763/07

Den 22. januar 2007 blev i sag nr. 68.759:

xxxxxx xxxxxxx xx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for råd i tagrem og råd bindingsværk samt fejlkonstrueret tagfodblik.

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

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1917, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/8 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 13/5 2003.

I forbindelse med udskiftning af vinduer konstaterede klagerne, at ejendommen var opført af vægge med bindingsværk, som var blevet pudset, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten. Der blev tillige konstateret råd. En taksator besigtigede ejendommen den 9/9 2003, hvorefter selskabet ved skrivelse af 6/11 2003 afviste de anmeldte forhold som dækningsberettigende.

Klagernes advokat foranstaltede herefter isoleret bevisoptagelse. Der blev afholdt syn og skøn den 25/6 2004, og af syn- og skønsrapporten fremgår:

"**2. Bindingsværk**

Spørgsmål 2.1

a Skønsmanden bedes indledningsvist undersøge og beskrive, hvor på ejendommen der kan konstateres bindingsværk?

b Skønsmanden bedes herefter oplyse, om der kan konstateres råd og/eller mørning i ejendommens bindingsværk. I bekræftende fald bedes skønsmanden beskrive konstateret råd og/eller mørning i relation til karakter og omfang?

Svar

a Der blev for skønsmanden påpeget tilstedeværelse af bindingsværk i hulmuren i nordsiden af husets vestfløj, foto 2.

Siden mod gården indeholder bindingsværk, foto 5, som er set indefra, og foto 6 og 7 er fotos taget ind i hulmuren, her ses dels træbindingsværk/-søjle ved vinduet og tillige en søjle, ca. 700 meter inde i hulmurens ydervægsdel.

Udvendig blev der udført borthugning af pudsdel ved ovennævnte søjle, foto 8, her ses at træsøjlen (fornuftigt) er afdækket inden væggens oppudsning. Oppudsningen er udført på kyllingenet, foto 9, ligeledes i orden.

b Ja, ved den søjle, der stod lige til højre for vinduet, set indefra, foto 5 og 6, ses en lettere mørnet søjle med huller efter insekter (muligvis borebiller). Søjlen på foto 7, som er bag pudsafdækningen, foto 8, ser ud til at være i rimelig stand.

Ved syn udvendig buler ydervægsdelen mindre udad.

Spørgsmål 2.2

a Såfremt spørgsmål 2.1 kan besvares bekræftende, bedes skønsmanden tillige angive hvad årsag hertil er, ligesom skønsmanden bedes angive, hvorledes for-

holdene kan afhjælpes forsvarligt, samt anslå omkostningerne forbundet herved?

b Skønsmanden bedes i den forbindelse anslå samt specificere omkostninger til eventuelle følgearbejder ved forholdets udbedring, det være sig opstilling af byggeplads, underentrepriser såsom murer, tømrer- og snedkerarbejder m.v.?

Svar

a Årsagen til bindingsværksdelen vurderes at huset i/ved opførelsen i ca. 1917 er udført som en bindingsværksfløj, altså kun med en enkeltstens ydervæg i mellem bindingsværket.

Den sete yderligere halve-stens indervæg er (oplyst) udført senere af sagsøgte 1.

Selve pudsningen udvendig kan ikke tidsfastsættes.

Det vurderes, at der ikke aktuelt er fare for sammenbrud af vægstykket/facadevæggen.

...

6. Rem

Spørgsmål 6.1

Kan det konstateres, om der er råd i rem i ejendommens tagkonstruktion?

Svar

Der blev på forretningen ikke foretaget destruktivt indgreb for at konstatere om og et eventuelt omfang af denne tilstand.

Fra deltagers side blev det anført, at den vurderede 50 * 100 mm rem i blandt andet østfacaden, foto 1, var rådangrebet.

Denne formodning/oplysning vurderes herfra som rimelig sandsynlig, at der skulle findes partielle forekomster af rådnedbrud i denne rem. Vurderingen baserer sig på,

at bygningen er fra ca. 1917.

at taget fra 1917 sandsynligvis er skiftet tidligere end nu. Da det blev oplyst på forretningen, at det i ca. år 2000 nedtagne tag var eternitskifer.

Eternitskifer blev mig bekendt indført henholdsvis produceret her i landet fra ca. 1935.

at udskiftningen udført i ca. 2000 ikke udelukkende er sket af 'visuelle' årsager.

Eternitskifertage, der er mere end ca. 35-40 år gamle, må betegnes som 'slidte'/mulig defekte (=utætte).

Min vurdering er, at rådforekomst i remmen kan forekomme.

...

Svar

Der ses ikke umiddelbart på bygningen forhold, som direkte kan tilskrives mangler ved husets rem, men da der, som tidligere anført og set, er udført udbedringsarbejder som vandskuring af facaderne og tillige oplyst foretaget udskiftninger af vinduesoverliggere efter overtagelsen for ca. et år siden, vil problemer relaterende sig til dårlig rem næppe heller være direkte synlig nu i dag.

Normalt vil remme være anbragt/udlagt på bagmuren ved hulmure. Indvendig ses ikke forhold som helt entydigt kan relatere sig til en defekt (rådden) rem.

Hvis rem er rådden er udskiftning sandsynligvis eneste mulighed.

Omfang og derved prisfastsættelse kan ikke fastlægges på det nuværende grundlag. Indgreb skal pågå og formodet omfang/undersøgelsesmængde/eventuel udskiftning fastlægges."

Af skønsrapport 2 dateret 3/5 2005 fremgår:

"**Spørgsmål 8a.**

Under skønsforretningen blev det påpeget, at der muligvis var udført mangelfuldt arbejde ved fodblik eller ved undertagets fremførsel mod tagrende?

Skønsmanden bedes undersøge, hvorvidt arbejdet er udført håndværksmæssig korrekt, herunder om der er udført tagfodsplade til understøtning af undertag ved tagfod?

Svar

Der blev aftaget en tagplade på husets vestfløj, se foto 2 og 16.

Forneden ved tagfod/tagrende kunne det ses, at afstandslisten ikke var ført ud/standsede, således at kondensvand fra tagpladerne, og hvis det skulle ske også for indledt regnvand, så ville det blive ledt ud via/over fodblikket til tagrenden, se bilag ...

Der er i herværende tagafslutning udført en 'dæmning' forneden, foto 17 og 18, således at vand fra/på undertaget vil standse forneden og efter et vist 'tilløb' vil vandet så løbe over 'dæmningen' og korrekt ud via fodblik til tagrenden, foto 19.

Der ses ikke udført en 'korrekt' tagfodsplade forneden ved tagfod, se bilag ...

Forholdet kan **ikke** anses for korrekt håndværksmæssigt 'normal' udførelse.

Svaret er **benægtende**.

...

Spørgsmål 8b

Såfremt spørgsmål 8 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, om og i så fald hvorledes det pågældende forhold påvirker bygningens konstruktion?

I så fald bedes skønsmanden oplyse, hvorledes det pågældende forhold kan udbedres samt anslå omkostningerne hertil?

Svar

> Ad åre vil der muligvis teoretisk betragtet kunne ske en meget beskeden/lidt hurtigere 'nedbrydning' af undertaget på grund af forholdet 'dæmning' med 'vandpyt' forneden end ved 'korrekt' udførelse af undertagets afslutning, som vist på bilag ... Der vil givet ad åre forekomme lidt råd i afstandslistens nederste del (trekanten), der lejlighedsvis kan være 'under' vand.
>
> Min vurdering er, at forholdet her set, ikke vil påvirke bygningens konstruktion.
>
> ...
>
> Det vurderes, at der ikke er 'direkte' udvikling i rådangrebet, idet der ved kontrol med fugtmåler, se foto 22, konstateredes tørt træ i alle de fire udhuggede huller.
>
> Hvis der sker fornyet tilgang af fugt, (som udført d.d. vurderes det ikke som særlig realistisk), vil der kunne ske en lille sætning (= mindre kollaps i hjørnet nord - øst)."

Der blev endvidere udarbejdet skønsrapport 3 dateret 25/5 2005, som ikke vedrører forhold omfattet af klagen til Ankenævnet for Forsikring. Sagen blev sluttet ved retten i V. den 21/12 2005, idet retten afviste at genoptage den isolerede bevisoptagelse med henblik på afhjemling af syns- og skønsmandens erklæringer i retten.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende. Klagerne har i klageskrivelse dateret 4/2 2006 anført:

> "Skønsmanden har konstateret råd i remmen (spm. 9) og råd i bindingsværk (spm. 2 og 12). Under skønssagen er der inddraget nye forhold. Vedrørende fodblik på tag (spm. 8) er påvist, at dette ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.
>
> ...
>
> Da der er tale om skjulte mangler ved ejendommen finder K.L. og M.F., at Nykredit Forsikrings A/S er forpligtet til at betale for udbedring af manglerne."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 1/3 2006 til nævnet vedrørende råd i tagrem anført:

7. 68.759

"Konstateret råd i tagrem og bjælkeende opfylder ikke skadebegrebet i Ejerskifteforsikringen og er ikke dækket. Rådangrebet har ikke medført skader, idet det har ikke svækket remmen, og der er ingen nærliggende risiko for, at remmen vil svigte, idet træet er tørt og bliver dermed ikke yderligere rådnedbrudt. Huset er fra 1917, og råd vil forekomme i ældre bygninger. Forholdet har ikke en karakter, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Selskabet har i skrivelsen af 1/3 2006 til nævnet vedrørende råd i bindingsværk anført:

"Husets vestlige tilbygning er opført med bindingsværk, hvilket ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, som på side 16 pkt. 3.0 oplyser, at formur er murværk med puds. At en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, kan efter omstændighederne udgøre en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formal af nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. Vi henviser til f.eks. ankenævnskendelse 63.285.

I dette tilfælde opfylder formur af pudset bindingsværk sin funktion som formur, og der er jf. skønsrapporten ingen nærliggende risiko for sammenbrud af facaden, selv om der er konstateret råd i bindingsværket.

Forholdet opfylder ikke skadebegrebet: i Ejerskifteforsikringen og er ikke dækket."

Selskabet har i skrivelsen af 1/3 2006 til nævnet vedrørende råd i bindingsværk anført:

"Der er ikke konstateret aktuelle skader som følge af den udførte løsning ved tagfod, og ifølge skønsrapporten er der ikke nærliggende risiko for rådskader af betydning, der vil påvirke bygningens konstruktion.

Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i Ejerskifteforsikringen og er ikke dækket, da den udførte løsning ikke nedsætter eller vil nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt."

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.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder navnlig de fremlagte syns- og skønsrapporter, finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at de anmeldte forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann