737/05

Den 5. december 2005 blev i sag nr. 66.150:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med anmeldte skader vedrørende ejendommens stue- og køkkenvinduer.

Selskabet har afvist at yde yderligere erstatning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren oplyser i klageskrivelsen, at han havde en forventning om, at den tegnede forsikring dækkede for skjulte fejl og mangler, men at dette har vist sig ikke at være tilfældet. Klageren oplyser, at ejendommens vinduer blev besigtiget og fotograferet af selskabets taksator, således at klageren kunne foretage udskiftning. Da arbejdet var udført, afviste selskabet imidlertid at dække klagerens udgifter på ca. 20-25.000 kr. Klageren oplyser videre, at ejendommens tag er ca. 6 år gammelt, og ifølge ejendomsmægleren blev ejendommen forstærket i forbindelse med oplægningen af det nye tag, der var tungere end det oprindelige. Videre forklarer klageren, at det efterfølgende har vist sig, at ejendommen er stærkt underdimensioneret, og han oplyser i den forbindelse, at C. N. fra Carl Bro Gruppen har vurderet, at køkkenvinduet ikke kan bære, hvis der falder sne. Klageren er endvidere utilfreds med, at selskabet har anset de anmeldte skader som flere skader og i konsekvens heraf afkrævet klageren flere gange selvrisiko.

Klageren har vedlagt supplerende redegørelse fra sin advokat, og af denne fremgår bl.a.:

"I forbindelse med handlen blev ligeledes udarbejdet OBHI-tillæg, hvoraf det fremgår, at huset er i god stand og ikke kræver reparationer udover almindeligt vedligehold. OBHI-tillægget vedlægges som bilag ...

Da H. og U. J. overtager ejendommen, opdager de, at bjælkerne over vinduespartierne i stuen er stærkt underdimensionerede.

Skaden anmeldes herefter til ejerskifteforsikringen hos Nykredit Østifterne Forsikring, som herefter opfordrer H. og U. J. til at få en ingeniør til at se på sagen.

Der indhentes herefter rapport fra Carl Bro Gruppen, som konkluderer, at der er tale om underdimensionering, og at snarlig montering af understøtningssikring på tagkonstruktionen er strengt nødvendig.

Ejerskifteforsikringen dækker herefter skaden.

Der er imidlertid yderligere skader på ejendommen.

H. og U. J. har således opdaget, at det samme problem med hensyn til underdimensionering gør sig gældende over vinduerne i køkkenet.

Der er i den forbindelse igen rettet henvendelse til Nykredit Østifterne Forsikring med henblik på ejerskifteforsikringsdækning, men dette har Nykredit Østifterne Forsikring afvist.

H. og U. J. og undertegnede har ligeledes været i dialog med Nykredit Østifterne Forsikring vedrørende en anden skade på huset. Dette drejer sig om forhold vedrørende vinduespartiet i stuen.

3. 66.150

Da H. og U. J. overtog ejendommen var vinduespartiet i stuen 'understøttet' af en murstensmur. H. og U. J. ønskede at udskifte vinduerne og fandt i den forbindelse ud af, at der bag murstenene under vinduerne var en træramme, der gik helt ned til jorden.

Det fremgår af de oprindelige tegninger af huset, som min klient efterfølgende har rekvireret, at vinduesrammerne tidligere har gået hele vejen ned til jorden, se tegninger over ejendommen vedlagt som bilag ...

Tidligere ejer har således opført murstensvæggen udenpå trærammerne, hvorfor H. og U. J. ikke kunne se disse.

Ved en sådan opbygning med mursten vil det være den naturlige korrekte håndværksmæssige fremgangsmåde at fjerne vinduesrammerne indenunder.

Det faktum, at dette ikke har været tilfældet, har været skyld i, at det ikke har været muligt for H. og U. J. at udskifte vinduerne i det format, de med rette kunne antage, at disse havde.

Da H. og U. J. opdagede, at trærammerne stadig befandt sig i væggen, opdagede de desværre også, at disse var gået i forrådnelse.

Det var således kun et spørgsmål om tid, før væggen ikke længere var bæredygtig.

Det skal i den forbindelse nævnes, at der hænger en meget tung radiator på den anden side af væggen.

I forbindelse med at der blev åbnet op til det rådne træ, kunne det ligeledes konstateres, at de øverste 20 cm hverken er isolerede eller beklædt med vindpap. Dette forklarer naturligvis, hvorfor træet indenunder er gået i forrådnelse.

Det har således været nødvendigt at udtage det rådne træ og genopbygge muren samt lade vinduerne gå fra gulv til loft.

Denne skade har således været anmeldt overfor Nykredit Østifterne Forsikring, men de har ikke villet anerkende denne.

Kopi af korrespondance i den forbindelse vedlægges som bilag ...

Der er i sagen ingen tvivl om, at der er tale om en skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet, men som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Det gøres herefter gældende, at der er tale om et forhold, der er omfattet af forsikringens dækningsområde."

Af selskabets skrivelse af 15/3 2005 fremgår følgende:

"Forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke, bilag ..., og klager over to forhold

1. Uventede merudgifter i forbindelse med planlagt udskiftning af et stuevindue
2. Underdimensionering af bjælke over vinduesparti i køkken

Sagens fakta

Forsikringstager overtager ejendommen N.parken ... E. den 1. marts 2004.

Forsikringstager anmelder telefonisk den 4. marts 2004, at der er konstateret råd i stuevinduet, som er bag facaden. Forsikringstager oplyser, at han nu skal have nye stuevinduer, og at det haster meget. Samme dag besigtiger vores konsulent K.B. vinduerne, jf. rapport af 11. marts 2004, bilag ... Forsikringstager har på dette tidspunkt købt nye stuevinduer, for at udskifte de gamle. Han bliver overrasket over, at de gamle er lavet på en måde som ét parti vinduer (2 stk.) bygget sammen med en dør, og med en afblænding/skal forneden under vinduerne, påhængt en radiator. På salgsopstilling fra Danbolig kan det ses på midterste højre billede, bilag ...

Vores konsulent anser det ikke for en skade, tværtimod, idet vindues/dørpartiet er fuld funktionsdygtigt og har været bedre isoleret end man kunne forvente af konstruktioner af den alder.

Vores konsulent oplyser, at problemet er, at der er flere udgifter ved at skifte vinduerne end køber havde forventet, og på besigtigelsestidspunktet var de nye vinduer indkøbt og forsikringstager i gang med udskiftningen. Men det bliver dyrere i og med radiator og 'skal' skal afmonteres.

Forsikringstager gør gældende, at der var råd i trærammen forneden i den murede del af vinduespartiet.

Sagsbehandleren på sagen har tidligere spurgt bygningskonsulent K.B. herom, og denne har oplyst, at der ikke var unormale forhold i muren. Vores konsulent har ikke taget fotos af forholdet. Vi har derfor afvist forholdet senest ved brev af 1. november 2004, bilag ...

Forsikringstager har efterfølgende udskiftet vinduespartiet, hvorfor det er umuligt at opklare om denne råd er til stede.

Efter udskiftningen af vinduespartiet konstaterede forsikringstager en nedbøjning af den overliggende bjælke over vinduerne i stuen. Forsikringstager, der var bistået af ingeniørfirmaet Carl Bro, argumenterede for, at det var udskiftningen af tagbelægningen fra eternitskifer til betontegl, som sælger har foranlediget få år før forsikringstagers overtagelse af ejendommen, der medførte en forøget belastning. Vi anerkendte forholdet, men har efterfølgende konstateret, at der har været en bærende konstruktion i det oprindelige vinduesparti, som ikke er til stede i det nye. Der er således ikke tale om en skade på trods af, at vi har anerkendt forholdet. Vi har dog ikke trukket vores dækningstilsagn tilbage for så vidt angår overliggeren over stuevinduet.

Forsikringstager mener imidlertid, at overliggeren over køkkenvinduet skal udskiftes, idet denne skulle være underdimensioneret til at stå i mod belastningen fra taget. Forsikringstager er således af den overbevisning, at der er tale om, at taget er for tungt, også for så vidt angår dette vindue.

Denne nedbøjning har vi ikke kunne konstatere, jf. fotos taget ved en besigtigelse 9. september 2004, bilag ... (sidste billede med kommentarer). På mødet blev forsikringstager bedt om, at dokumentere overliggerens nedbøjning.

Ingeniørfirmaet Carl Bro har foretaget en kontrolberegning af overliggeren og angivet, at nedbøjningen ligger inden for det acceptable med forbehold for evt. snelast, jf. rapport fra Carl Bro af 15. oktober 2004, bilag ... I rapporten oplyses det, at snelasten kan måske skade underliggende vinduesparti.

Vi har afvist en evt. nedbøjning som værende en skade. Vi har afvist forholdet, idet vi ikke har kunnet konstatere en skade på overliggeren eller andre bygningsdele.

Vores kommentarer

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 en 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 også 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.

7. 66.150

Forsikringstager anfører i sin klage, at vores konsulent har taget fotos af råd i muren under de gamle vinduer i stuen. Vores konsulent har oplyst, at dette ikke er tilfældet, jf. vores brev af 20. januar 2005, bilag ...

Normalt tager vores konsulenter fotos for at oplyse sagen, ikke for at forsikringstager så kan få forholdet udskiftet. Ikke desto mindre har vores konsulent oplyst til sagsbehandleren, at der ikke var råd ud over hvad der er normalt, altså var der ikke en fare for bæreevnen som påstået af forsikringstager, og råd er endvidere ikke noget vores konsulent oprindeligt har medtaget i sin rapport.

Forsikringstagers advokat anfører i klagen, at muren under de gamle stuevinduer er bygget op omkring vinduesrammen, hvilket forsøges at blive gjort til en skade. Det er imidlertid ikke ulovligt, og som påpeget af vores konsulent meget almindeligt dengang. Isoleringsevnen blev forbedret, og vinduet har holdt i mange år.

Det er ikke en skade, at et vindue bliver vanskeligere at udskifte end forventet. Som påpeget af vores konsulent, var det dette der var det reelle problem for forsikringstager, idet han allerede havde indkøbt vinduerne, da vores konsulent besigtigede de gamle vinduer samme dag, som forholdet blev anmeldt telefonisk til os.

Der er således tale om planlagt arbejde, der er blevet yderligere vanskeliggjort af den for forsikringstager overraskende konstruktion af vinduespartiet.

Forsikringstager har således ikke sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettiget skade, hvorfor forholdet ikke kan dækkes. Herudover er der tale om en planlagt udskiftning af et vindue, der blot bliver yderligere problematisk end forventet, hvilket ikke er en udgift, der skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Forsikringstagers advokat oplyser, at forsikringstager ved ejendommens overtagelse opdagede underdimensionerede overliggere i huset. Det er ikke korrekt, at dette blev opdaget ved overtagelsen. Anmeldelsen gik oprindelig på stuevinduets for forsikringstager overraskende nedbygning i den underliggende mur, og ikke på overlig-

geren. Først da stuevinduet bliver udskiftet med et nyt, sker der konstaterbar nedbøjning i overliggeren over dette vinduesparti. Vi har efter vores dækningstilsagn vedr. underdimensioneret overligger over vinduespartiet i stuen, haft en ingeniør til at vurdere forholdet. Han er af den opfattelse, at overliggeren forekommer underdimensioneret, men kun fordi det tidligere vinduespartis stolper har understøttet underliggeren, hvorved denne ikke kan siges at være underdimensioneret. Det er således alene på grund af forsikringstagers eget valg af vinduesparti, at overliggeren pludselig bliver underdimensioneret.

Overliggeren over køkkenvinduet lider ikke af en skade. Dette bekræftes modsætningsvis af ingeniørrapporten af 15. oktober 2004. Forsikringstager får at vide, at der 'måske' kan komme en skade. Dette er ikke det samme som, at der er en nærliggende risiko for skade. Forsikringstager anbefales alene ud fra et forebyggelsessynspunkt, at foretage en forstærkning af tagkonstruktionen. I rapporten fremgår det, at oplysningen om 6 mm nedbøjning er oplyst til Carl Bro. Det er ikke noget der er målt af firmaet, og rapportens udgangspunkt er en kontrolberegning, ikke en konstaterbar nedbøjning. Heroverfor står vores konsulents oplysning om, at der ikke visuelt kan konstateres en nedbøjning eller for den sags skyld en skade på overliggeren eller nærliggende risiko for skade. Til dette vil vi anføre, at forsikringen gælder i 10 år, og kommer der synlige tegn på begyndende skade, kan forsikringstager rette henvendelse igen til os."

Nævnet har fået forevist billeder.

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 vedligeholdelsestand.

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."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder det ikke sandsynliggjort af klageren, at konstruktionen omkring vinduesrammerne udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, herunder at den giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med montering af understøtningssikring.

Nævnet finder desuden ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har anset forholdene som to skader og dermed efter de gældende forsikringsbetingelser har opkrævet to gange selvrisiko.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann