651/02

Den 14. august 2002 blev i sag nr. 57.052:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
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 Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold.

I klageskrivelsen af 29/10 2001 til nævnet har klageren præciseret, at klagen vedrører dels råd i tagkonstruktionen, dels fejlkonstruktion i etageadskillelsen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i tagkonstruktionen med henvisning til, at forholdene ikke opfylder skadesdefinitionen i forsikringsbetingelserne. For så vidt angår etagekonstruktionen finder selskabet det ikke sandsynliggjort, at denne er fejlkonstrueret.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 20/3 2001, fremgår, at huset er opført i 1850. Endvidere er det bl.a. anført, at der i tagkonstruktionen var konstateret borebilleangreb i spær, bjælker og gulvbrædder, og dette forhold har fået karakteren K1, svarende til ”kosmetiske skader”.

I skrivelse af 20/6 2001 til selskabet anmeldte klageren en del forhold til selskabet, som han havde konstateret i forbindelse med sin renovering af ejendommen. Vedrørende etageadskillelsen fremgår af skrivelsen:

> "Etageadskillelse. Gulvet på første sal gynger fordi drageren (se plantegning) der er vist på byggetegningen er fjernet eller har aldrig været monteret."

Efter taksators besigtigelse afviste selskabet i skrivelse af 21/8 2001 til klageren at yde forsikringsdækning. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Nedbrudte spær fra husets oprindelse.
> Slid og ælde kombineret med manglende ventilation og fugt gennem årene har nedbrudt de oprindelige spær. På baggrund af deres alder har de udfyldt funktionen tilfredsstillende, men er nu delvis udtjente bl.a i samlingerne, ligesom murremmen naturligt er rådnet efter 150 år i kontakt med murværk, der påvirkes af vejrliget. De nyere mellemspær har ikke været fastgjort til bundremmen, men på de oprindelige skrå og skillevægge. Derved er der skabt en stabil opklodsning for lægterne. Ligeledes har kvistbjælkerne formentlig hvilet af på de oprindelige skunk og skråvægge. Om arbejderne har været udført korrekt iht. de på daværende tidspunkt gældende regler, er svært at sige, men konstruktionen har stået der og været stabil.
>
> I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke er følgende nævnt:
>
> '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.'
>
> På baggrund af besigtigelsen og tilstandsrapporten er det vores opfattelse, at der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Huset er i en alder af 150 år og de oprindelige spær har fungeret tilfredsstillende, men er naturligt nedbrudt pga. slid og ælde samt manglende ventilation. Vi finder således ikke, at der foreligger en skade i ejerskiftemæssig forstand. ...

Gulvene på 1 sal har gynget.
De gyngende gulve kan til dels henføres til den oprindelige konstruktion, hvor der har været næsten 2 meter mellem bjælkerne, samt det forhold, at man ikke som anført på tegningen over renoveringen fra 1971 har monteret en jerndrager i stuen, men i stedet har oplagt en mindre træbjælke.

Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om et forhold, som væsentligt nedsætter bygningens værdi iht. forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikring, jfr. ligeledes ankenævnskendelse 45.645. Vi finder ligeledes ej, at der er tale om nærliggende risiko for skade, eftersom forholdet har henstået således siden 1971. Vi kan således ikke tilbyde dækning af ovenstående forhold."

I skrivelse af 3/9 2001 til selskabet anførte klageren:
"Jeg deler dog ikke den opfattelse at en tagkonstruktion er nedslidt efter 150 år, men hvis dette er forsikringsselskabets standard opfattelse burde det have været nævnt i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapportens punkt 8.8 der beskriver tilstanden af lægter og spær, står der at der ses borebilleangreb. Der burde ligeledes under dette punkt være nævnt, at træværket var angrebet af råd og svamp.

Da dette ikke er tilfældet mener jeg at den byggesagkyndige ikke har foretaget de nødvendige undersøgelser af huset.

I forbindelse med renoveringen af ejendommens første sal, har jeg været nødsaget til at renovere samtlige gamle spær idet der ikke var forbindelse mellem spærhoved og spærfod.

De nyere mellemspær der ifølge jeres udsagn har udgjort en stabil opklodsning for lægterne, har jeg erstattet med 7 komplette spær."

Endvidere anførte han, at han havde været nødsaget til at supplere det eksisterende bjælkelag i etageadskillelsen for at få et stabilt gulv.

I klageskrivelsen af 29/10 2001 fremgår:

"I forbindelse med nedrivning af det eksisterende tag opdagede jeg, at al træværk fra husets opførelse var angrebet af råd og svamp. Udover dette var 5 hjælpespær, af nyere dato ikke korrekt monteret, og disse var ligeledes underdimensionerede.

Disse forhold har resulteret i at jeg har været nødsaget til at renovere samtlige af de oprindelige spær, idet der ikke var forbindelse mellem spærhoved og spærfod. De 5 hjælpespær har jeg fjernet og erstattet med 7 nye komplette spær.

I tilstandsrapportens punkt 8.8 der beskriver spær og lægter står der 'I såvel træværk som spær, bjælker og gulvbrædder ses der borebilleangreb'. Under dette punkt burde de ovennævnte forhold ligeledes have været beskrevet.

Husets etageadskillelse er ligeledes ikke i overensstemmelse med den der er beskrevet i tilstandsrapporten. Dette har betyder at jeg har suppleret det eksisterende bjælkelag med 36 stykker tømmer (75x150x3600) for at etablere et stabilt gulv.

Tilstandsrapportens bedømmelse af punktet Lofter/Etageadskillelse er IB, hvilket betyder ingen bemærkninger, hvilket er en klar fejlbedømmelse.

Disse mangelfulde og forkerte beskrivelser af spær og etageadskillelse har gjort at jeg ikke har kunnet vurdere skadens omfang, inden jeg købte huset, og renoveringen derfor er blevet betragtelig højere."

Selskabet har i skrivelse af 21/11 2001 til nævnet bl.a. anført:

"**Vore bemærkninger.** Af korrespondancen i sagen fremgår, at klageren har indsigt i bygningsforhold. Han må have forventet, at der kunne opstå problemer med renove-

ringen af et 150 år gammelt hus. De af klageren anmeldte forhold er – som nævnt i vort brev af 21.8.01 – ikke omfattet af forsikringsdækningen, og for etageadskillelsens vedkommende er det vor opfattelse, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der forelå en fejlkonstruktion."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 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. ...

2. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. ...
5. forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
6. forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at de anmeldte forhold ligger ud over, hvad der efter husets alder m.v. har kunnet forventes. Da det endvidere ikke findes tilstrækkeligt sandsynliggjort, at forholdene i etageadskillelsen er

udtryk for en fejlkonstruktion, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed af nævneværdigt omfang, kan nævnet ikke kritisere selskabets sagsbehandling.

Nævnet finder dog anledning til at bemærke, at denne afgørelse ikke er ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse under en retssag ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand