yderligere skader.

Vi finder derfor at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og I har derfor haft mulighed for at tage skaden i betragtning inden købet.

I øvrigt indeholder jeres police et forbehold (klausul) vedrørende netop utætheder i tagbelægning. Dette forbehold betyder, at forsikringen slet ikke dækker skader der er opstået/opstår som følge af utætheder i tagbelægningen. Forbeholdet har vi indsat på jeres ejerskiftepolice på baggrund af tilstandsrapporten, da vi skulle give tilbud på forsikringen."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 10/2 2009 til selskabet:

"1. Skaden forårsaget af vandnedtrængning gennem taget i vores entré var ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Således var der ingen bemærkninger om fugtskjolder i loft i entré, muggen lugt eller andet, der kunne indikere, at der allerede var en stor fugtskade. Vi henviser til det tilsendte materiale fra A. Boligservice, der dokumenterer at skaden har været til stede i en årrække. Således mener vi ikke, at 'vi gennem tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på problemet.'

2. Med hensyn til forbehold i ejerskifteforsikringen har vi søgt anden juridisk bistand og er blevet bekendt med, at der er et urimeligt antal forbehold i forsikringen tegnet gennem Nykredit. Således havde det været mere reelt, om Nykredit Forsikring havde afvist at forsikre ejendommen, da vi nu reelt står tilbage med et ubrugeligt forsikringsprodukt. På den baggrund havde vi som købere overvejet en ekstra gang om huset var i en stand, der var værd at købe.

Således ser vi frem til at modtage et svar fra Dem vedrørende ovenstående ankepunkter snarest, da vi i forbindelse med fugtskaden i vores entré er blevet tiltagende generet af symptomer på indeklimasyndrom, og vi vil gerne bede om, at Nykredit Forsikring vurderer skadens omfang gennem besigtigelse snarest. Således at vi kan blive enige om skadens omfang, til trods for uenighed om dækningsansvaret."

Klageren anførte senere i skrivelse af 17/3 2009 til selskabet:

"Under reparationen af fugtskaden i loftet i entréen afsløredes en omfattende rådskade, der desuden havde spredt sig til andre bygningsdele blandt andet en indre væg, loft i stuen og de indre, pudsede vægge i entréen. Denne skade må definitionsmæssigt være en skjult skade, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Vi føler os i denne situation magtesløse med en skade som ingen har påpeget eksistensen af. Der har endvidere ikke været antydet i tilstandsrapporten, at der skulle være risiko for en sådan skade i en anden bygningsdel, end der refereres til i 3.4 (Altaner/Beton-gelænder: *'3.4 Altaner K2 Der ses afskallet og løst puds på beton-gelænder/ rækværk. Note: Det skønnes, at afskallet puds skyldes tæring i armering p.g.a. fugt. Det anbefales at udbedre, for at undgå yderligere skader i forbindelse med skiftende vejrlig.').* Ingen steder i denne formulering antydes, at der allerede forelå omfattende skader på andre bygningsdele udgående fra gelænder og tag. Vi henviser endvidere til definitionen på K2 *('Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.')*

Der er i tilstandsrapporten specifikt intet nævnt om fugtskjolder i loft i entré. Vi måtte ved overtagelsen af huset i oktober 2008 konstatere, at der da var fugtskjolder i entréloftet, som sås trængende igennem malingen. Det nævnte loft har umiddelbart inden huseftersynet og vores egen gennemgang af boligen i juni 2008 været overmalet med hvid maling. Det har desuden vist sig, at skaden har stået på i årevis. Vi henviser i denne sammenhæng til rapport fra A. Boligservice og vores egne samtaler med naboer, der har anført, at der har været problemer med utæt tag/ vandindtrængning i entré gennem flere år.

Vi imødeser derudover gerne kommentarer fra Nykredit vedrørende rimeligheden i at sælge et produkt i form af en ejerskifteforsikring, der reelt indeholder så mange forbehold, at den er ubrugelig. Vi mener, det er uetisk at opsætte en sådan 'forsikring' og det havde været mere rimeligt at nægte at forsikre huset. Såfremt Nykredit fortsat fastholder ikke at ville yde erstatning i denne sag, ser vi os nødsaget til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 6/4 2009 til klageren:

"Efter vores gennemgang af sagen skal vi meddele, at vi fastholder vores afgørelse.

Tilstandsrapport
Det fremgår af pkt. 17.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring, at forsikringen ikke dækker 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.

Vi skal bemærke, at den bygningssagkyndiges bemærkninger er udtryk for de forhold, som han kunne konstatere på tidspunktet for huseftersynet. Af tilstandsrapportens side 3 fremgår, hvordan et huseftersyn foregår, og hvad den bygningssagkyndige kigger efter.

1. Altaner
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten gjort bemærkninger om afskallet og løst puds på beton-gelænder/rækværk. Forholdet har fået karakteren K2, der betegner en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Skaden vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Den bygningssagkyndige har tilføjet en note, hvor han oplyser, at han har skønnet, at det afskallede puds skyldes tæring i armering p.g.a. fugt. Den bygningssagkyndige har videre anbefalet, at forholdet bliver udbedret for at undgå yderligere skader i forbindelse med skiftende vejrlig.

Med den bygningssagkyndiges registrering sammenholdt med noten er I blevet gjort bekendt med
at altanens betongelænder har afskallet og løst puds, og at dette skønnes forårsaget af tæring i armering p.g.a. fugt (forholdets reelle karakter)
at registreringen omfatter altanens betongelænder (forholdets omfang)
at den pågældende bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid (forholdets betydning).

I er endvidere blevet anbefalet, at forholdet skal udbedres for at undgå yderligere skader i forbindelse med skiftende vejrlig.

Vi vurderer, at karakteren K2 er korrekt, idet vi bemærker, at den bygningssagkyndige på grund af sælgers malerbehandling ikke har kunnet konstatere skader på andre bygningsdele. Det ligger uden for huseftersynet at der foretages destruktive indgreb. Den bygningssagkyndige har imidlertid tilføjet en note, hvor han tager forbehold for forholdets udvikling, såfremt der ikke foretages udbedring.

2.Tagbelægning/rygning
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten gjort bemærkninger om, at tagpap på tag ved altan og til højre for altan er af ældre dato og fremstår med lapninger flere steder. Forholdet har fået karakteren K1, der betegner en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Den bygningssagkyndige har tilføjet en note, hvor han oplyser, at han har vurderet, at tagpap har udstået sin levetid og bør renoveres/udskiftes.

Med den bygningssagkyndiges registrering sammenholdt med noten er I blevet gjort bekendt med,
at tagpap på tag ved altan og til højre for altan er af ældre dato og fremstår med lapninger flere steder og at tagpap har udlevet sin levetid (forholdets reelle karakter)
at registreringen omfatter tagpap på tag ved altan og til højre for altan (forholdets omfang)
at skaden ikke har nogen indflydelse på den pågældende bygningsdels eller bygningens funktion (forholdets betydning)

I er endvidere blevet anbefalet, at tagpap skal renoveres/udskiftes.

Vi vurderer, at karakteren K1 er korrekt, idet den bygningssagkyndige på tidspunktet for besigtigelse ikke har konstateret forhold, der indikerede vandgennemtrængning. Den bygningssagkyndige har imidlertid tilføjet en note, hvor han gør opmærksom på, at tagpappet har udlevet sin levetid, og at tagpappet bør renoveres/udskiftes.

3. Skotrender/inddækninger
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten gjort bemærkninger om, at tag over bryggers mangler inddækning langs brandkarm. Forholdet har fået karakteren K3, der betegner en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at svigtet risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Den bygningssagkyndige har tilføjet en note, hvor han anbefaler etablering af inddækning langs brandkarm og tagpap for at undgå vandindtrængen i den underliggende konstruktion.

Med den bygningssagkyndiges registrering sammenholdt med noten er I blevet gjort bekendt med,
at tag over bryggers mangler inddækning langs brandkarm (forholdets reelle karakter)
at registreringen omfatter manglende inddækning langs brandkarm på tag over bryggers (forholdets omfang)
at skaden vil medføre, at den pågældende bygningsdels funktion svigter inden for overskuelig tid (forholdets betydning)

Vi vurderer, at karakteren K3 er korrekt, idet der med manglende inddækning er mulighed for vandindtrængning, som kan medføre skade på andre bygningsdele. Dette forhold har den bygningssagkyndige tilmed præciseret i sin note.

På baggrund af tilstandsrapportens oplysninger kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for de forhold, der er årsagen til den anmeldte vandindtrængning, jf. pkt. 17.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Forbehold
I forbindelse med tegning af jeres ejerskifteforsikring har vi på baggrund af de foreliggende oplysninger, herunder tilstandsrapporten, foretaget en risikovurdering.

Erfaringerne viser, at der er en risiko for allerede indtrufne følgeskader, når tilstandsrapporten oplyser, at der er konstateret utæt tagbelægning eller utæt inddækning/skotrende. Denne følgeskaderisiko har vi ikke ønsket at dække, hvorfor der er indsat forbehold herfor, hvilket vi er berettiget til.

I har haft mulighed for at gennemgå disse forbehold, forinden I besluttede jer for at tegne ejerskifteforsikringen.

Vi skal medgive, at forbeholdene begrænser ejerskifteforsikringens dækningsomfang, men registreringerne i tilstandsrapporten afslører en ejendom med flere forhold, der kræver udbedring og vedligeholdelse. Disse forhold - som I behørigt er advaret om - har vi ikke ønsket medtaget under ejerskifteforsikringen.

Kombinationen mellem tilstandsrapport og forbehold
Kombinationen mellem oplysningerne i tilstandsrapporten og de i policen anførte forbehold bevirker, at vi ikke kan tilbyde dækning for den konstaterede vandindtrængning.

Med oplysningerne i tilstandsrapporten har I forud for overtagelsen af ejendommen haft kendskab til selve skadeårsagen, som består i utæt tagpap, defekt pudslag på altangelænder og manglende inddækning.

Med policens forbehold er I blevet advaret om, at ejerskifteforsikringen bl.a. undtager skader som følge af utætheder i tagbelægning, skader på grund af manglende/mangelfuld ventilation i tagkonstruktion og skader som følge af mangelfulde/nedslidte inddækninger/skotrender.

At sælger umiddelbart inden huseftersynet og jeres gennemgang af huset har overmalet det pågældende loft ændrer ikke herved.

På baggrund af ovennævnte kan vi ikke tilbyde at dække den anmeldte vandindtrængning."

Klageren har ved skrivelse af 1/6 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at klageren er berettiget til dækning til udbedring af den anmeldte fugtskade. Klageren har til støtte herfor anført:

"Selve skaden er beskrevet i vedlagte brev fra A. Boligservice samt på vedlagte fotos af loftet i entreen. Skaden, som var forårsaget af vandnedtrængning gennem taget i vores entré var ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Således var der ingen bemærkninger om fugtskjolder i loft i entré, muggen lugt eller andet, der kunne indikere, at der allerede var en stor fugtskade. Vi henviser til det tilsendte materiale fra A. Boligservice, der dokumenterer at skaden har været til stede i en årrække. Således mener vi ikke, at 'vi gennem tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på problemet.' Under reparationen af fugtskaden i loftet i entréen afsløredes en omfattende rådskade, der desuden havde spredt sig til andre bygningsdele

blandt andet en indre væg, loft i stuen og de indre, pudsede vægge i entréen. Denne skade må definitionsmæssigt være en skjult skade, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen.
…
Med hensyn til forbehold i ejerskifteforsikringen mener vi, at der er et urimeligt antal forbehold i forsikringen tegnet gennem Nykredit. Således havde det været mere reelt, om Nykredit Forsikring havde afvist at forsikre ejendommen, da vi nu reelt står tilbage med et ubrugeligt forsikringsprodukt. Vi mener, det er uetisk at opsætte en sådan 'forsikring' og det havde været mere rimeligt at nægte at forsikre huset. På den baggrund havde vi som købere overvejet en ekstra gang om huset var i en stand, der var værd at købe."

Selskabet har ved skrivelse af 24/6 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde vores afgørelse, jf. indholdet af vores brev af 6. april 2009.

Vedrørende policens forskellige forbehold skal vi bemærke, at disse forbehold er taget på baggrund af en konkret risikovurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten af 19. juni 2008.

Det er op til forsikringstagerne selv at vurdere, hvorvidt de ønsker at tegne den pågældende forsikring. Såfremt de ikke kan acceptere vilkårene, står det dem frit for at afstå at tegne forsikringen.

Vi skal i øvrigt særligt fremhæve, at tilstandsrapporten er dateret 19. juni 2008, og at tilbud om udvidet ejerskifteforsikring er dateret 23. juni 2008, hvorfor forsikringstagerne har haft mulighed for at forhandle prisen på ejendommen på et fuldt ud oplyst grundlag, da købsaftalen blev underskrevet den 25. juni 2008.

I den forbindelse skal vi henvise til pkt. 17.d i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret.

Vi finder det således godtgjort, at forsikringstagerne - inden forsikringsaftalen blev accepteret - havde kendskab til de i tilstandsrapporten oplyste forhold, og at disse forhold og eventuelle følger herfra (jf. policens forbehold) ville være for egen risiko og regning.

På baggrund af ovennævnte skal vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for den anmeldte skade, og at vi har været berettig t til at tegne den pågældende forsikring med de til policen tilhørende forbehold."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

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.

…

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.

…

d. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:

I den kommenterede udgave af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. af Lars Hjortnæs anføres på side 134 vedrørende selskabernes forsikringstilbud, at det i erklæringen (tilbudet) skal være anført hvilke fysiske forhold ved ejendommen, der har ført til selskabets beslutning om ikke at ville tilbyde at ejerskifteforsikre ejendommen. Baggrunden for dette krav er, at køberen med sådanne specificerede oplysninger får et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere, hvilken pris det er rimeligt at betale for ejendommen eller hvilke garantier, der kan være behov for at kræve af sælgeren.

I nærværende sag finder nævnet, at forbeholdene nok har rod i tilstandsrapportens oplysninger, men de er ikke for klageren sprogligt tilknyttet de relevante oplysninger i tilstandsrapporten, sådan som det er forudsat efter motiverne og lovens § 5, stk. 1, nr. 2.

Nævnet har vurderet, om oplysningerne i tilstandsrapporten og de tagne forbehold i sig selv signalerer den fornødne sammenhæng.

Efter nævnets opfattelse gælder dette kun for forbeholdet vedrørende nedbrydningen i altanens armeringsjern.

Derimod finder nævnet, at forbeholdet vedrørende skader der er opstået som følge af utætheder i tagbelægning går for vidt, idet forbeholdet vedrører alle utætheder og ikke kun de utætheder nævnt i tilstandsrapporten, der kan give anledning til forbehold.

Forbeholdet må derfor fortolkes indskrænkende, og kan som udgangspunkt kun vedrøre de forhold i tilstandsrapporten, der kan give anledning til et gyldigt forbehold. Selv om forholdet vedrørende tagpaptaget kun er givet karakteren K1, og forbeholdet ikke er knyttet til den nedslidte tagpapbelægning, finder nævnet, at selskabet gyldigt kunne tage forbehold for den allerede skete råd- og fugtskade som følge af det utætte tagpaptag, hvorfor nævnet ikke finder at kunne kritisere selskabets afgørelse vedrørende afvisning af disse skader.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at forbeholdet vedrørende alle skader opstået som følge af utætheder i tagbelægningen ikke er gyldigt.

Klagen vedrørende råd- og fugtskaderne hidrørende fra det utætte tagpaptag kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand