697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.871:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

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 med kvalitetsmærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdene er skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Klageren har efter købsaftalen overtaget ejendommen den 15/5 2003. Ejendommen, der er opført i 1852, er overdraget til hende fra et dødsbo, og allerede den 5/5 2003 anmeldte hun forholdet.

Af tilstandsrapport af 18/2 2003 fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**

Huset er i mindre god stand. Der er mange ret omfattende reparationer, af bl.a. trægulve, vinduer, ydervægge samt tagetagen. Efter udbedring af de i rapporten nævnte

forhold kan der forventes normal vedligeholdelse. der må dog forventes nogen løbende vedligeholdelse af de pudsede og malede ydervæge/bindingsværksvægge. Mindre væsentlige skader, der normalt vil være nævnt i en tilstandsrapport, er udeladt for overskuelighedens skyld.

Huset har nogle skævheder p.g.a. sætninger i tidens løb, væge er ikke alle lodrette, døre går op og i af sig selv. Etageadskillelser, lofter og gulve er skæve og ikke vandrette.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2		… Murværk mod øst og især mod syd er delvis nedbrudt, … Stik over vinduer er sunket. Der er revner og småsætninger i murværket flere steder.
A	4.0 Vinduer og døre			
	4.2 Vinduer	K2	3	Vinduer i gavle i tagetagen, 4 stuevinduer mod syd samt vinduer mod nord i bad og baggang er nedbrudt. … Mange vinduer kan ikke åbnes, … Vinduerne opfylder ikke Bygningsreglementets krav til redningsåbninger.
A	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	4	Etageadskillelser og lofter er skæve og hænger, er ikke plane og vandrette. Der er revner og afskalninger i pudsede lofter.
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Etageadskillelser er skæve, …

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentarer:
…			
3	A	4.2 Vinduer	… Der var ikke krav om redningsåbninger ved husets opførelse, men nogle af vinduerne skønnes udskiftet på et tidspunkt, hvor der var.
4	A	5.1 Lofter/Etageadskillelser	Det er almindeligt, at bjælkelag hænger i huse af den alder.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist, at bærende bjælker på vinduesoverliggere er en dækningsberettigende skade.

Taksatoren har besigtiget ejendommen den 6/5 2003. Af hans rapport fremgår bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne.**

Bjælker fra bjælkelag ligger af på 4 vinduesoverliggere, disse er revnet og hviler på vinduerne. Årsagen er formentlig at de ikke har kunnet holde til at tagetagen blev udnyttet med den dertil hørende øgede belastning.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom.

Jeg vil mene at bygningens værdi og brugbarhed er nedsat, idet at hvis vinduer fjernes falder vinduesoverligger ned. Der skal renoveres så mange andre ting i huset at man ikke kan forvente at de er intakte pga. alderen.

…

9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret.

Ja. under punkt 3.1 stor med K2 Stik over vinduer er sunket, dette vil jeg mene er en advarsel om at der muligvis er et forhold som skal undersøges.

10. Burde den bygningssagkyndige havde nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?

Nej det har han ikke haft mulighed for idet der på indvendig side af mur sad sellotexplader.

…

12. Er skaden/skaderne udtryk for almindelig slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedslidningen/den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor.

Ja. Der er tale om manglende vedligeholdelse af murværk.

13. Er skaden/skaderne udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Begrund svaret.

Nej men reparation iht. alm. vedligeholdelse.

…

15. Tag stilling til en eventuel værdiforringelse - er den større end 30 %? Hvis ja, opgør da værdiforringelsen og begrund svaret.

Jeg vil mene at murværket generelt er værdiforringet med 40 %. Der står i TR at murværk mod øst og især mod syd er delvis nedbrudt.

16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms.

Det vil koste kr. 15000 at reparere de 4 beskadigede vindues stil (overliggere).

17. Estimér reservens størrelse.

Kr. 15.000 + Moms 3.750 - VF 40 % 7500 - SR 10.000 = 1.250."

Selskabet har afvist skaden med begrundelsen, at der ikke er tale om en skade, idet det er påregneligt, at et bjælkelag med tiden vil sætte sig. Selskabet har henvist til, at taksatoren ikke anser forholdet for en fejlkonstruktion, idet han har oplyst, at en konstruktion som denne ses på mange ældre huse. Det er hans vurdering, at det byggeteknisk er acceptabelt, at lade etageadskillelsens bjælkelag hvile på vinduesoverliggerne. Det er ifølge selskabet således på grund af alder og udnyttelse af tagetagen, at der ses nedbøjning og revner i vinduesoverliggerne. Endvidere har selskabet afvist forholdet med begrundelsen, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, idet det er anført, at bjælkelaget/etageadskillelsen har sat sig, og at der er murede vinduesstik, som er sunket.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og gør gældende, at der er tale om en fejlkonstruktion, som er dækningsberettigende. I klageskrivelsen til nævnet har hun bl.a. anført:

"Efter at have fjernet den indvendige murbeklædning bliver det tydeligt, at hele over etagen i den ene side hvilede på et bjælkelag, der blev båret af fire af vinduerne i stuerne. Muren er ikke fra 1852, facaden er sat om og på et tidspunkt er vinduerne flyttet. Det handler ikke om øget pres på bjælkerne men en konstruktionsfejl, idet bjælkerne burde hvile på en murflade og ikke vinduerne."

I selskabets skrivelse af 19/9 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Vores kommentarer**

Der er efter oplysninger fra vores bygningskonsulent ikke tale om en fejlkonstruktion, når bjælkerne hviler af på vinduesoverliggerne. Vi har mundtligt fået oplyst af vores konsulent, at en konstruktion som denne ses på mange ældre huse.

Forsikringstager oplyser i sin klage, at bjælkerne hviler af direkte på vinduerne, hvilket ikke er korrekt. Men i og med at vinduesoverliggerne er sunket, hviler disse på vinduerne.

Det er på grund af husets alder, at der ses en nedbøjning og revner i vinduesoverliggerne, hvilket efter vores konsulents opfattelse ikke er overraskende henset til konstruktionen. Det er således vores konsulents opfattelse, at man vil finde samme problem på mange andre huse med denne alder og konstruktion.

Det er samlet set derfor vores vurdering, at der ikke er tale om en skade, idet det er påregneligt, at bjælkelaget med tiden vil sætte sig, hvilket direkte fremgår af tilstandsrapporten er almindeligt.

Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at huset er i mindre god stand, og at der er mange ret omfattende reparationer af bl.a. vinduer og ydervægge samt tagetagen. Tillige er det nævnt, at mindre væsentlige skader, der normalt vil være nævnt i en tilstandsrapport, ikke er nævnt for overskuelighedens skyld.

Under pkt. 3.1 Facader/gavle er nævnt, at murværket på sydfacaden er delvis nedbrudt, og at stik over vinduerne er sunket. Det nævnes i dette pkt., at der er revner og småsætninger i murværket flere steder. Forholdet har fået karakteren K2. Karakteren K2 beskriver skader som vil medføre at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid, og derfor er forsikringstager via tilstandsrapporten givet et korrekt billede af vinduesoverliggernes tilstand. Vi er herudover enige med vores bygningskonsulent om, at murværk m.m. er i så dårlig stand, at forsikringstager ikke kan forvente, at vinduesoverliggerne er intakte på grund af alderen, hvis der i øvrigt ses bort fra, at det i tilstandsrapporten er oplyst, at vinduesstikkene er sunket og at der er revner flere steder.

Det er således tydeligt, at sydmuren er i dårlig tilstand, og vores konsulent, anser den for værdiforringet med 40%.

Det er tillige nævnt, at de 4 vinduer under vinduesoverliggerne er nedbrudt, og at de ikke kan åbne, hvilket er en følgevirkning af presset fra bjælkerne. Forholdet har fået karakteren K2.

Forsikringstager er advaret om meget dårligt murværk på sydfacaden, og det forholder sig således, at hvis vinduesstikkene repareres, vil bjælkelaget kunne bæres, og forsikringstager er advaret om omfattende reparationer af vægge m.m., og derfor giver oplysningerne i tilstandsrapporten forsikringstager et korrekt billede af, hvordan det står til med vægge/vinduesoverliggere. Da det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten, og tilstandsrapportens oplysninger i øvrigt viser, at ejendommens mure m.m. er i dårlig tilstand, er det anmeldte forhold ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

På denne baggrund, skal vi fastholde vores afgørelse."

Hertil har klageren ved skrivelse af 4/1 2004 til nævnet anført følgende:

"Jeg er som ventet ikke enig i sagsfremstillingen og mener at Nykredit i sin sagsfremstilling inddrager uvæsentlige forhold som: der er så mange andre ting i huset, der skal renoveres, at man ikke kan forvente, at vinduesoverliggerne er intakte på grund af alderen" eller murværket generelt er værdiforringet med 40 %" og '... murværket mod øst og især mod syd er delvis nedbrudt'. Alle disse for sagen irrelevante forhold er med til at lade læseren sidde tilbage med det indtryk, at huset er en ruin, hvilket absolut ikke er tilfældet. Murværket er ikke nedbrudt, men mangler fuger i enkelte områder.

Jeg vil holde mig til sagen om, at de bærende bjælker på huset sydside, da jeg overtog huset, hvilede på to murstensskifter og dermed vinduerne og ikke som normalt på selve muren. Vinduesoverliggerne var, inden de blev udskiftet med betonoverliggere, af mursten. Da murværket består at en dobbeltmur var de to skifter mursten, der lå over vinduerne reelt muret fast på bjælkerne, mens de yderste to skifter over vinduerne, sammen med vinduerne bar de bærende bjælker. Selvsagt ikke en konstruktion, der kan bære vægten af en beboet (og godkendt) overetage.

At de bærende bjælker lå på vinduerne, fremgik først med al tydelighed da den indvendige beklædning blev fjernet. At vinduesstikkene var sunket kunne ikke umiddelbart tolkes som værende sket på grund af det bærende bjælkelag, hvilket måske også forklarer, at det ikke fremgår i tilstandsrapporten, at vinduerne bærer de vandrette bjælker.

Når Nykredits konsulent ikke anser det for en fejlkonstruktion fordi 'en konstruktion som denne ses på mange ældre huse,' må jeg undre mig over at dette i sig selv er et argument. Husets nord- og østmur er bindingsværk ligesom syd- og vestmuren var det indtil disse blev erstattet af nye fuldmure for mange år siden. På husets nordmur hviler de bærende bjælker, som de skal, på gennemgående lodrette bjælker. Dette har uden tvivl også været tilfældet på sydmuren indtil denne blev erstattet af en fuldmur.

Af ovenstående fremgår det, at jeg absolut heller ikke er enig i afsnittet 'Vores kommentarer', som jeg anser for irrelevant i forhold til sagens kerne, som jeg mener Nykredit undviger i deres svarbrev.

Jeg håber at Ankenævnet vil forholde sig til kernen i denne sag og give mig medhold i, at der er tale om en fejlkonstruktion, der var umulig at forudse i forbindelse med overtagelsen af huset, samt at denne bør være omfattet af ejerskifteforsikringen, hvis formål er at dække udgifter til uforudsete skader og mangler."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

17. 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaden med de hvilende bjælker på vinduesoverliggerne går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning. Nævnet må endvidere lægge til grund, at konstruktionen er opført efter gængse byggemetoder i 1852, og at de omhandlede problemer ved vinduesoverliggerne skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådan forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen