684/03

Den 3. november 2003 blev i sag nr. 60.470:

xxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader.

Af sagens akter fremgår det, at klageren har købt ejendommen med overtagelsesdag den 10/3 2002. Til ejendommen hører en tilbygning/svømmehal opført i 1971.

Sagen vedrører følgende forhold:

1. Utæt ventil i sivebrønd i swimmingpoolrum.
2. Defekt affugter i swimmingpoolrum.
3. Defekt skimmer i swimmingpool.
4. Defekt vippe ved swimmingpool.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Ad pkt. 4: Utæt ventil i sivebrønd i swimmingpoolrum

bet er min klare opfattelse, at det er uberettiget at afslå dækning under henvisning til, at der er tale om sædvanlig slid og ælde og manglende vedligeholdelse.

Forholdet er det, at der på langsiden af swimmingpoolen nær udtaget til 'vandstøvsugeren' er en ca. 60-70 cm. dyb brønd, hvor 4 vandledninger mødes. På alle rør er der ved samlingspunktet ventiler, som kan åbnes og lukkes med haner. Nogle af ventilerne kan ikke betjenes, og der siver vand ud fra mindst en af dem, når der er vand i swimmingpoolen. Dette kan sive ud og underminere swimmingpoolen.

Jeg skal i den forbindelse også henvise til, at forbeholdet om slid/ælde og manglende vedligeholdelse (forsikringsbetingelserne pkt. 2(5)) ikke gælder, hvis der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade. Ved 'skade' forstås ifølge pkt. I bl.a. 'lækage'.

Ad pkt. 7: 1 stk. affugter i swimmingpoolrum virker ikke
Jeg kan ikke se relevansen af sælgers (eller en tidligere ejers) eventuelle manglende vedligeholdelse, når den pågældende installation ved vores overtagelse af ejendommen ikke er funktionsduelig (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5, 2. pind). Der var således ved vores overtagelse af ejendommen en aktuel skade (som i denne sammenhæng må oversættes til aktuel manglende funktionsduelighed). Skaden/manglen blev da også blev anmeldt i umiddelbar tilknytning til overtagelsen (nemlig i maj 2002, da vi tog swimmingpoolen i brug).

Jeg er med på, at eventuel manglende vedligeholdelse kan have betydning i forhold til skader mv., der opstår et stykke tid efter overtagelsen. Men her var affugteren defekt ved overtagelsen - hvad forsikringsselskabet da også med de oplysninger, de fremlægger, må siges at erkende. Om forsikringsselskabet kan gøre regres mod sælger på grund af tilsidesættelse af loyal oplysningspligt eller lignende, fordi de ikke har oplyst om den manglende funktionsduelighed i forbindelse med ejendomshandlen, er så vidt jeg ved os uvedkommende, når vi har tegnet forsikring.

Ad pkt. 9: 1 stk. skimmer i swimmigpool virker ikke
Samme synspunkter som vedrørende pkt. 7. Der foreligger en aktuel mangel/manglende funktionsduelighed. Eventuel manglende vedligeholdelse mv. ses ikke at være

relevant, nar installation var defekt ved overtagelsen og blev anmeldt i umiddelbar tilknytning hertil.

Ad skadenr. …

Ad pkt. 1: Defekt vippe ved swimmingpool

Ved overtagelsen af ejendommen var vippen gennemtæret af rust, hvorfor soklen brækkede kort tid efter (i august måned 2002). Jeg kan ikke se andet end at det er en skjult mangel ved en bygningsdel, som bør dækkes af forsikringen, når gennemtæringen ikke - som den burde være - var beskrevet i tilstandsrapporten.

Om forsikringsselskabet eventuelt har regres mod den bygningssagkyndige, fordi han ikke opdaget/beskrevet rusttæringen, vedkommer ikke os."

I selskabets skrivelse af 26/2 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"1) Vedrørende utæt ventil i sivebrønd

Ventiler er komponenter ved swimmingpools installationen, som skal vedligeholdes og jævnligt efterses på samme måde, som man f.eks. skal skifte pakninger ved vandhaner, når de begynder at dryppe. Ventilen er underlagt en naturlig ældningsproces / slid og skal vedligeholdes. I øvrigt er swimmingpoolen fra 1971, hvorfor det ikke er unaturligt, at visse dele er ved at blive 'trætte'.

Vores konsulent har i sin rapport af 10. juni 2002 anført, at 'Der sås ingen skade det dryppede bare.' Den utætte ventil har således ikke medført skader, og med den beskedne vandmængde, der siver ud, er der ingen nærliggende risiko for underminering af swimmingpoolen.

2) Vedrørende affugter, der ikke virker

Vores konsulent har i sin rapport af 10. juni 2002 anført, at der forekommer kun svag varme fra den ene af 2 affugtere.

Vores konsulent kontaktede firmaet Teamcool, som havde opstillet affugterne i 1986. Firmaet oplyste, at problemstillingen var den samme for 3 år siden, men at den da-

værende ejer ikke ønskede service på affugterne. Firmaet oplyste, at service ville kunne få affugteren til igen at virke optimalt.

Med henvisning hertil finder vi, at problemet med affugteren alene er et udslag af manglende vedligeholdelse.

Der er monteret 2 affugtere i pool-rummet, hvoraf den ene virker optimalt. Vores konsulent har på forespørgsel oplyst, at den ene affugter har tilstrækkelig kapacitet til, at der ikke opstår skader på bygningen pga. for høj luftfugtighed. Der er ikke sket skade på pool-rummet, og der er heller ikke nærliggende risiko herfor.

3) Vedrørende skimmer, der ikke virker

Som ved de andre forhold skal et filter regelmæssigt efterses, hvorfor der også her er tale om manglende vedligeholdelse.

Vores konsulent kunne ved besigtigelsen se, at vandet i den ene skimmer var meget snavset. Skimmerens manglende funktion influerer på vandkvaliteten, men indebærer ingen skaderisiko for bygningen.

Vedrørende vippe

Vippen er brækket af, fordi den konsol af jern, som fastholder vippen, er gennemtæret.

Vi mener ikke, at forholdet opfylder skadebegrebet i Ejerskiftebetingelsernes pkt. 1, idet det, at en indendørs swimmingpool i et privat hjem er uden vippe, ikke er et forhold, der nedsætter bygningens (svømmehallens) værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Swimmingpoolen kan stadig udføre sin primære funktion, nemlig til (motions)svømning, og vippen har ikke været en 5 eller 10 meters vippe til at øve konkurrenceudspring på. At swimmingpoolen er uden vippe nedsætter hverken svømmehallens værdi eller brugbarhed.

Selv om forholdet måtte udgøre en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, dækker forsikringen ifølge forsikringsbetingelsernes side 6, pkt. 2.6 ikke 'forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.'

Placeringen af vippen ved swimmingpoolen indebærer, at konsollen nedbrydes meget hurtigt, da den befinder sig i et udsat miljø med luftfugtighed, klordampe samt direkte vandpåvirkning ved udspring/svømning.

For andre genstande af jern, så som varmtvandsbeholdere og pladeradiatorer, er restlevetiden efter 10 år i udsat miljø 20 %, jf. Skafors Levetidstabeller oktober 2001 side 40. Konsollen er 30 år gammel, da swimmingpool er etableret i 1971. Under disse omstændigheder vurderer vi dermed, at konsollens nedbrydning skyldes almindelig slid og ælde, som er så fremskreden, at der er tale om udløb af dens sædvanlige levetid.

Med henvisning til ovenstående må vi fastholde, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker de nævnte forhold."

Hertil har klageren ved skrivelse af 14/3 2003 til nævnet anført:

"Ad utæt ventil i sivebrønd:

Jeg fastholder, at eventuel manglende vedligeholdelse i tidligere ejeres tid er irrelevant, når der er en aktuel skade ved vores overtagelse af ejendommen, og at der under alle omstændigheder er en aktuel risiko for skade pga. underminering af swimmingpoolen.

En afledt virkning af den utætte ventil er i øvrigt, at vores bundsuger ('vandstøvsuger') ikke virker. Udtaget til bundsugeren er placeret i siden af bassinvæggen ca. 20 cm fra den utætte ventil, som den er forbundet med. Der er således også tale om en aktuel manglende funktionsduelighed.

Ad affugter:

Igen kan jeg ikke se relevansen af tidligere ejeres eventuelle manglende vedligeholdelsestiltag, når der er en aktuel skade (manglende funktionsduelighed) ved vores

overtagelse af ejendommen. Jeg står også lidt uforstående over for, hvordan forsikringsselskabet uden videre kan konkludere, at der ikke er risiko for fugt- eller rådskader pga. manglende kapacitet. Det er vel ikke uden grund, at der i sin tid er blevet installeret to affugtere?

Ad skimmer:
Evt. manglende vedligeholdelse fra tidligere ejeres side er irrelevant, jf. ovenfor.

Der tale om manglende funktionsduelighed (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5) og ikke om en skade. Det er derfor irrelevant at tale om en skaderisiko for bygningen. Derimod er det i allerhøjeste grad relevant, at den manglende funktion influerer på vandkvaliteten. Det er er jo netop den funktion skimmeren skulle have.

Ad vippe:
Forsikringsselskabets bemærkninger om, at den manglende vippe ikke nedsætter swimmingpoolens værdi eller brugbarhed er uforståelige. En swimmingpool med vippe er beregnet til både motionssvømning og 'vandlege', herunder udspring. Som det også tydeligt fremgår af billederne til taksatorrapporten af 22. oktober 2002, er poolen konstrueret med et dybere hul ud for vippen, så man endda kan springe på hovedet i poolen. Det er kun med til at understrege, at poolen ikke kun er til motionssvømning.

Det er endvidere min opfattelse, at en udspringsvippe er en bygningsdel, som man - modsat eksempelvis vinduer eller tag - ikke som privatperson går ud fra skal udskiftes med mellemrum. Nar der tilmed ingen bemærkninger er om rusttæringen af vippen i bygningsrapporten, har jeg og mine medejere ikke haft nogen grund til mistanke om, at vippens sædvanlige levetid var udløbet. Der er derfor tale om en skjult mangel, som må være omfattet af forsikringen."

Selskabet bemærker med hensyn til bundstøvsugeren, at der er tale om en afledt virkning af den utætte ventil. Da selskabet har afvist at dække den utætte ventil, er dette forhold heller ikke dækket.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

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.

…

2 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

…

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.

…

5. Når der er udarbejdet KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke, er forsikringen udvidet til at dækker følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforeskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-

/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:
- installationers manglende funktionsduelighed"

Nævnet udtaler:
Forsikringen er tegnet med udvidet dækning for "installationers manglende funktionsduelighed". Nævnet finder efter det oplyste, at dette er tilfældet for de 4 anførte forhold i swimmingpoolrummet. De af selskabet påberåbte undtagelsesbestemmelser vedrørende sædvanligt slid, manglende vedligeholdelse og udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid kan efter nævnets opfattelse ikke udelukke dækning for manglende funktionsduelighed. Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække omkostningerne ved at gøre de 4 anførte forhold funktionsduelige.

Som følge af det anførte - og idet bemærkes, at nævnet ikke på det foreliggende grundlag kan tage stilling til erstatningens størrelse,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende, at den manglende funktionsduelighed af utæt ventil i sivebrønd, defekt affugter, defekt skimmer og defekt vippe er dækningsberettigende i henhold til dækningstilsagnet for "installationers manglende funktionsduelighed" i den udvidede dækning.

Poul Sørensen
formand