714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.646:

xxxxx xxxx xxxx
xxxxxxxxx xxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx xx xx
xxxx xxxxxxxxx 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 Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skade i bindingsværk samt bagfald i brusekabine.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af tilstandsrapport, dateret 12/6 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1730 i 3 etager med et boligareal på 207 m². Købsaftale blev underskrevet 22/8 2002 med overtagelsesdato 1/10 2002.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotos fra bygningskonsulentens 2 besigtigelser samt fra W. arkitekter.

Vedrørende skade i bindingsværk

Den 9/1 2003 anmeldte klageren telefonisk, at der var konstateret skader på ejendommen. Selskabet bekræftede den 9/1 2003 modtagelsen af anmeldelsen og tilkendegav,

at klageren snarest ville blive kontaktet af en taksator med henblik på besigtigelse af ejendommen.

Klager rettede henvendelse til rådgivende ingeniør E.T., som efter en besigtigelse af ejendommen den 14/1 2003 udarbejdede et notat, hvoraf fremgår, at der er konstateret skader i etageadskillelsen over stueetagen, samt i fodremme på ejendommens 1. og 2. sal i gårdfacaden. Om skaden i etageadskillelsen er anført:

"**Etageadskillelsen over stueetagen. Registreringer.**

Etageadskillelsen over stueetagen i trapperummet er opbygget af dels 1 stk. b x h = 8 x 9" bjælke og dels b x h = 7 x 7" bjælke, der aht. trappen er afkortet og lasket sammen med et bræt på højkant. Brættet ligger af på en 2 x 4" stolpe i trappehjørnet. I den anden ende hænger bjælken i en vekselstump. Vekslen er tidligere blevet skåret over og det meste fjernet. Nu hænger stumpen i en tap i hovedbjælken på 8 x 9" og den hænger kun pga. af friktionen i samlingen. Centerafstand mellem bjælkerne varierer, da den mindste bjælke ligger på skrå af de øvrige bjælkers retning. Samtidig er der ingen bjælke til bæring af gulvbrædderne langs den indvendige tværvæg ved trappen. Tværvæggen er opbygget af porebetonblokke og bærer gulvbrædderne dels vha. paneler og dels ved en lægte, der er klemt fast under dørtrinet til døren i væggen ovenover. Væggen oven over er en bindingsværksvæg med en del af de nederste tavle genmuret i porebeton. Porebetontavlen er blevet bærende ned på porebetonvæggen i stueetagen. Bindingsværksstolpernes fødder hænger og svæver. Det er statisk set ikke korrekte konstruktioner, der er udført.

Forslag.

Vi foreslår derfor, at man fjerner det øverste af stueetagens væg og indlægger en fodbjælke under bindingsværksvæggen på 1. sal. Fodbjælkens tværsnit skal være b x h = 150 x 200 mm, og den lægges af på remmen i facaden og på remmen i hovedskillevæggen. Der udføres trappeveksel b x h = 8 x 8" imellem, den nye bjælke og den eksisterende 8 x 9" bjælke. Den eksisterende korte 7 x 7" bjælke erstattes af 1 stk. ny b x h 7 x 7" som lægges af på trappevekslen og på ny veksel ved facaden."

Klager modtog faktura dateret 24/1 2003 på 7.920 kr. vedrørende teknisk bistand fra ingeniøren.

3. 63.646

Den 15/1 2003 besigtigede en bygningskonsulent fra selskabet ejendommen, i hvilken forbindelse han fotograferede skaderne. Selskabet har i skrivelse dateret 1/4 2004 redegjort således for resultatet af besigtigelsen og det videre forløb i sagen:

"Der var tre forhold vedrørende bjælker/bindingsværk.

A. Etagebjælke til 1. sal i trapperum i stuen var af hensyn til trappen afkortet og lasket sammen med et bræt på højkant. Dette bræt hvilede af på stolpe til trappe samt i den anden side i en veksel stump, idet vekslen tidligere var blevet skåret over og det meste fjernet. Det betød, at etageadskillelsen delvis hang på et bræt på højkant.

   Der manglede også en bjælke til bæring af gulvbrædderne langs den indvendige tværvæg ved trappen. Forholdene blev konstateret af vores konsulent ved besigtigelsen.

B. Der var råd i to fodremme til 1. sal under køkkenvindue og på 2. sal. Enkelte steder var der helt ned til kun 30 mm godstykkelse tilbage af tværsnittet ud mod gården og op under stolper. Endvidere var der råd i del af en etagebjælke mellem 1. og 2. sal ved køkkenet. Forholdene blev konstateret af vores konsulent ved besigtigelsen.

C. Det blev oplyst, at der var fundet råd i bindingsværksfacade ved badeværelse til gårdside i godt 4 meters længde, hvor såvel bindingsværk som bjælke, der bærer etagebjælker og 2 stk. etagebjælke i tagkonstruktionen var totalt ødelagt af råd. Konstruktionen var fjernet og under udbedring ved besigtigelsen, og vores konsulent fik alene forevist stumper af rådangrebne bjælker.

Vores konsulent modtog samlede regninger/overslag fra ingeniør, murer og tømrer gældende for alle ovennævnte 3 forhold.

Ingeniørregningen var på 6.336 kr. excl. moms, murerregningen på 32.354,35 kr. excl. moms og tømrerens overslag på 85.700 kr. excl. moms.

4. 63.646

Vores konsulent fordelte udgifterne på de tre forhold som følger:

A. Ingeniør 2.112 kr., murer 1.000 kr., tømrer 20.000 kr.
B. Ingeniør 2.112 kr., murer 2.355 kr., tømrer 15.000 kr.
C. Ingeniør 2.112 kr., murer 29.000 kr., tømrer 50.700 kr.

Ved brev af 19. marts 2003 anerkendte vi at dække forhold A og B, men afviste at dække ingeniøromkostninger. Vi afviste at dække forhold C primært med den begrundelse, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten.

Erstatning blev opgjort således

A. Murer 1.000 kr. + tømrer 20.000 kr. = 21.000 kr. + moms = 26.250 kr. Med fradrag af forsikringens selvrisiko 10.000 kr. pr. skade udgør erstatningen 16.250 kr.

B. Murer 2.355 kr. + tømrer 15.000 kr. = 17.355 kr. + moms = 21.694 kr. Med fradrag af forsikringens selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade udgør erstatningen 11.694 kr.

Vores forsikringstager var utilfreds med denne afgørelse, men vi fastholdt vores standpunkt efter en revurdering af sagen, idet vi specielt vedrørende forhold C henviste til, at forsikringstager havde udskiftet det hele, da vores bygningskonsulent besigtigede."

I tilstandsrapporten er anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
A	9.0 Bad-toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Fliser mangler ved samling gulv/trævæg i bad 2. sal.
	9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Finis mangler ved bad ved døren.
		K3	Flisevæg i bad itu og defekt.
	9.3 Fuger	K3	Mangler ved pvcgulv/træværk."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgiften fuldt ud, hvorved der er henvist til et prisoverslag på udbedring dateret 16/1 2003, hvor udgiften er anslået til 85.700 ex. moms. Advokaten har endvidere nedlagt påstand om dækning af udgifter til teknisk bistand.

Advokaten har til støtte for sin påstand i skrivelse af 15/3 2004 anført:

"at indklagede er forpligtet til at yde forsikringsdækning under den tegnede ejerskifteforsikring i relation til skaderne i ejendommens bindingsværk,

at der ikke er årsagssammenhæng mellem de konstaterede skader og forhold nævnt i tilstandsrapporten,

at der er tale om forhold, der afviger i negativ retning fra tilsvarende, intakte bygningsdele af samme alder,

at der ikke er tale om forbedring ved udbedring, idet der alene er tale om partielle reparationer af bygningsdele, hvilket ikke forlænger levetiden for de enkelte bygningsdele,

at indklagede er forpligtet til at yde nyværdidækning,

at de af indklagedes taksator anførte udbedringsomkostninger er for lavt ansat"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 1/4 2004 anført:

"Vedrørende forhold C har vores bygningskonsulent ikke ved selvsyn haft mulighed for at konstatere omfanget og udbredelsen af rådangrebet i bindingsværk ved badeværelse på 2. sal. Bindingsværket var fjernet, udbedring var i gang, og vores bygningskonsulent fik alene forevist nogle stumper af rådangrebet bindingsværk.

At der findes råd i et hus fra 1730 udgør efter vores vurdering ikke i sig selv en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er rådangrebets omfang, der gør, om skadebegrebet er opfyldt, som f.eks. forhold B, hvor der enkelte steder var ned til 30 mm godstykkelse tilbage. Fordi beviserne vedrørende forhold C var fjernet, har vi ikke haft mulighed for at bedømme dette forhold.

Vores forsikringstager er selv advokat og må dermed vide, at man skal sandsynliggøre sine krav. Dette er også udtrykt i forsikringsbetingelsernes pkt. 2, hvorefter udbedring, nedrivning og fjernelse af det beskadigede ikke må finde sted uden selskabets tilladelse.

Vi finder ikke, at vores forsikringstager på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort skade. Vi har sammen med ingeniørrapporten vedrørende forhold A og B modtaget diverse fotos påstemplet W. Arkitekter og uden nærmere beskrivelse. Fotos må efter vores opfattelse vedrøre netop forhold A og B. På et af fotos fremgår tydeligt bjælken på højkant i trapperummet, der bærer etageadskillelsen (forhold A). Andre viser rådangrebne bjælker under (køkken)vinduer.

Endvidere er der i tilstandsrapporten på side 5 nævnt forhold omkring gulvkonstruktion og fuger i bad 2. sal, som kan have bidraget til skaderne i facaden. Forholdene har fået karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Da badeværelset var pillet ned ved vores bygningskonsulents besigtigelse, har vi ikke haft mulighed for at vide, hvordan det oprindelige badeværelse var indrettet, hvorfor vi mener, at dette må komme vores forsikringstager til skade. På det foreliggende grundlag, at det i hvert fald lige så meget en påstand fra vores forsikringstagers side, at der ikke er årsagssammenhæng, som at vi henviser til en mulig årsagssammenhæng. Vi bemærker, at det ene foto fra salgsopstillingen viser, at der er en flisekant forneden ved gulvet, hvorfor tilstandsrapportens oplysning om, at der mangler fliser ved samling gulv/trævæg i bad 2. sal ikke nødvendigvis kun vedrører den afdeling, hvor badekar er placeret.

Vi har bekræftet dækning for forhold A og B og til nyværdi. Der er tale om to uafhængige forhold: fejlkonstruktioner i trapperum og rådangreb, hvorfor vi ifølge betingelsernes pkt. 7 er berettiget til at fradrage minimumsselvrisiko på 10.000 kr. pr. forhold.

Udgifter til ekstern rådgivning dækkes kun under forsikringen, hvis udgiften har været rimelig og relevant. Her er der tale om udskiftningsarbejder, hvor eksisterende bjælker skulle udskiftes eller forstærkes, og det kræver ikke ingeniørberegninger. Bjælkerne har i øvrigt mål, der gør, at de er overdimensionerede i forhold til de normer for bæreevne, som anvendes i nyere huse. (Man byggede solidt i gamle dage). Ingeniørbistand har ikke været påkrævet, og udgiften dækkes ikke af forsikringen."

Vedrørende bagfald i brusekabine

Det fremgår af sagen, at klageren ultimo 2003 konstaterede, at hans brusekabine i stueetagen havde bagfald. Forholdet blev telefonisk anmeldt til selskabet den 12/1 2004.

Den 20/1 2004 besigtigede en bygningskonsulent fra selskabet forholdet, og selskabet har om hans observationer i skrivelse dateret 1/4 2004 oplyst:

"Han kunne konstatere, at faldet på gulvet i gæstetoilet/gæstebadeværelse i stueetagen havde utilstrækkeligt fald mod gulvafløb, idet der efter badning opstår sødannelse på 2 områder svarende til ca. 1 m2 ud af gulvarealets samlede areal på ca. 5 m2. Betongulvet er belagt med klinker, og der er træbeklædning på vægge. Der forefindes elgulvvarme i gulvet. Selve vådrumsgulvet (der hvor bruser, toilet og bidet er) er på ca. 1,5 m2 og er nedsænket ca. 6 cm i forhold til gulvet ved dør ind til rummet."

Selskabet afviste ved skrivelse af 18/2 2004 forholdet som dækningsberettigende.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at forholdet er dækningsberettigende. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 15/3 2004 anført:

"at bagfald i brusekabine er en funktionsfejl, der nedsætter den pågældende brusekabines brugbarhed væsentligt, da det forhold, at vandet kan afløbe fra brusekabinen uden mekanisk påvirkning er omfattet af 'brug'."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse dateret 1/4 2004 anført:

"Det, at der ligger vand på et klinkegulv efter bad, medfører ikke skader, idet gulvet kan tåle vand. Afhængig af temperament kan det være et irritationsmoment, at gulvet

skal tørres op efter bad, men det er ikke et forhold, der efter vores opfattelse på nogen måde nedsætter husets værdi og brugbarhed. Rummet kan bruges efter sit formål som toilet og bad, og der er i øvrigt tale om et sekundært baderum, idet der også findes et andet badeværelse på 2. sal i tilknytning til soveværelse.

Det blev først et krav ifølge bygningsreglementet af 1977, at gulvfladen i badeværelser skal udføres med fald mod gulvafløb i tilstrækkeligt omfang (pkt. 7.8, stk. 9). Forholdet behøver derfor ikke være ulovligt på udførelsestidspunktet i henhold til bygningslovgivningen. Ulovlighedsdækningen forudsætter i øvrigt, at dispensation søges hos myndighederne og ikke kan opnås.

Der er ikke tale om manglende funktionsduelighed ved installationer. Vand på gulvet viser, at installationerne fungerer. Der er tale om en funktionsuhensigtsmæssighed ved en bygningsdel = gulvet. Allerede af den grund kommer dækningen for installationers manglende funktionsduelighed ikke på tale. I øvrigt dækkes manglende funktionsduelighed kun, hvis forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Jf. ovenfor under skadebegrebet mener vi ikke, at dette er tilfældet."

Af forsikringsbetingelsernefremgår bl.a.:

"**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.

- manglende funktionsduelighed ved installationer i forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

…

16 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 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.

…

6. forhold som 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.

7. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Af de af selskabet anførte grunde finder nævnet henset til den forsikredes ejendoms alder ikke at kunne pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann