744/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 66.695:

xxxxxxx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning bl.a. under henvisning til, at visse anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagesagen vedrører følgende forhold:

1) Råd i etagedæk
2) Skimmelbelægninger på underside af gulvbrædder
3) Aftræk fra badeværelse
4) Tæring ved stophane til brugsvand
5) Utæt tag på tilbygning
6) Fugt ved skotrende på hovedbygning
7) Manglende/mangelfuld hulmursisolering

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et enfamiliehus fra 1904 (bygning A) med en tilbygning fra 1982 (bygning B). Ejendommen blev af klageren erhvervet til

overtagelse den 1/3 2004. Klageren overtog imidlertid ejendommen den 1/2 2004, og ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig hermed.

Tilstandsrapport af 28/1 2003, der dannede grundlag for forsikringens tegning, omtaler ikke forhold nr. 1-4. Derimod fremgår bl.a. følgende af rapporten:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***5.0 Lofter/etageadskillelser***			
	5.2 Loftbeklædninger	***K1***	***4***	***Fugtspor på loft over trappe.***
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
…				
	8.8 Spær og lægter	***K2***		***Tagværkstømmer ved skotrender viser 18-22 % træfugtighed. Fugtspor på træværk ved skotrender. Tætningslister ved skotrende er faldet ud partielt. Spor efter skadedyrsangreb i tagværkstømmer.***
…				
B	***Beboelse - tilbygning***			
…				
B	***8.0 Tagkonstruktion***			
…				
	8.15 Andet: Ovenlys	***K2***	***6***	***Fugtspor ved ovenlysvinduer.***
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
4	***A***	***5.2 Loftbeklædninger***	***Fugtspor på loft over trappe er tidligere skade ifølge sælger. Lav fugt kunne måles. 20-30 %.***
…			
6	***B***	***8.15 Andet: Ovenlys***	***Der kunne ikke måles fugt ved ovenlysvinduer i tilbygning. Skyldes gammel skade ifølge sælger.***

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	?

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har De boet i huset?

33

...

8. Tage

8.1	Har taget været utæt?	☒	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
	Utæt før udskiftning 1993. Ingen skader som følge heraf.			
8.2	Er der skader omkring skotrender eller inddækninger?	☐	☒	☐
	Hvis ja, hvilke?			
8.3	Har der været skader ved skorsten (fx løbesod)?	☐	☒	☐
	Hvis ja, hvilke?			
	Nedtaget over tag.			

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet - Tidligere utæthed ved fladt tag. Ingen utætheder efter oplægning af ny dug 1995 (garanti 15 år).

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

	Bygn.:	Kommentar:
…		
3.0 Yder- og indervægge		
...		
Hulmur	***A***	***Efterisoleret, flamingokugler***
Hulmur	***B***	
...		
Kommentar	***A***	***Hulmur er isoleret ifølge sælger.***
...		
8.0 Tagkonstruktion		
...		
Built up	***B***	
...		
Tagbelægning - Andet; Type	***A***	***Decra - 'tegl'***
...		
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	***B***	
Taghældning - > 35 grader	***A***"	

Umiddelbart efter ejendommens overtagelse anmeldte klageren diverse skader, herunder forhold nr. 1-4. Som følge af igangværende renovering ønskede klageren hurtig besigtigelse.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 23/2 2004. Af den på baggrund af den stedfundne besigtigelse udfærdigede interne rapport fremgår bl.a. følgende om forhold nr. 1-4:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne?**

3.1 [Forhold nr. 1] Ved besigtigelsen forevistes 6 bjælker med rådagtig nedbrydning i enderne. Bjælkerne skulle angiveligt have ligget som etagedæk mellem kælder og bryggers - der var nu indlagt nye bjælker.

De oprindelige bjælker havde været forsynet med en slags foring af metal ude omring den del der stødte op til ydervæggen - hvor vederlaget havde været (inde i muren) - og hvor også nedbrydningerne fandtes - forholdet har altså tilsyneladende været skjult.

Iflg. oplysning skulle én af de oprindelige bjælker have været understøttet med stolpe ned til kældergulvet.

Årsagen til nedbrydningerne vurderes at være opfugtning som følge af indmuringen.

3.2 [Forhold nr. 2] Ved besigtigelsen blev der forevist værelse, hvor der var lagt nyt pladegulv. Det blev oplyst at man ved optagningen af det gamle gulv, havde konstateret skimmelbelægninger på undersiden af indskudsbrædderne. Der havde ikke været nogen former for nedbrydninger i gulvkonstruktionen - og terrænet havde umiddelbart virket tørt.

Årsagen til skimmelbelægninger vurderes at være opfugtning fra terræn (ikke noget klaplag) i kombination med manglende ventilation (der var en rist 55x250 mm i soklen i gavlen).

...

3.5[Forhold nr. 3] I tagrummet kunne ses at rør for aftræk fra badeværelset var afsluttet i tagrummet - altså uden en taghætte til det fri.

Der sås ikke tegn på fugtskader på træværket ved afslutningen af røret.

Forholdet må tilskrives en ikke-fagmæssig-udførelse.

3.6 [Forhold nr. 4] I kælderen sås tæringer ved stophanen til brugsvandet samt ved samling mellem vandinstallation og påskruet afkalker. Ved stophanen desuden mindre utæthed.

5. 66.695

Forholdet må tilskrives at samlinger på galv. rør i vandinstallation ikke er galv., hvorfor der ved den mindste utæthed vil komme tæring. Forholdet er aldersbetinget - vil komme på ældre installationer der sidder udsat - f.eks. fugtig kælder."

På baggrund af skadekonsulentens rapport afviste selskabet ved skrivelse af 24/3 2005 at yde forsikringsdækning for forhold nr. 1, 2 og 4. Derimod anerkendte selskabet forhold nr. 3 som dækningsberettigende. Selskabet afviste imidlertid at udbetale erstatning under henvisning til, at selvrisikoen på 10.000 kr. pr. skade overstiger den anslåede reparationsudgift på ca. 1.875 kr. inkl. moms.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han meddelte selskabet ved e-mail af 2/11 2004. Selskabet fastholdt imidlertid sin afgørelse, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Efter sagens indbringelse for nævnet anmeldte klageren forhold nr. 5, 6 og 7 til selskabet.

Ved skrivelse af 8/6 2005 til klageren oplyste selskabet, at ejendommen ville blive genbesigtiget med henblik på vurdering af forhold nr. 5 og 6. Samtidig hermed tilkendegav selskabet, at det ikke på det foreliggende grundlag kunne yde forsikringsdækning for forhold nr. 7.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 7/6 2005. På baggrund af besigtigelsen udfærdigede konsulenten intern rapport af 21/6 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne?**

3.1 [Forhold nr. 5] Ft har i sommeren -04 konstateret at der ved én enkelt lejlighed kom vand gennem loftet ved loftsudtag.

Efterfølgende inspekterede han det flade tag og fandt her en 3-4 cm flænge, midt ude i tagfladen, ca. 1 m ved siden af inddækningen til den tidligere skorsten. Skorstenen var ligeledes nedtaget i sommeren -04. Hullet i tagfladen var dog ikke lukket, men blot overdækket med en spand (inddækningen, ca. 10 cm op over tagfladen, var stadig tilbage, så der kan ikke løbe vand ind under spanden og ned i konstruktionen).

6. 66.695

Efterfølgende lægger Ft et fyrfadslys ind under tagdugen i flængen - 'for at hæve den lidt så vandet havde sværere ved at løbe ind' - og samtidig lægger han en spand under.

Denne løsning, som på ingen måde er forsvarlig, har altså eksisteret siden sept. -04.

Efterfølgende har Ft desuden lagt en sort affaldssæk ned i hullet hvor den tidligere skorsten stod
- og han påstår at han jævnligt kan tømme vand ud af denne sæk!!!

Han mener, at det vand der trænger ned i konstruktionen løber på det vindpap, der er lagt ud ovenpå isoleringen, og da vindpappet er brudt ved den tidligere skorsten vil vandet samle sig i sækken!!!

Ved besigtigelsen opdages der yderligere at 3-4 hjørneinddækninger ved ovenlysene ikke var tætte - inddækningsdugen var simpelt hen partiel løse (ikke ordentlig tilklæbet - sjusk ved udførelsen) ved hjørnerne.

Konklusionen på ovenstående er at flængen er en mekanisk skade af nyere dato formentlig fremkommet i forbindelse med at man nedtog stålskorstenen (det er min formodning, som desværre ikke kan bevises - men en flænge ude midt i tagdugen - udenfor samlinger inddækninger o.l. - det kan kun være en mekanisk påført skade).
Flængen har foranlediget at vand er trængt igennem tagdugen og ind i konstruktionen og via samlinger i vindpappet og dampspærre fundet vej ud ved loftsudtaget.

Det er ikke min umiddelbare vurdering at der vil trænge videre mængder af vand ind ved hjørnerne hvor dugen er utæt.

3.2[Forhold nr. 6] Ft er ved at renovere 1. salen og har i den forbindelse strippet den for alle vægge, gulve og lofter.
I den forbindelse opdages partiel fugtaftegninger på træværket omkring skotrenderne - primært skotrendeunderlaget, men også tilstødende spærender og lægteender.

Det ses at skuminddækninger som skal sikre tætning mellem skotrende og Decratagpladerne sidder lidt tilfældigt og løsthængende.
Endvidere ses et enkelt sted at der er lysindfald ved skotrenden, fordi man ikke har tilskåret decratagpladene tilstrækkelig nøjagtigt. Pladen sider oppe under udhænget på kvisten, og det vil kun være ved slagregn at der kan komme vand ind.

Årsagen til ovenstående er formentlig sjusk ved oplægningen af Decrataget. Ved korrekt montering vil skumtætningslisterne blive presset fast mellem skotrendens opkant og undersiden af Decratagpladerne, og vil ikke, ved blæst, kunne blive presset ud.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom?

3.1 [Forhold nr. 5] Flængen og det indtrængende vand, mener jeg giver nedsat brugbarhed - ikke de utætte hjørneinddækninger.

3.2[Forhold nr. 6] Umiddelbart mener jeg ikke det giver nedsættelse af hverken brugbarhed eller værdi, men det kan godt på sigt ændre sig.

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor tilstede da kunden overtog ejendommen?

3.1 [Forhold nr. 5] Nej, som nævnt tror jeg at flængen er kommet efterfølgende - altså har der hverken været skade eller risiko herfor.

3.2 [Forhold nr. 6] Ja - nævnt i TR.

...

16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ekskl. moms.

3.1 [Forhold nr. 5] Lapning af flænge på tagdug samt tilklæbning af 4 hjørnesamlinger ved ovenlys, ansl. 1.500,-

8. 66.695

Malerrep. af loft, ansl. 600,-

3.2 [Forhold nr. 6] Udskiftning af skumtætningslister på 2 skotrender, samt udskiftning af Decratagplade som skal tilskæres korrekt, ansl. 5.000,-"

Bilagt skrivelse af 27/6 2005 til selskabet fremsendte klageren udtalelse af 22/6 2005 fra Dansk Hulmursisolering. Af sidstnævnte skrivelse fremgår bl.a.:

"Vi har ved besøg den 4. maj konstateret, at huset tidligere har været hulmursisoleret med 'skum'. Ved besøget blev foretaget kikkertundersøgelser på alle facader af den gamle del på ejendommen.

I gavl mod carport fandtes kun sporadiske rester af skum i hulmuren.
På øvrige facader konstateres det, at den nuværende isolering er i en meget porøs tilstand og må formodes at være under nedbrydning som førnævnte gavl.

Det er derfor vores anbefaling, at hulmursisoleringen på hele den gamle del af huset efterisoleres."

Herefter afviste selskabet at yde forsikringsdækning for forhold nr. 5-7.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har klageren nærmere redegjort for forhold nr. 1-4 i skrivelse af 2/5 2005, der er bilagt klageskemaet.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Vedrørende forhold nr. 1-4 har selskabet i skrivelse af 31/5 2005 bl.a. anført:

"Råd i etagedæk:
...
Vi har afvist forholdet ... med begrundelsen, at forholdet ikke udgør en skade, da ejendommen er opført efter de byggemetoder og normer der var gældende den

gang ejendommen blev opført i 1904 samt at brugbarheden og værdien af ejendommen ikke er væsentligt nedsat.

Skimmelsvamp

Vi har afvist forholdet, ... med begrundelsen, at der ikke er forhold som i nævneværdig grad nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, når man sammenligner forsikringstagers ejendom med andre ejendomme af samme type og alder.

Aftræk fra badeværelse

...

Vi har anerkendt, at aftrækket skal afsluttes på taget med en taghætte, og at det vil koste 1.875 kr. inkl. moms at reparere. Da der gælder en selvrisiko på 10.000 kr. pr. forhold, har vi oplyst forsikringstager om, at udbedringsomkostningen ligger under selvrisikoen, men at vi vil fratrække udgiften i den maksimale selvrisiko på 25.000 kr. i forsikringsperioden.

Stophane/vandinstallation

...

Vi har afvist forholdet, dels med begrundelsen, at der ikke er tale om forhold der i nævneværdig grad nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, og dels at der er tale om tæringer på grund af alder og slitage."

Klageren er fremkommet med bemærkninger hertil i skrivelse af 8/6 2005 til nævnet. I forbindelse hermed har klageren opgjort sit erstatningskrav vedrørende forhold nr. 1-4 til 200.000 kr.

Vedrørende forhold nr. 5-7 har klageren i skrivelse af 8/7 2005 til nævnet bl.a. anført, at det ikke af tilstandsrapporten fremgår, at taget på tilbygningen er utæt, samt at hovedbygningens tagplader er skåret forkert, hvorfor der ved slagregn og sne opstår fugt- og vandskader. Endvidere har klageren anført, at det af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen er hulmursisoleret. I relation til forhold nr. 5-7 har klageren opgjort sit krav til 75.000 kr.

Selskabet har i skrivelse af 15/7 2005 til nævnet fastholdt sit afslag på dækning af forhold nr. 5-7. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Det er vores opfattelse, at flængen i taget er opstået efter overtagelsen af ejendommen. Revnen er midt i tagdugen, uden for samlinger el. lign. hvorfor skaden må være sket ved en mekanisk påvirkning, i form af noget er tabt eller har ramt taget. Forholdet anmeldes endvidere relativt sent efter at ejendommen er overtaget.
>
> Både forholdene vedr. ovenlysvinduerne og skotrenden er udtrykkeligt omtalt i tilstandsrapporten, og karaktergivningen er korrekt.
>
> For så vidt angår hulmursisoleringen er der oplysninger ... om, at der tidligere har været skum, og at der skal efterisoleres på ny. Dette anser vi ikke for en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "**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.

...

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar forkert beskrevet i rapporten.

...

4. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret.

...

6. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de 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 sædvanlig levetid.

8. bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlig for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet udtaler:

Ad forhold nr. 1 Råd i etagedæk

Efter sin gennemgang af sagen finder 3 af nævnets medlemmer, at råd i bjælkeenderne, hvor disse ligger af på murværket udgør en dækningsberettigende skade, men kan ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til erstatningens størrelse.

2 af medlemmerne finder af de grunde, selskabet har anført, at der ikke er tale om en skade.

Ad forhold nr. 2: Skimmelbelægninger på underside af gulvbrædder

4 af nævnets medlemmer er enige med selskabet i, at forholdet ikke udgør en skade. De finder dog, at selskabet skal betale, hvad det koster at etablere tilstrækkelig ventilation under gulvet, således at skimmelangrebet ikke udvikler sig til en skade.

1 medlem finder ikke anledning til at pålægge selskabet at etablere ventilation.

Ad forhold nr. 3: Aftræk fra badeværelse

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende. Derimod har selskabet afvist at udbetale erstatning under henvisning til, at selvrisikoen overstiger de anslåede udbedringsomkostninger. Nævnet har ikke grundlag for at tilsidesætte selskabets oplysning om, at skaden kan udbedres for ca. 1.875 kr. Da selskabet endvidere har tilkendegivet, at udgiften vil blive fratrukket i forsikringsperiodens maksimale selvrisiko på 25.000 kr., kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ad forhold nr. 4: Tæring ved stophane til brugsvand

Forholdet findes ikke at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det anmeldte forhold opfylder således ikke skadedefinitionen i de gældende forsikringsbetingelser.

Ad forhold nr. 5: Utæt tag på tilbygning

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at skaden bestod forud for ejendommens overtagelse. På det foreliggende grundlag finder nævnet i øvrigt ikke, at de utætte hjørneinddækninger er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan følgelig ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende forhold nr. 5.

Ad forhold nr. 6: Fugt ved skotrende på hovedbygning

Nævnet finder, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er derfor undtaget forsikringsdækning, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Ad forhold nr. 7: Manglende/mangelfuld hulmursisolering

Det fremgår af tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringen, at bygning A og B er opført med hulmur, og at bygning A er hulmursisoleret med flamingokugler. Efter nævnets opfattelse kan denne oplysning ikke betragtes som tilsikring, som klageren kan støtte ret på over for det indklagede selskab. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet som sket har afvist at anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at forhold 1, Råd i etagedæk udgør en dækningsberettigende skade, ligesom selskabet skal betale for etablering af et tilstrækkeligt antal ventilationsriste i den del af bygningen, hvor der ikke er klaplag.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen