721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 64.615:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxx

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 i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte utætheder og mangelfuld vedhæftning på den forsikrede ejendoms tag samt for fejl ved fjernvarmeanlæg. Klagen vedrører tillige erstatningsopgørelsen vedrørende en anerkendt skade på indvendige døre i ejendommen.

Selskabet har afvist at dække skaden på taget med henvisning til oplysninger i tilstandsrapport, medens afvisningen vedrørende fjernvarmeanlægget er sket med henvisning til, at det ikke er godtgjort, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet, samt at anlæggets levetid er udlevet. Selskabet har vedrørende indvendige døre anerkendt skaden som dækningsberettigende, men har ikke kunnet anerkende klagerens krav beløbsmæssigt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977.Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 12/6 2003, og klageren overtog ejendommen den 1/11 2003.

2. 64.615

Vedrørende utæt tag samt manglende vedhæftning

Det fremgår af sagen, at klageren ved sin advokat den 23/1 2004 anmeldte, at der var konstateret vandgennemtrængning i ejendommens tag. Klageren har i forbindelse med behandlingen i nævnet tillige anmeldt, at der er utilstrækkelig vedhæftning. Taget er lagt med IBF tagsten uden undertag og med mørtelunderstrygning.

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 10/2 2004 og har i sin besigtigelsesrapport dateret 2/4 2004 beskrevet skaden på taget således:

"Utæt tag: Der trænger vand ind gennem IBF tagsten, som er lagt uden undertag og kun med mørtelunderstrygning, som er i dårlig forfatning flere steder. Køber har opsat spande og udlagt plastic pga. vanddryp. Der er iflg. køber konstateret vanddryp gennem gipsloft i stuen. Der var ingen form for ventilation af tagrum gennem rygning/kip. Ligeledes var aftræksrør fra emhætte og bad ikke tilsluttet korrekt til taghætter. Udvendig kunne der konstateres en del mos og alger på tagsten og de trænger til afrensning. Fugt i tagrum på spær og lægter blev kun målt til 19-20%. Der kan dog være en del kondens på underside af tagsten. Revnet tagsten er blevet fuget af murer på foranledning af køber."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Om taget er i tilstandsrapporten af 12/6 2003 anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
...			
A	**8.0 Tagkonstruktion**		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagbelægningen har nogle mosklatter.
		K3	Taget har en enkelt revnet tagsten.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K1	Stern- og vindskeder har begyndende blødt træ i enderne.
	8.10 Undertage/understrygning	K2	Understrygningen er frarevnet og nedfalden i middel omfang, men bør dog eftergåes."

Selskabets taksator har i sin besigtigelsesrapport dateret 2/4 2004 om beskrivelsen i tilstandsrapporten anført:

"**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. 1. Ja er nævnt i pkt. 8.1, 8.5, og 8. 10. Manglende/dårlig understrygning burde være nævnt med K3."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har i skrivelse af 5/8 2004 til nævnet anført, at forholdet ikke er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, idet det alene anbefales, at understrygningen "eftergås". Advokaten har påpeget, at det manglende undertag er uomtalt.

Vedrørende mangelfuld vedhæftning har klageren i skrivelse af 8/11 2004 anført, at hun fra en tømrer har fået oplyst, at der på hendes tag kun er 2 stk. hæfter pr. 18 cementtagsten, medens det korrekte antal ville være 1 stk. pr. 5-6 tagsten.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 23/8 2004 anført:

"Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Vores forsikringstager har ud fra tilstandsrapportens beskrivelse fået at vide, at understrygningen er løs og nedfalden i middel omfang, og at dette medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskuelig fremtid. Vores forsikringstager har således haft mulighed for at forholde sig til problemerne med understrygningen, hvorfor Ejerskifteforsikringen ikke dækker udgiften til at gøre taget tæt igen.

Af tilstandsrapporten side 15 fremgår, at taghældning er mellem 15-35 grader ifølge vores bygningskonsulent er den over 20 grader.

Manglende undertag udgør ikke en skade. Det fremgår af oplægningsvejledningen fra IBF tagsten (side 2), at IBF tagstenssystemet er konstrueret til oplægning med undertag eller understrygning. Ved understrygning anbefales minimum 20 grader taghældning og ved undertag minimum 15 grader. Da taghældning på huset er over 20 grader, udgør det ikke en skade, at der ikke er undertag.

Eventuelle følgeskader - f.eks. fugtskjolder på gipsloftet, som skal udbedres, vil dog være dækket af Ejerskifteforsikringen. Vi lægger vægt på, at karakteren K2 ikke gør tilstrækkelig opmærksom på, at den dårlige mørtelunderstrygning kan medføre følgeskader pga. vandindtrængning. Vi imødeser tilbud på udbedring af eventuelle vandskader og gør opmærksom på, at der for forholdet gælder en selvrisiko på 10.000 kr., jf. betingelsernes pkt. 7."

Vedrørende den anmeldte mangelfulde vedhæftning har selskabet i skrivelse af 30/11 2004 til nævnet anført:

"Tagsten hæftes eller bindes til lægten for at forhindre, at de forskubbes i blæsevejr. Tagsten ligger ikke ude af leje på dette hus, og vandindtrængen skyldes ikke hæfteafstanden, men understrygningens tilstand.

Taget er fra husets opførelsestidspunkt i 1977 og har kunnet blive liggende med den anvendte hæfteafstand bl.a. også under decemberstormen i 1999.

Den anvendte hæfteafstand udgør ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand eller medfører nærliggende risiko for skade."

<u>Vedrørende fejl ved fjernvarmeanlæg</u>

Det fremgår af sagen, at det ved et serviceeftersyn den 27/2 2004 blev konstateret, at varmeveksleren var utæt, og at trykekspansionsbeholder og cirkulationspumpe var defekte. Forholdet blev anmeldt til selskabet den 11/3 2004. Anmeldelsen var bilagt servicerapport dateret 2/3 2004, hvoraf bl.a. fremgår:

"Med henvisning til vores servicebesøg d. 27. februar 2004, har vi konstateret følgende fejl og mangler på fjernvarmeanlægget.

<u>Af alvorlige fejl kan nævnes:</u>

- Varmeveksler til varmt brugsvand utæt.
- Trykekspansionsbeholder defekt.
- Cirkulationspumpe gået fast.

Problemer ved anlæg:

- AVTQ ventil er af ældre dato, ingen mulighed for reparation fordi der ikke findes reservedele til denne model mere. AVTQ ventil vil muligvis blive skadet, når varmeveksler skal skiftes.
- Cirkulationspumpe genstartet, men er muligvis skadet af tørkøring
- Trykekspansionsbeholder er defekt, hvilket har medført manglende vand på anlæg.
- Ventiltype FJV er ikke optimal til styring af temperatur på varmeanlæg."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 23/8 2004 til nævnet anført:

"Utæt varmeveksler, defekt trykekspansionsbeholder og cirkulationspumpe blev opdaget ved serviceeftersyn den 27. februar 2004. Vores forsikringstager havde overtaget ejendommen ca. 5 måneder forinden, og vi finder ikke, at vores forsikringstager har sandsynliggjort, at varmeveksleren var utæt allerede ved overtagelsen af ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 16.

Forholdet er desuden ikke dækket, fordi anlægget har udlevet sin levetid.

Trefor-Entreprise har oplyst over for os, at den eksisterende fjernvarmeunit er fra 1989. Anlægget er 14-15 år gammelt og har ifølge Trefor-Entreprise udlevet sin levetid.

Fjernvarmeunits har ikke ubegrænset levetid, og enkeltdele så som varmepumpe, reguleringsventiler mv. kan endog have kortere levetid og må udskiftes, når de ikke længere opfylder deres funktion tilfredsstillende."

Ad erstatningsopgørelse for skadede døre

Det fremgår af sagen, at klagerens advokat den 15/3 2004 anmeldte en skade bestående i, at ejendommens indvendige døre var behæftet med alvorlige mangler. Anmeldelsen var bilagt en udtalelse fra tømrer B.H., hvoraf fremgår:

"Vedrørende gennemgang af huset på J.vænget …. Er der konstateret fejl på fem døre.

De er isat på en meget uheldig måde. Da der er brugt ekspanderende skum uden tilstrækkelig skruer. Hvilke bevirker, at justering af dørene er umulig uden at dør/karm afmonteres. Dette er dog forsøgt med søm (ikke særlig køn) endvidere er der skåret i dørpladerne på grund af at karmene står i store buer på midten. Desuden er dørpladerne gået fra hinanden i samlingerne fordi man har forsøgt at lukke dem ved magt."

Klageren har i forbindelse med behandlingen i nævnet indhentet et tilbud fra snedker- og tømrermester O.A. Tilbudsprisen er 17.651,25 kr., og om arbejdet er i tilbuddet anført:

"Tilbudet omfatter følgende arbejder:

Udskiftning af 7 stk. indv. døre samt 1 stk. gibsflise og montering af 3 stk. nye aftræk.

Udtagning af ekst. døre og karme.

Isætning af 6 stk. 83 cm glatte hvide døre med 100 mm karme til maling.

Isætning af 1 stk. 63 cm glat hvis dør med 100 mm karm til maling.

Indfatninger 16 x 65 mm fyr på begge sider samt fejelister ved gulv.

7 stk. grå plast dørgreb.

1 stk. 9 mm gibsflise 30 x 120 cm udskiftet på badeværelse.

Montering af 3 stk. nye isolerede flexslanger ved aftræk.

Div. oprydning og bortkørsel af affald incl. lossepladsafgift."

Klageren har tillige indhentet en udtalelse dateret 20/9 2004 fra tømrermesteren:

"Efter besigtigelse af de indvendige døre hos jer, som er adskilte ved fyldninger og tapper samt buede og meget vindskæve og dørkarme, som er 10 mm smallere end murværk, og som er fastsat med mange store galvaniserede søm, dertil manglende indfatninger og fejelister.

Det er tydeligt at fyldningsdørene på et tidspunkt har været udsat for meget stor fugtighed.

Det er min bedste faglige vurdering at disse skader på døre og karme ikke kan opretttes til en rimelig standard."

Selskabet har delvist anerkendt erstatningspligten, men kan ikke acceptere det fremlagte tilbud. Selskabet har i skrivelse af 30/11 2004 anført:

"Mht. de indvendige døre er der vedlagt et tilbud på 17.651,25 kr. inkl. moms for bl.a. udskiftning af 7 døre. Overslag af 29. januar 2004 vedrørte 5 døre.

Vi skal præcisere, at vi jf. vores brev af 27. april 2004 har afvist at dække en dør, som var afblændet bag trævæg, da vores forsikringstager overtog huset. Der var intet i vejen med afblændningen, idet døren kunne fungere som en del af vægkonstruktionen.

Der var således ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, da huset blev handlet, idet en afblændet dør ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores forsikringstagers planer om at åbne for gennemgang igen og skuffede forventninger til genbrug af døren, er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Vi har givet dækningstilsagn til de øvrige døre, som ikke kan lukke, men vi finder tilbuddet højt og vil bede vores konsulent se på det."

Selskabet har i skrivelse af 20/12 2004 supplerende anført:

"I fortsættelse af vores brev af 30. november 2004 kan vi oplyse, at vi har indhentet alternativt tilbud fra A. Tømrer og Snedker ApS.

Tilbuddet omfatter ligesom tilbuddet fra tømrermester O.A. to dækningsberettigede forhold, nemlig aftræksrør fra emhætte og bad (som ikke er omfattet af klagen til Ankenævnet) og udskiftning af 5 og ikke 7 døre, idet forsikringen ikke dækker de to sidste døre, jf. vores brev af 30. november 2004 til Ankenævnet.

De to forhold erstattes særskilt med hver sin selvrisiko på 10.000 kr., jf. vores brev af 27. april 2004 (tidligere fremsendt til Ankenævnet bilag 10).

Tilbuddet udgør 13.417,50 kr., hvilket betyder, at udbedring af de to forhold hver for sig ligger under selvrisikoen, men beløbet vil blive brugt til at nedskrive Ejerskifteforsikringens maksimale selvrisiko på 25.000 kr. til 11.582,50 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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.

…

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.

…

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."

Nævnet udtaler:

Vedrørende taget

Nævnet finder, at det forhold, at taget er opført uden undertag, ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved henset til, at det af oplægningsvejledningen fremgår, at IBF-tagsten ved en taghældning på minimum 20 grader kan oplægges med understrygning.

Nævnet bemærker videre, at det af tilstandsrapporten fremgår, at understrygningen er frarevnet og nedfalden i middel grad, og at forholdet har fået karakteren K2. På baggrund af disse oplysninger måtte klageren ved overtagelsen af ejendommen påregne at skulle eftergå understrygningen. Nævnet bemærker herved, at selskabet i erkendelse af, at tilstandsrapportens oplysninger ikke gør tilstrækkeligt opmærksom på, at den dårlige understrygning kan medføre følgeskader på grund af vandindtrængen, har anerkendt dækningspligten for udbedring af eventuelle vandskader.

Vedrørende den påberåbte mangelfulde hæftning finder nævnet af de af selskabet anførte grunde, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet kan på denne baggrund ikke pålægge selskabet at dække udgiften til etablering af undertag, alternativt til udbedring af understrygning, eller at betale erstatning på grund af hæfteafstand.

Vedrørende fejl ved fjernvarmeanlæg

Nævnet finder af de af selskabet anførte grunde ikke at kunne pålægge selskabet at udbetale erstatning i anledning af de konstaterede defekter på fjernvarmeanlægget.

10. 64.615

Vedrørende erstatningsopgørelse for døre

Nævnet finder, at selskabet skal erstatte klageren for udskiftning af 6 døre, idet selskabet kun har redegjort for, hvorfor den blændede dør ikke erstattes.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal erstatte klageren for udskiftning af 6 døre, således at beløbet afskrives på selvrisikoen.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand