708/04

Den 11. oktober 2004 blev i sag nr. 62.909:

xxx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx x

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til 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 diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader bl.a. under henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er fra 1950 med en tilbygning fra 1970 og er købt til overtagelse den 15/5 2002.

Det fremgår af sagen, at klageren den 21/10 2003 telefonisk meddelte, at en bygningskonstruktør i forbindelse med udarbejdelse af udbudsmateriale til facaderenovering og drænarbejde havde gjort opmærksom på flere forhold på ejendommen. Da håndværkerne gik i gang med arbejdet, konstaterede de flere skader på ejendommen, og klageren besluttede derfor at udfærdige en samlet anmeldelse af forholdene til selskabet. I mellemtiden havde hun også indhentet den tidligere tilstandsrapport, som var blevet udarbejdet i 1998, og heri var der nævnt flere forhold, som ikke var nævnt i den nye tilstandsrapport fra 2002.

Klageren har vedlagt fotos og beskrevet de anmeldte skader således:

1. Sålbænke: Ved udskiftning af vinduer er sålbænke ikke ført langt nok ind under vinduer, og der er ikke lagt en fuge bag drypkanten. Ifølge mureren vil en manglende udskiftning af sålbænkene medføre, at der vil trænge vand ind bagved sålbænkene, hvorved der vil opstå frostsprængninger i murværket.
2. Fuger omkring vinduer: Fugerne er defekte, således at der kan trænge vand ind mellem fuge og vinduesramme med nærliggende risiko for råd i træværk til følge.
3. Rustangrebne vinduesoverliggere: En tidligere ejer har vandskuret huset med forkert materiale og uden at reparere revner i murværket først, således at fugten ophobes i murværket og bl.a. har medført, at vinduesoverliggeren er rustet.
4. Manglende overligger over havedør i østgavl.
5. Revne i kældertrappe ved det øverste trin.
6. Sokkelpuds mangler på sokkel mod øst og ved carport.
7. Beton på træbeklædning: Træværket har flere steder taget skade, idet der trænger vand ind mellem træbeklædning og sokkel.
8. Manglende fundament under trappe: Medfører, at der i forbindelse med etablering af omfangsdræn er nærliggende risiko for at trappen knækker af.
9. Skrukke klinker i vindfang og på trappe: I tilstandsrapporten fra 1998 har forholdet fået karakteren K2. Desuden er der knækket en flise i vindfanget, hvilket medfører risiko for, at der kan trænge vand ned i undergulvet.
10. Nedslidt tagpap på vindfang: Taget er ikke udført byggeteknisk korrekt, idet hældningen af taget er forkert, således at regnvandet bliver liggende oven på taget og derved giver nærliggende risiko for skade på undertaget, vægge i vindfang og på huset, hvor dette støder op til den oprindelige bygning. Desuden er sternbrædderne på nordsiden af vindfanget begyndt at rådne som følge af vandindtrængningen.
11. Ulovlige elinstallationer i bygningen samt ved de havelamper, der er nedgravet i blomsterbedene.

Den 23/10 2003 foretog selskabets bygningskonsulent en besigtigelse af de anmeldte forhold. Efter modtagelse af skaderapporten meddelte selskabet i skrivelse af 30/10 2003 til klageren, at det ville anerkende forholdet omkring ulovlige elinstallationer i byg-

ningen samt fastmonterede installationer på bygningerne som dækningsberettigende skader. De ulovlige elinstallationer uden for bygningen, herunder ledninger til havelamper, der stod i jorden, var ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. De øvrige anmeldte forhold var heller ikke dækningsberettigende i henhold til den tegnede forsikring.

Selskabet har i skrivelse af 21/1 2004 til nævnet redegjort for de anmeldte forhold således:

1. Sålbænke: Selvom man håndværksmæssigt plejer at lægge en fuge bag dryp-kanten (rille på undersiden af vinduerne, der medfører, at vand løber af i stedet for at løbe under vinduet), er den manglende fuge ikke et forhold, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed eller medfører nærliggende risiko for skade. Uanset om fugen er der, vil vandet løbe ned ad facaden og blive ledt væk.
2. Fuger omkring vinduer: Akrylfugerne er åbne nogle steder således, at der kan trænge vand ind bag vinduerne og på sigt medføre rådskader. Der er imidlertid tale om en længerevarende proces, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for rådskade på vinduerne.
3. Rustangrebne vinduesoverliggere: "Processen kan ses på østsiden, og østsiden er også beskrevet i tilstandsrapporten på side 5 med note 2 på side 7. Vores konsulent konstaterede ikke revner i murværket på de andre sider af huset, men han er ikke i tvivl om, at processen er i gang, ikke kun på vestsiden, men også på nord- og sydsiden. At der ikke ses noget på nord- og sydsiden endnu, kan skyldes, at disse sider ligger mere beskyttet, da de herskende vindretninger og dermed regn kommer fra vest og øst. Der er tale om en naturlig og uundgåelig nedbrydningsrpoces som følge af en sædvanlig konstruktionsmåde på husets opførelsestidspunkt i 1950."
4. Manglende overligger over havedør i østgavl er ikke ensbetydende med en fejlkonstruktion, idet murværket kan afstives på mange andre måder, f.eks. ved mursten med armeret jern. På det foreliggende grundlag er det ikke sandsynliggjort, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.
5. Revne i kældertrappe: Der er tale om en gammel sætningsrevne, som ikke er i bevægelse. Dette udgør ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

6. Manglende sokkelpuds: Der er alene tale om et forhold af æstetisk karakter, hvilket ikke er dækket af forsikringen.
7. Beton på træbeklædning: Forholdet anerkendes som en dækningsberettigende skade. Prisen for afhugning af beton og reparation af kant vil ifølge selskabets konsulent udgøre 625 kr. inkl. moms, hvilket vil blive afskrevet i den maksimale selvrisiko på 25.000 kr.
8. Manglende fundament under trappe: Den manglende fundering har ikke medført skade på trappen til vindfanget. Skaden vil først opstå i forbindelse med klagerens påtænkte ilægning af omfangsdræn, og det er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Kravet om, at fundering skal ske til frostfri dybde gælder kun for bygninger. Spørgsmålet om, hvorvidt den manglede fundering er i strid med bygningsreglementet, afhænger af, om trappen kan betragtes som en integreret del af bygningen. På det foreliggende grundlag er det ikke sandsynliggjort, at det ifølge byggelovgivningen er et krav, at den pågældende trappe skulle funderes. Endvidere forudsætter dækning for ulovligheder, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
9. Skrukke klinker i vindfang og på trappe: Klinkerne har nogle steder mistet vedhæftningen til underlaget, men de sidder fortsat fast, når de betrædes. De opfylder således deres funktion, hvorfor de ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. En enkelt revnet flise behøver ikke at have sin årsag i skrukke klinker, men kan også skyldes sætninger. Det forhold, at klinkerne også var omtalt i tilstandsrapporten fra 1998, og således har ligget sådan i fem år, taler desuden for, at forholdet ikke medfører nærliggende risiko på skade.
10. Nedslidt tagpap på vindfang: Sternbrædder sidder udsat og nedbrydes, hvis de ikke vedligeholdes. Bygningskonsulenten konstaterede ikke vandskader på vindfanget, og råd i sternbrædderne behøver på ingen måde at have sin årsag i taget. Selskabet har vurderet at tagpappets tilstand er en dækningsberettigende skade, og anerkender derfor at dække en del af udgiften til oplægning af nyt tagpap. Taget er fra 1950 og bygningskonsulenten kunne ved sin besigtigelse konstatere, at tagpappet på vindfaget var ved at være udtjent. Ifølge Skafors vejledende levetidstabeller vil selv et korrekt opbygget paptag af den alder være værdiforringet med 80 %. I overensstemmelse med forsikringsbetingelserne vil selskabet derfor dække 20 % af udgiften på 1.500 kr. inkl. moms til påbrænding af

nyt overpap. Beløbet vil blive afskrevet i den maksimale selvrisiko på 25.000 kr. Ligeledes vil klagerens udgift til udskiftning af rådangrebne sternbrædder fragå i den maksimale selvrisiko.

11. Ulovlige elinstallationer: Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at ejerskifteforsikringen kun dækker installationer i forsikrede bygninger. Ulovlig ledningsføring i jord til havebedslamper er således ikke omfattet af forsikringens dækningsomfang.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12 Hvad er omfattet af forsikringen**

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

…

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 ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

15 Når der foreligger KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

16 Hvad dækker forsikringen ikke

…

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

17 Hvorledes beregnes erstatningen

…

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fasttsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnet har fået forevist klagerens og bygningskonsulentens fotos af de anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Henset hertil kan nævnet ikke kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet vedrørende den manglende fuge ved sålbænkene, den manglende overligger over havedøren og den forkerte taghældning.

Nævnet må lægge til grund, at muråbningerne ved vinduerne er opført efter gængse byggemetoder i 1950. Rusten i jernoverliggerne finder nævnet, at klageren er behørigt advaret imod i tilstandsrapporten.

Nævnet må også give selskabet medhold i, at de mangelfulde fuger ved vinduerne, revnen i kældertrappen, den manglende sokkelpuds og de skrukke klinker hverken ned-

sætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang eller giver nærliggende risiko for skade. Forholdene udgør således ikke skader, jf. den ovenfor gengivne skadedefinition i forsikringsbetingelserne.

Trappen har trods det manglende fundament ikke forud for arbejdet med ilægning af omfangsdræn resulteret i nogen skade. På dette grundlag og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade.

De ulovlige elinstallationer til havelamperne falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan derfor ikke kræves erstattet under denne.

Herefter, og da nævnet har bemærket, at selskabet har anerkendt forholdene vedrørende sokkelbeton på træværk, rådangrebne sternbrædder, oplægning af nyt tagpap og ulovlige elinstallationer inde i bygningen som dækningsberettigende,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann