689/04

Den 19. januar 2004 blev i sag nr. 60.643:

xxxxxx xxxxxx xx
xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
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 i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fire anmeldte skader på ejendommen, der er opført i 1972.

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet bl.a. anført:

"- Knirkende og gyngende gulve afvises med henvisning til punkt 1, side 6. Forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Er fastslået af synsmand for klagenævnet for huseftersyn.

- Fugt i kælderydervægge og kælderhals. Det fastholdes [af selskabet], at der ikke er dækning idet der henvises til bygningsreglementet 1972 eller 1966 mv. Forsikringen er tegnet som en kvalitetsmærkehus ejerskifteforsikring uden nogen forbehold, hvorfor vi anser at fugtskaderne skal dækkes.

- Ikke fungerende el-radiatorer. Der henvises igen til side 6 punkt 1 i betingelserne. El-radiatorerne falder udenfor tilstandsrapportens område. Kvalitetsmærket giver dækning for installationers manglende funktionsduelighed, hvorfor udgiften til udskiftning bør dækket.

- Altan. Manglende vedligeholdelse er ikke noget argument. Skaderne er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor de bør dækkes!"

Det fremgår af afgørelse fra Ankenævnet for Huseftersyn, at den bygningssagkyndige er fundet erstatningsansvarlig for forholdene vedrørende altanen.

Selskabet har ved skrivelse af 17/3 2003 til nævnet anført:

"**Knirkende og gyngende gulve:**

I tilstandsrapporten på side 5, pkt. 7.1, er anført med karakteren K0, at gulve og rundtrappe knirker.

…

Vi har afvist forholdet, idet det udtrykkeligt fremgår af tilstandsrapporten, at gulvet knirker, og derfor er er denne knirken ikke dækket over forsikringen.

…

Gulvet har ikke en lunke og har fungeret i 30 år og gør det også nu. Derfor er der ikke en skade på gulvet, hvorved forstås brud, lækage, svækkelse m.m., jf. policegenpartens side 6, pkt. 1 og falder derfor ikke ind under denne del af skadebegrebet. Endvidere er brugbarheden ikke 'nævneværdigt nedsat', hvilket efter policegenpartens samme punkt er en betingelse for at anse forholdet som en skade.

Det er endvidere vores vurdering, at selve det forhold at gulvet gynger, ikke nedsætter hele bygningens værdi, eftersom gulvet fuldt ud er brugbart.

I kvalitetsmærkerapporten er endvidere nævnt, at gulvenes tilstand generelt er god, og om gulvene kan man sige, at disse vurderes som noget af det der er bedst i ejendommen sammenlignet med de øvrige bygningsdeles tilstand.

Der er ikke påvist eller sandsynliggjort en 'nærliggende risiko for skade', f.eks. i form af at gulvene er ved langsomt at nedbrydes på grund af fejl under gulvet, tværtimod er det vores erfaring, at selv om understøtningen ikke fungerer, kan gulvet godt gøre det, hvilket jo også har vist sig i og med at gulvet fungerer og har gjort det hidtil.

…

**Fugt i kælderydervægge og kælderhals:**

…

Vi har afvist forholdet, idet vi vurderer, at fugten ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da kælderen ikke afviger fra tilsvarende kældre. Endvidere er det vores vurdering, at der ikke er forhold ved grunden som påvirker terrændækket eller fundamentet.

…

Det er imidlertid ikke unormalt, at en kælder fra 1972 har fugtproblemer 30 år efter opførelsen, hvorfor vi ikke anser ejendommens værdi og brugbarhed nedsat nævneværdigt i forhold til andre ejendomme af samme alder. 1 1972 vandtætnede man oftest kælderydervæggene ved at påsmøre f.eks. asfalt. En sådan asfaltering af ydervæggene vil være nedbrudt efter 20 til 30 år i jordmiljø. Vi skal henvise til Byg Erfa 94 12 20 (vedlagt). Efter forsikringsbetingelserne dækkes ikke forhold der består i udløb af levetid.

…

Vi er enig med forsikringstager i, at husets placering er en medvirkende årsag til, at der i perioder med megen nedbør er en øget fugtbelastning på huset, fordi overfladevand presser mod kældervægge. Den byggetekniske anerkendte løsning af dette periodisk forekommende fugtproblem er etablering af et omfangsdræn, eller alternativt udbedring af et eksisterende omfangsdræn.

…

Ankenævnet har beskæftiget sig med denne problematik, jf. kendelserne AK 54.489 og AK 50.720, hvor nævnet udtaler, at drænrør uanset om de befinder sig uden for, indvendig langs ydervæggen eller under bygningen, falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

…

Efter forsikringsbetingelserne dækkes forhold ved grunden der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne.

Denne bestemmelse skal forstås bogstaveligt efter sin formulering. Forsikringsdækning er således afhængig af 3 kumulative forhold : påvirkning af husets fundering og terrændæk og skade på bygningerne.

Huset har nu eksisteret i 30 år, og der kan ikke observeres skader, tegn på skader eller andre indikationer på at funderingen eller terrændæk på grund af de periodiske opfugtninger grundet megen nedbør har taget varig skade.

…

**Ikke fungerende el-radiatorer**

…

Der er tale om en 'medfødt' langsom nedslidningsproces, som efter 30 år har medført, at føleevnen er helt ophørt. Med andre ord er termostaternes/metalfølernes levetid udløbet. Dette understøttes af levetidstabellen s. 47 (Sfb (63) vedrørende el-radiatorer). Sådanne radiatorer antages at have en levetid på gennemsnitlig 20 år.

…

**Altan:**

…

Forsikringstager anmelder, at altanens forankring til hovedhuset ikke er tilstrækkelig samt at der er råd i altanen.

Vi har meddelt, at vi dækker en fastgørelse af altanen til hovedhuset. Vi har imidlertid ikke anerkendt at dække en ændring af altanens konstruktion, idet det er vores opfattelse, at konstruktionen i sig selv ikke er for svag.

I tilstandsrapporten er nævnt, at der er begyndende råd i 2 stk. bærende søjler på altanen. Forholdet har fået karakteren K2 for en alvorlig skade.

…

Det resterende træværk er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men der er tale om en konstruktion af træ som er uden konstruktiv beskyttelse, d.v.s. træet er ikke afskærmet og fuldt udsat for vejrliget. Det skal derfor tåle årstidernes store udsving i temperaturerne og luftfugtighed/nedbør. Trækonstruktioner af denne art ældes derfor væsentlig hurtigere end trækonstruktioner der er beskyttet. Eftersom sådant udsat træ allerede efter 10 år har en restlevetid på 20%, jf. levetidstabel side 17 og 18, er det vores opfattelse, at træværket har udlevet sin levetid."

Klagerne gør gældende, at altanens tilstand ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at stolperne er placeret på stolpeben af jern i en afstand på ca. 8 cm fra jorden.

Klagerne oplyser endvidere, at de ikke havde mulighed for at bedømme skaden, idet altanen var nymalet.

Selskabet har hertil ved skrivelse af 24/7 2003 over for nævnet bemærket, at klageren ikke er berettiget til erstatning fra selskabet vedrørende forhold, for hvilke den bygningssagkyndige er fundet erstatningsansvarlig, og for hvilke forhold klageren således har modtaget erstatning.

Efterfølgende har selskabet ved skrivelse af 17/10 2003 til nævnet bl.a. anført:

> " **Knirkende/gyngende gulve:**
>
> Ankenævnet for Huseftersyn anser en udgift til retablering af de knirkende/gyngende områder af gulvarealet for bagatelagtigt, idet de anser en provisorisk løsning med at skrue skruer i gulvet som værende i orden. Skruerne kan skrues i gulvet og skjules med en træforsegling ovenpå som glider ud med gulvet. En sådan løsning vil efter Ankenævnets for Huseftersynets vurdering beløbe sig til kr. 3.000,00 hvilket må betegnes som bagatelagtigt, således som Ankenævnet for Huseftersyn også vurderer. Bagatelagtige forhold er ligeledes undtaget dækning over ejerskifteforsikringen. Til orientering anser vores konsulent forholdet for alene af æstetisk betydning, jf. konsulentrapport af 8. november 2001."

Endeligt har klagerne ved skrivelse af 31/10 2003 til nævnet bl.a. anført:

> "**<u>Knirkende / gyngende gulve:</u>**
>
> … Problemet er, at gulvkonstruktionen ikke er god nok. - jfr. Nykredits egen konsulents bedømmelse af problemet, som manglende eller slet ingen understøtning af gulvet - måske ved at understøtning er skredet diverse steder. Så tilstandsrapporten er absolut ikke dækkende, hvilket huseftersynsnævnet helt klart er enig i.
>
> …
>
> **Fugt i kældervægge / kælderhals:**
>
> ...
>
> Den skade vi klager over, er fugten, der er på den side af huset, der vender op mod den bakke, som huset er placeret på. Som vi har beskrevet i vor klage, mente Nykredits egen vurderingsmand, at skaden skyldes vand, der kom ned fra bakken. Derfor er det underligt, at Nykredit fortsat mener, at der ikke er tale om et forhold ved grunden, der påvirker terrændæk/fundament. Det er helt klart problemet. Vi kan op-

lyse, at vi i sommer fik så dårlig luft i kælderen. Den relative fugtighed var oppe på 80%, hvorfor vi anskaffede en Vestfrost affugter (kr. 2.600). Vi fik fugtigheden ned på 55-60%. Men fugten i vaskerum og hjørnet ved kælderhalsen var fortsat fugtig, hvorfor der kun kan være tale om vand, der kommer ned fra bakken det pågældende sted."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 12/4 2001 fremgår bl.a.:

" **Karakterskala**

…

**K1: Mindre alvorlige skader**

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| A | 7.0 Indvendige trapper | | | |
| | 7.1 Funktion | K0 | | Gulve og<br>rund trappe knirker |
| … | | | | |
| B | 1.0 Fundamenter/Sokler | | | |
| | 1.2 Sokkel | K2 | 7 | Der er råd i bunden af 2 stk. bærende søjler mod nord. |
| … | | | | |

**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager / kommentar: |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| 5 | A | 8.15 Andet: Bærende søjler | Råd i bunden af 2 stk. bærende altansøjler, p.g.a. endetræ for tæt på terræn." |

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.

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:

1. 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 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.

7. forhold vedrørende bygningens æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

…

**5 Når der er udarbejdet KvalitetsMærke**

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

…

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:

- installationers manglende funktionsduelighed
- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne."

Nævnet udtaler:

Ad. knirkende og gyngende gulve:

Nævnet finder, at det forhold, at gulvene gynger, ikke i sig selv kan betegnes som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Da knirkende gulve endvidere er beskrevet - og efter nævnets opfattelse beskrevet korrekt - i tilstandsrapporten, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ad fugt i kældervægge og kælderhals (utæt tagnedløb):

Af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår bl.a., at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet. Etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan altså ikke kræves erstattet under forsikringen. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget nærmere undersøgelse af grunden.

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder i 1972, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at kritisere, at selskabet i henhold til den udvidede dækning har afvist at yde erstatning, idet der ikke forekommer forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og medfører skade på bygningerne. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning end sket.

Ad. ikke fungerende el-radiatorer:

Forsikringen er som nævnt ovenfor tegnet med udvidet dækning for "installationers manglende funktionsduelighed". Nævnet finder efter det oplyste, at dette er tilfældet for radiatorernes vedkommende. Den af selskabet påberåbte undtagelsesbestemmelse vedrørende sædvanligt slid, kan efter nævnets opfattelse ikke finde anvendelse for "udvidet dækning". Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække omkostningerne ved udskiftningen af 4 radiatorer. Det bemærkes, at nævnet ikke har haft grundlag for at afgøre erstatningens størrelse.

Ad altan:

Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende sokkel, at der er råd i bunden af 2 stk. bærende søjler mod nord. Det beskrevne forhold har fået karakteren "K2, alvorlig skade". Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsager hertil og følgeskader af disse ikke er dækningsberettigende.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende, at den manglende funktionsduelighed af 4 radiatorer er dækningsberettigende i henhold til dækningstilsagnet for "installationers manglende funktionsduelighed" i den udvidede dækning.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand