698/04

Den 19. maj 2004 blev i sag nr. 61.922:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
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 i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets udbedringsforslag og dermed også erstatningsopgørelsen i forbindelse med mangelfuld ventilation i ejendommens krybekælder.

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

"Nykredit Østifterne Forsikring vedstår dog fortsat dækning af en del af omkostningerne i forbindelse med reetablering af mangelfuld ventilation. Imidlertid har Nykredit Østifterne Forsikring anvist en udbedringsmetode, som er uacceptabel (se bilag nr. 4), idet en sådan udbedring vil skæmme ejendommen i et så betydeligt omfang, at en værdiforringelse er uundgåelig.

Ankenævnet for Forsikring bedes derfor tage stilling til, hvorvidt ankenævnet mener at:

1. skaden er dækningsberettiget ud fra forsikringsbetingelserne, og

2. hvorvidt Nykredit Østifterne Forsikring er forpligtet til at bekoste en retablering som oprindeligt tiltænkt (løsning med at sænke terræn, der anslås at ville koste ca. 52.500 kr. excl. moms)."

Selskabet har ved skrivelse af 18/9 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"Forholdet er besigtiget af os den 9. august 2002 i forbindelse med flere andre anmeldte forhold såsom ulovligt el og forkert anvendt isolering/dampspærre i ydervæg.

I den første rapport af 21. august 2002 har vores bygningskonsulent J.H. oplyst, at udluftningen i krybekælderen er utilstrækkelig. Årsagen hertil er, at ejeren af huset i forbindelse med flere ombygninger af huset ikke har været opmærksom på, at flere og flere af ventilationshullerne i krybekælderen blev lukket.

Problemet med den utilstrækkelige ventilation er aktualiseret af en forkert anvendt dampspærre og forkert isoleringstykkelse på alle ydervægge som har medført, at fugt trænger ned ad - og ned i ydervæggen i krybekælderen, hvor isolering er fundet opfugtet af vores konsulent. Vi har anerkendt udbedring af forholdet vedrørende dampspærren, men det ændrer ikke på, at ventilationen er utilstrækkelig som følge af, at der er fyldt jord over ventilationshullerne i ydermuren.

Vi har i brev af 27. august 2002 anerkendt, at flere ventilationshuller i krybekælderen er blevet lukket. Og endelig har vi anerkendt, at 'etablering af de manglende ventilationshuller er omfattet af forsikringen'. Vi nævner i samme moment, at vores konsulent har anslået udbedringsomkostningerne til at andrage kr. ca. 10.000,00, og da selvrisikoen er på kr. 10.000 har vi afslået dækning herfor.

Denne løsning til kr. 10.000,00 går på, at der skal bores nye huller i ydervæggen ind til krybekælderen, således at der er tilstrækkelig udluftning. Løsningen anbefales i SBI-Anvisning 189, Småhuse. Vores konsulent har imidlertid efterfølgende vurderet, at denne løsning ikke er brugbar, og derfor har vi foreslået en løsning med svanehalse, der går ud på at montere et udluftningsrør i den ene ende af ventilationshullet i ydermuren og føre dette op over jordoverfladen i ca. 20 cm. højde. Oven over jordoverfladen vil den anden ende af røret blive formet som en svanehals for at modvir-

ke, at regn og blade m.m. skal stoppe hullet til. Enden af røret skal være ca. 15 cm over jordoverfladen af hensyn til, at snedriver ikke skal stoppe ventilationen.

På vedlagte skitse er den af os foreslåede løsning med 'svanehalse' indtegnet.

Vi har derfor efterfølgende udvidet dækningstilsagnet til at angå et beløb på ca. 20.000 kr. i brev af 27. november 2002, idet beløbet er ansat af vores bygningskonsulent J.H. Dette beløb har vi udbetalt til forsikringstager.

Forsikringstager har efterfølgende erklæret, at han ikke er tilfreds med den af os foreslåede løsning, hvorfor vi har vurderet sagen på ny, og i brev af 7. februar 2003 meddeler vi forsikringstager, at vi er indstillet på at betale for en udbedringsmetode der går ud på at etablere 8 ventilationsrør på 3 af husets facader (det korrekte tal er dog 7). Samtidig meddeler vi, at vi ikke vil betale for en noget dyrere løsning der består i, at sænke terræn uden for huset, hvorved de oprindelige ventilationsriste igen kommer til syne og funktion. Vi begrunder vores afgørelse med, at forhold uden for de forsikrede bygninger ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Forsikringstager meddeler os herefter i brev af 25. februar i år, at den af os foreslåede løsning efter hans mening vil skæmme huset i en sådan grad, at der i en salgssituation vil ske en væsentlig værdiforringelse af huset samt at tilgangsmulighederne til terrassen vil blive væsentlig forringet. Endelig er det nævnt, at bygningskonsulent J.H. skulle have anerkendt løsningen med at fjerne det hævede terræn.

Ved brev af 24. april 2003 meddeler vi forsikringstager, at vi fastholder vores afgørelse om ikke at betale for den dyre løsning med at fjerne forhøjelsen af terrænet. Vi nævner, at det er en fejl, at vi ved brev af 27. august 2002 har anerkendt forholdet vedrørende manglende ventilation, da forhold uden for bygningerne ikke er omfattet af huseftersynet, hvilket tillige fremgår af vores betingelser.

Vores kommentarer

I vores brev af 27. august 2002 anerkender vi at betale for udgifter til 'etablering af de manglende ventilationshuller'.

Det er en fejl, at vi har anerkendt forholdet, idet årsagen til den manglende ventilation er jorden uden for ventilationsristene, og når årsagen findes uden for bygningen, er der tale om et forhold uden for bygningen, som derfor ikke er dækket. Dette fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. 2, side 5 under afsnittet 'Hvad er ikke omfattet af forsikringen', hvor det er anført, at forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, ikke er dækket. Huseftersynet omfatter bygningerne, men ikke indretninger uden for disse, jf. bekendtgørelse for huseftersynet § 11, stk. 7.

Det er vores vurdering, at vores fejlagtige dækningstilsagn skal ses i dette lys. Vores udbedringsforslag med opførelse af svanehalse, falder ikke i forsikringstagers smag, og derfor har vi udbetalt en kontanterstatning svarende til udbedringsudgifterne til opførelse af svanehalse, som forsikringstager har mulighed for at anvende efter hans smag.

Udgifterne forbundet med udbedring af ventilationsforholdene ved hjælp af svanehalsene udgør kr. 20.000 incl. moms. Udgiften til bortkørsel og afgravning af jord m.m. andrager kr. 65.000 incl. moms.

Det er vores opfattelse, at vi har efterkommet vores dækningstilsagn, da man nu blot forlænger ventilationsrøret i ydermuren op til over jordoverfladen, Vi har ikke meddelt tilsagn om at dække udgifter til fjernelse af det forhøjede terræn. Den af os foreslåede løsning såvel som forsikringstagers løsning er en udgift som forsikringstager normalt selv skal afholde efter betingelserne og ovennævnte bekendtgørelse.

Den af os tilbudte løsning er ikke skæmmende for huset, idet svanehalsen kun stikker ca. 20 cm. op i jorden som vist på skitsen, og løsningen har efter vores vurdering ikke indflydelse på en evt. salgspris. Det er vores vurdering, at der skal bruges 7 svanehalse, og disse kan placeres således, at de ikke er til gene ved indgang til trappe til terrassen. Det er kun et spørgsmål om at dreje røret under jorden. Der placeres kun svanehalse ved hvert hushjørne som vist på skitsen. På den side af huset der vender mod terrassen, er det muligt blot at montere en ventilationsrist under træterrassen, og det betyder, at der ikke er en synlig svanehals på terrassen, og at ven-

tilationsristen i muren er skjult under terrassen. Endelig går svanehalsen kun 20 cm op over jordoverfladen og er dermed ikke synlig, idet bevoksning dels vil gro op, og dels kan der placeres blomsterkrukker, bede eller lignende på en måde så disse ikke vil bemærkes. Løsningen er anerkendt, i og med den bygger på SBI anvisningen som nævnt oven for, nu forlænger man blot ventilationsrøret i ydermuren op til over jordoverfladen.

Vi har spurgt vores konsulent J.H., om han har accepteret en løsning der består i fjernelse af det forhøjede terræn, hvilket han oplyser, at han ikke har.

Efter betingelserne pkt. 5, side 7 er forsikringen udvidet til at dække forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne.

Det er vores vurdering, at fjernelse af det forhøjede terræn ikke er omfattet af denne bestemmelse, idet der ikke er tale om en påvirkning af fundamentet/terrændækket der som følge heraf har medført en skade, som f.eks. at fundamentet har sat sig eller er smuldret, hvorved der er sket en skade. Der er tale om, at fugt trænger ned gennem ydervæggen fra stueetagen i krybekælderen, jf. konsulentrapport af 21. august 2002, som følge af en forkert anvendt dampspærre/forkert isoleringstykkelse i alle ydervægge, hvilket er et forhold vi har dækket, jf. vores brev af 26. juli 2002 til forsikringstager og vores brev af 27. november 2002.

Udbedringsudgifterne er som nævnt sat til et beløb på kr. 20.000 incl. moms efter vores konsulents skøn, og dette beløb har vi udbetalt til forsikringstager uden fradrag af selvrisiko, idet den maksimale selvrisiko på kr. 25.000 er nået ved udbetaling af erstatning for andre forhold. Forsikringstager har herefter mulighed for at anvende erstatningen som han vil, idet han kan vælge selv at få gravet jord væk eller at få monteret svanehalse. Til orientering findes der andre måder at afslutte røret over jordoverfladen og det behøver således ikke være svanehalse-løsningen der vælges, da der kan vælges andre, som måske falder mere i forsikringstagers smag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndig, eller med mindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

…

5 Når der er udarbejdet KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke, er forsikringen udvidet til at dække 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
- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder på baggrund af det oplyste ikke grundlag for at kritisere selskabets udbedringsforslag, idet nævnet finder, at den foreslåede udbedringsmåde må antages at give tilstrækkelig udluftning i kælderen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann