850/10

Den 28. marts 2011 blev i sag nr. 77.078:

xxxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade i en bjælke under gulvniveau.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne ikke har godtgjort, at skaden er opstået før deres overtagelse af ejendommen, samt at forholdene, der har ført til rådangrebet, fremgår af tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagens oplysninger, at den forsikrede ejendom, der er et sommerhus, er opført i 1966, og at klagerne overtog ejendommen den 1/10 2002 på baggrund af tilstandsrapport af 6/9 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"9.0 Bad-toilet og bryggers

| | | |
|---|---|---|
| 9.2 Vægkonstruktion/-beklædning | K1 | Vægbeklædningen er ikke egnet til brusebad da plankerne er svære at få helt tætte! |
| 9.3 Fuger | K2 | Der er revner i indadgående hjørner samt ved gulv/sokkel. Der fuges med nye gummifuger. Hvis der er lagt gummifuger udenpå de hårde fuger duer det ikke. De hårde fuger skal fjernes hvorefter der fuges med gummifuger. |

| | | |
|---|---|---|
| 9.7 Rumaftræk | K2 | Der mangler rumaftræk. Krav min 150cm$^2$, som kan monteres i ydervæg helst med fugtstyret ventilator." |

Klagerne anmeldte i 2007 til selskabet, at en bjælke under gulvniveau omkring ejendommens badeværelse var rådden. Selskabet afviste forholdet som dækningsberettigende med henvisning til, at de ikke havde godtgjort at forholdet var til stede ved deres overtagelse af ejendommen pr. 1/10 2002.

Klagerne anmeldte på ny rådangrebet i bjælken til selskabet i 2009, idet rådangrebet også var til stede i den del af bjælken, der gik under skillevæggen mellem køkken og spisestue. Tillige var indskudsbrædder under gulvet, der stødte op til skillevæggen, delvis angrebet af råd. Klagerne fremsendte bl.a. et foto, som de har oplyst er fra 2003, hvor der ses en mindre nedbøjning af gulvet, hvor rådskaden blev konstateret. Klagerne gør på denne baggrund gældende, at rådskaden var til stede ved overtagelsen i 2002.

Selskabet har ved skrivelse til nævnet af 6/11 2009 bl.a. anført:

"**Vores kommentarer**
Det er forsikringstagerne, der skal sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter en fornyet gennemgang af sagen skal vi fastholde, at vi ikke kan anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende.

I 2007 har forsikringstagerne anmeldt, at de i forbindelse med renovering af badeværelset havde konstateret nedbrudte bjælker under gammelt klinkegulv.

Dette forhold har vi afvist med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og den tid, der var gået siden overtagelsen af ejendommen.

I 2009 har forsikringstagerne anmeldt, at gulv samt væggens bjælker i hjørnet af stuen var begyndt at synke.

Vi har i forbindelse med den seneste anmeldelse foretaget to besigtigelser, og vi har på baggrund af vores bygningskonsulenters iagttagelser og sagens oplysninger i øvrigt afvist at yde forsikringsdækning, idet vi har lagt til grund, at rådskaden i bjælkerne er opstået som følge af utæthederne i badeværelset, som forsikringstagerne behørigt er advaret om i tilstandsrapporten. Vi har endvidere henvist til, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og at det er naturligt, at der forekommer revner/sprækker i træværk.

Vi skal særligt fremhæve, at vores bygningskonsulent K.H. har konstateret, at der i dag er et normalt fugtindhold i gulvkonstruktionen, og at fugttilførslen er stoppet, hvilket understøtter

påstanden om, at rådskaden er opstået som følge af den fugt, der kom fra det utætte badeværelse.

Ved vores afgørelser har vi således lagt vægt på oplysningerne i tilstandsrapporten samt den tid, der er gået fra overtagelsen i 2002 og frem til anmeldelserne i 2007 og 2009.

Forsikringstagerne er med oplysningerne i tilstandsrapporten behørigt advaret om forholdene i badeværelset, herunder at vægbeklædning ikke er egnet til brusebad, fugerevner og manglende rumaftræk.

Trods tilstandsrapportens advarsler har forsikringstagerne ladet forholdene stå uberørte i ca. 5 år, før de valgte at renovere badeværelset.

I den lange periode har forholdene haft mulighed for at udvikle sig yderligere, og dermed skabe grundlag for råd i bjælker, hvorved gulvet begynder at synke. Denne udvikling har den bygningssagkyndige ikke taget højde for, da han ved huseftersynet gjorde sine bemærkninger. Den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene, som de var på tidspunktet for huseftersynet, og der er derfor ingen grund til at kritisere de karakterer, som forholdene har fået.

Forsikringstagerne har tidligere fremsendt et foto fra 2003, der ifølge forsikringstagerne viser, at gulvet allerede ved overtagelsen var sunket i hjørnet af stue/gang. Dette er vi imidlertid ikke enige i, hvorfor vi skal afvise, at det pågældende foto sandsynliggør, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Hertil skal vi bemærke, at det er naturligt, at der forekommer revner/sprækker i et hus med trækonstruktion."

Ved skrivelse af 22/11 2009 til nævnet har klagerne hertil bl.a. anført:

"Nykredit skriver endvidere afsnit 3 side 2
...i øvrigt afvist at yde forsikringsdækning, idet vi har lagt til grund at råd skaden i bjælkerne er opstået som følge af utæthederne i badeværelset som forsikringstagerne behørigt er advaret om i tilstandsrapporten.
*Vi henholder os til tilstandsrapportens K2 advarsel om fuger skal udskiftes, hvilket vi valgte at gøre ved overtagelsen.*
Nykredit skriver videre i samme afsnit - vi har endvidere henvist til at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort at forholdet var til stede ved overtagelsen.
*Vi henviser vi til note af ejerskifteforsikring. - forsikringen dækker normalt skjulte skader og andre skader som ikke blev fundet ved bygningsgennemgangen.*
*Ejerskifteforsikringen giver således mulighed for at opnå dækning for skader der er ukendte for køber på købstidspunkt.*

Afsnit 7 side 2
Trods tilstandsrapportens advarsel...
*Vi har intet ladet stå uberørt hen af karakter K2 ved tilstandsrapporten. Vi har netop udskiftet fugerne, og en sådan påstand at denne nævnte K2 i tilstandsrapporten skulle læses som en total udskiftning af badeværelset burde have anmærkning som K3.*

Afsnit 8 side 2
*Nykredit behandler deres beskrivelse af skade som en k3 hvilket vi har appelleret overfor i brev af d. 4 juli 2009 skal hermed også nævnes."*

Ved skrivelse af 16/12 2009 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Vi har noteret forsikringstagernes bemærkninger, herunder at fuger i badeværelset blev udskiftet ved overtagelsen.

Vi har forelagt ovennævnte for vores konsulent K.H., der bemærker, at de to anmeldelser i 2007 og 2009 vedrører en og samme bjælke, som går fra ydervæg mellem badeværelse/køkken, og til gang/køkken - der hvor der er optaget nogle gulvbrædder, ved indgangen til køkken.

Vi har allerede i brev af 6. juli 2007 afslået forsikringsdækning på gulvbjælke under badeværelset, hvilket vi ikke modtog nogen indsigelser mod.

Badeværelset er eneste kilde til fugt, hvorfor det har formodningen for sig, at bjælken er blevet opfugtet på grund af forholdene i badeværelset, og at det heraf følgende svampeangreb således med tiden har vandret langs bjælken med nedbrydning til følge.

Hertil bemærker vi, at forsikringstagerne først har foretaget renovering af badeværelset i 2007, hvilket er ca. 5 år efter overtagelsen, hvorfor der i en længere periode har været mulighed for opfugtning af bjælken. Der foreligger ingen oplysninger om nedsunken gulv på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse af ejendommen, og der foreligger ingen oplysninger om, at renoveringen af badeværelset omfattede udskiftning af bjælke/del af bjælke, hvilket taler for, at forholdet er opstået efter overtagelsen.

Forsikringstagerne har i øvrigt ikke dokumenteret, at revner i fuger på badeværelset blev udbedret allerede ved overtagelsen. Revner i fuger er i øvrigt også kun ét ud af flere forhold vedrørende badeværelset, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker enhver skjult skade. Forsikringsdækningen forudsætter, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring, og at forholdet har været til stede ved overtagelsen."

Klagerne har hertil ved skrivelse til nævnet af 1/1 2010 hertil bl.a. anført:

"Nykredit skriver i afsnit 2: Forelæggelse af Konsulent K.H., bemærker....

- *Nykredit underkendte deres første konsulent J.N.'s besøg, hvor dog Nykredit brugte denne konsulents udtagelse til at afvise sagen, men derefter underkendte selv samme da vi havde påvist at råd og svamp kræver minimum 7 år til udvikling. Så vælger Nykredit at sende konsulent nr. 2 K.H.*
  *Vi gør opmærksom på at K.H. udtalte ved besøget d. 23 Juni 2009, efter gennemgang af skaden følgende til os ; 'at det er en skade som kan være alt mellem 7 og 12 år gammel, det er bestemt sket før jeres overtagelse af sommerhuset, svampen/råd er gået i bero.'*

Nykredit skriver i afsnit 5 : hertil bemærker vi at forsikringstager først har foretaget renovering af badeværelset i 2007

- *Vi gør opmærksom på at der i tilstandsrapporten er henvist fuger som en K2, Disse fuger blev udskiftet af sælger inden overtagelsen.*
- *Nykredit behandler denne K2 som en total renovering af badeværelset - altså som om det er en K3? - hvilket Nykredit endnu ikke har valgt at svaret på, hvorfor de gør dette?"*

Ved skrivelse til nævnet af 19/1 2009 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Vi har forelagt oplysningerne for vores konsulent K.H., der afviser at skulle have udtalt andet, end det vi har citeret på side 3 i vores brev af 4. august 2009.

K.H. kan ikke genkende det af forsikringstagerne anførte om, at 'skaden bestemt er sket før jeres overtagelse af sommerhuset'.

Vi bemærker, at oplysningen, omkring fuger i badeværelset skulle være udskiftet af sælger inden overtagelsen af ejendommen, er ny. Forsikringstagerne har ikke tidligere oplyst herom, og der foreligger ingen dokumentation herfor. Købsaftalen indeholder ingen oplysninger omkring forholdet, og hvis den bygningssagkyndige har efterkontrolleret arbejdet, så burde der også foreligge en allonge til tilstandsrapporten.

Vi skal i øvrigt gentage, at forholdet omkring fuger i badeværelset alene er et forhold ud af flere, der danner grundlag for vores afgørelse.

Endelig skal vi afvise, at vi behandler skaden som et K3-forhold. Den nedbrudte gulvbjælke indgår i badeværelsesgulvet, og udgør dermed en bygningsdel i badeværelsesgulvet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 Hvad dækker forsikringen**
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.

Dækningen er betinget af

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…

**16 Hvad dækker forsikringen ikke**

…

2. følgeskader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:
Nævnets flertal finder at måtte lægge til grund, at skaden på den underliggende bjælke er sket som følge af den utilstrækkelige fugning m.v., der i tilstandsrapporten er anført med karakteren K2, men rettelig med skadefølger på andre bygningsdele burde være anført med karakteren K3, navnlig i et træhus som det omhandlede.

Nævnets flertal finder på dette grundlag, at selskabet skal yde klagerne forsikringsdækning for den anmeldte rådskade.

Nævnets mindretal finder, at klagerne var advaret om risikoen for de indtrufne skader ved tilstandsrapportens karaktergivning med tilhørende bemærkninger om beklædningen på badeværelset samt revnerne ved gulv/sokkel, og finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning.

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende den anmeldte rådskade i bjælke som forsikringsdækket.

Poul Sørensen