766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.939:

xxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x x
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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1917. Det er endvidere oplyst, at ejendommen blev til- eller ombygget 1988. Den udarbejde tilstandsrapport er dateret 18/3 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**
Boligtype: ***Enfamiliehus***
Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m^2		Areal m^2		Udnyttet tagetage m^2
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	Beboelse	1917	2	110	94	194	0	84
B	Havestue		1	19				
C	Carport		1	40				
D	Udhus/skur		1	13				

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
B	**Havestue**			
B	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.3 Læmure	K2		Flere afdækningstagsten på læmur i skel knækkede.
B	**8.0 Tagkonstruktion**			

2. 68.939

8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Skjult tagrende ved havestuens NV-hjørne er utæt. Der ses rådangreb i træværk/udhæng omkring nedløbsrøret her.
8.8 Spær og lægter	K2	Udragende remender ved havestue er uafdækket. "

Klageren anmeldte den 1/3 2003 fugtskader i ejendommens tag.

Selskabet har i skrivelse af 6/4 2006 til nævnet redegjort således for sagen:

"I marts 2003 anmeldte vores forsikringstager indtrængende vand fra tagkonstruktion i anneks i forbindelse med regn/slud. Vores bygningskonsulent besigtigede og kunne konstatere, at der kom vand ned gennem taget ved sammenbygningen med det eksisterende hus. Årsagen vurderede han at være utætheder i tagpappen eller i ovenlysvindue i taget ind mod selve huset.

Vi skrev til vores forsikringstager den 28. maj 2003, at vi ikke med sikkerhed kunne fastslå, hvad der var årsagen til, at vandet trængte ind, og vi anbefalede vores forsikringstager at få undersøgt årsagen til utæthed af egen tømrer. Vi modtog tilbud på 6.425 kr. på montering af tagpap i skotrende.

…

Policens selvrisiko på 10.000 kr. pr. forhold blev nedskrevet.

I juli 2004 anmeldte vores forsikringstager, at den seneste tids regn atter havde forårsaget indtrængning af vand. Denne gang anbefalede vores bygningskonsulent tømrer J.S. til sagen, og han foretog visse udbedringer på anneksets tag (som vi i øvrigt ikke har modtaget afregning for).

Den 12. august 2005 anmeldte vores forsikringstager igen, at der var konstateret vandindtrængen. Den 19. august 2005 kontaktede vores forsikringstager af egen drift det rådgivende ingeniørfirma S. A/S, som udarbejdede en rapport om annekset. Rapporten konkluderer, at årsagen til fugtproblemerne er kondens samt mindre utætheder i og omkring ovenlys."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal erstatte udbedring af de anmeldte skader i overensstemmelse med den ingeniørrapport, som klageren har indhentet. Subsidiært ønsker klageren, at selskabet erstatter udgifterne til den udarbejdede ingeniørrapport. Til støtte for sin påstand har klageren i skrivelse af 5/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Den 8. august 2005 bemærkede vi atter vandindtrængning ved skaden med kortslutning af telefon-, ADSL- og alarminstallationer til følge. Den 12. august 2005 sendte vi derfor det som bilag ..) vedlagte brev til Nykredit Forsikring, hvori vi bl.a. foreslog, at Nykredit Forsikring foretog en vurdering af tagkonstruktionen.

Den 30. august 2005 besigtigede S. Rådgivende Ingeniører på vores foranledning skaden og udarbejdede den som bilag .. vedlagte rapport (bemærk at rapporten ved en fejl er dateret 5. juli 2005 og ikke 5. september 2005).

Nykredit Forsikring sendte den 22. september 2005 det som bilag .. vedlagte bilag, hvori det oplyses, at Nykredit Forsikrings bygningssagkyndige atter ville tage kontakt til os.

Den 25. september 2005 sendte vi det som bilag .. vedlagte brev til Nykredit Forsikring samt deres bygningskonsulent, som besigtigede skaden den 29. samme måned. I dette brev opsummeres S.-rapportens konklusioner og udbedringsforslag, rapporten var vedlagt brevet, og Nykredit Forsikring blev opfordret til at tilkendegive, hvilket af udbedringsforslagene man ønskede, vi skulle benytte os af.

I løbet af efteråret 2005 besigtigede tømrer J.S. atter skaderne og tog i den forbindelse billeder af fugtproblemer og manglende dampspærre m.v. J.S. gav samtidig udtryk for, at skaden burde udbedres i overensstemmelse med en af de i S.-rapporten fremkomne forslag.

Da vi imidlertid ikke hørte fra Nykredit Forsikring i 2 ½ måned efter at have fremsendt S.-rapporten, sendte vi det som bilag .. vedlagte rykkerbrev, hvori vi sendte billeddokumentation svarende til de billeder, tømrer J.S. tidligere havde taget. Samtidig bad vi

atter om en tilkendegivelse af, hvilket af udbedringsforslagene man ønskede, vi skulle benytte os af.

Efter gentagne telefoniske henvendelser i starten af indeværende år modtog vi den 9. februar 2006 det som bilag .. vedlagte brev fra Nykredit Forsikring, 3 år efter skadens anmeldelse. Nykredit Forsikring afviser at dække skaden på et formalitetsgrundlag (jf. at skaden efter Nykredit Forsikrings vurdering er på en bygningsdel, som ikke er omfattet af forsikringen), dvs. på et grundlag som burde have ligget Nykredit Forsikring klart allerede i marts 2003, og som derfor kunne være kommunikeret til os på et langt tidligere tidspunkt, herunder særligt inden vi for egen regning indhentede S.-rapporten.

Eftersom vi er uenige i Nykredit Forsikrings argumenter og konklusion, opfordrede vi ved brev af 13. februar 2006 … Nykredit forsikring til at revurdere sagen, hvilket imidlertid ikke er sket."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelsen af 6/4 2006 til nævnet bl.a. anført:

"*Vores vurdering*

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 14 dækker Ejerskifteforsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Skade er defineret som 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. Der sammenlignes altså med tilsvarende bygninger.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

5. 68.939

Der er forskellige problemstillinger i denne sag, som behandles nedenfor:

1. Litra B i tilstandsrapporten

Vores forsikringstager har i brev af 13. februar 2006 gjort gældende, at tilstandsrapportens litra B er havestue på husets sydlige side. Vores forsikringstager henviser til salgsopstilling og til ejendomsmæglerens udtalelser under fremvisning af huset.

Vi er ikke enige i den udlægning, idet det ud fra tilstandsrapporten er klart for en køber, at der med litra B Havestue kun kan menes annekset på husets vestlige side. Vi henviser til :

- at bygningerne opdeles i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Annekset afviger pga. tagkonstruktionen markant fra resten af bygningen.

- litra B har et bebygget areal på 19 m2, og havestuen på ejendommens sydside er ikke så stor. Ifølge plantegning i salgsopstilling er havestuen på ejendommens sydside ca. 1/3 af arealet af anneks på ejendommens vestside. Hvis havestuen på sydsiden skulle være 19 m2, skulle annekset dermed være ca. 57 m2 og alene udgøre ca. halvdelen af husets bebyggede areal på 110 m2. Det hænger på ingen måde sammen.

- i tilstandsstandsrapportens side 7 under litra B er der til pkt. 3.3 Læmure anført, at flere afdækningstagsten på læmur i skel er knækkede. Læmur i skel er ved annekset, som er bygget i skel, ikke ved den sydvendte havestue.

Tilstandsrapporten er klar nok.

Ejendomsmæglerens rolle afstår vi fra at kommentere, idet Nykredit ikke har samarbejde med …-kæden.

2. Litra B = anneksets status

Det fremgår af tilstandsrapportens side 15 om litra B: 'Jf. BBR er der tale om en havestue - altså et uopvarmet rum, der ikke benyttes til beboelse. Det er konstateret, at der er opsat en radiator i rummet, hvilket reelt ikke er umiddelbart tilladt.'

Af BBR-meddelelse, som vores forsikringstager må have fået udleveret som led i ejendomshandlens papir, er bygning 1 på M…vej 2C opdelt i et bygningsareal på 179 m2 (korrigeret i tilstandsrapport) og et areal på 19 m2 omfattende udestue eller lignende. 'Udestue eller lignende' angiver størrelsen på en lukket overdækning, der ligger uden for den del af bygningen, der er indrettet til beboelse eller erhverv. Det kan fx være en udestue eller en altan.

En køber er dermed gennem tilstandsrapporten tydeligt blevet gjort opmærksom på, at annekset ikke har status som boligareal.

Ifølge bygningsreglementet for småhuse er der lempeligere regler til garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger end til boligbygninger. Det fremgår af afsnit 12 i BR-S 1985 (annekset er opført/ombygget fra garage i 1987), at sådanne bygninger alene skal opfylde kravene i afsnit 12, som omhandler

1) bebyggelsens omfang (max. 50 m2)
2) placering (som kan være i skel), samt
3) brandkrav.

3. De konstaterede forhold, jf. ingeniørrapport

Jf. ovenfor skal annekset kun opfylde de få krav, der er opstillet i BR-S 1985.

Ingeniørrapportens udbedringsforslag vedrørende isolering, dampspærre, opvarmning og brandsikring af synlige lodposter og hanebånd i tagkonstruktionen til BD-30 (pkt. 5-1, 5.4 og 5.6) er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen, idet der er tale om opgraderingstiltag' til beboelsesformål. Annekset afviger i sin opbygning ikke fra tilsvarende udestuer, der ikke er registreret som beboelse, og der er ikke tale om en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Ingeniørrapportens forslag om at nedlægge de lukkede skotrender (pkt. 5.2 og 5.3) er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen. Lukkede skotrender har været gængs byggeskik, og mange huse er udstyret med skjulte tagrender/skotrender. Konstruktionen har vist sig uhensigtsmæssig, men selve konstruktionen er ikke usædvanlig og nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger med lukkede skotrender.

Udbedring af nedbrudt rem, vindskede og øvrigt træværk på anneksets nordvestlige hjørne (pkt. 5.6) er ikke dækket, fordi forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapportens side 7 pkt. 8.6 Tagrender/tagnedløb med karakteren K3. Køber er i tilstandsrapporten blevet gjort bekendt med rådangrebet og dettes omfang til anneksets nordvestlige hjørne, og selv om årsagen - utæt tagrende - ifølge forsikringstagers oplysninger skulle være repareret inden køb af ejendommen, er der ikke gjort noget ved rådskaderne.

Det er ikke muligt på det foreliggende grundlag at bedømme om revne i gavl skyldes konstruktionsmæssige forhold eller er uden relevans for bygningens værdi eller brugbarhed. Der fremgår af ingeniørrapporten under pkt. 5.6, at opbygningen af den lette gavlkonstruktion ikke kan klarlægges uden destruktive indgreb. Vi har i brev af 9. februar 2006 oplyst, at vores forsikringstager er velkommen til at vende tilbage, når dette forhold er klarlagt.

Med hensyn til ovenlysvinduerne (pkt. 5.5) har vi i vores brev af 9. februar 2006 udbedt os en pris på at udbedre forholdet, idet vi her tænker på udskiftning, evt. nedlæggelse af vinduespartiet. Er de eksisterende vinduer på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % vil der ske afskrivning i en godkendt erstatning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 17. Ejerskifteforsikringen dækker ikke etablering af ovenlys et andet sted. Annekset får i forvejen lys fra gavlvindue og dørparti mod have.

Udgift til ingeniørrapport

Det er en unuanceret beskrivelse, når vores forsikringstager skriver i klagens sagsfremstilling, at 'Efter 2 ½ års korrespondance med Nykredit Forsikring, hvor skaderne

tog til, uden at Nykredit reagerede på vores henvendelser, valgte vi i sommeren 2005 at indhente en uvildig rapport fra S. Rådgivende Ingeniører.'

Der har været foretaget udbedringstiltag af ovenlysvinduet i perioden, og da vores forsikringstagers henvendelser var efter regnvejr, har både vores bygningskonsulent og de to tømrer haft fokus rettet mod utætheder i tag og ovenlysvindue. Det fremgår af forsikringstagers indhentede ingeniørrapport, at ovenlysvinduet også udgør et problem.

…

Vi skal beklage vores ekspeditionstid fra brev af 25. september 2005 og til besvarelsen den 9. februar 2006, men det er ikke denne forsinkelse, der har foranlediget vores forsikringstager til at henvende sig til ingeniørfirmaet. På det tidspunkt var ingeniørrapporten indhentet.

Udgangspunktet er, at det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre et dækningsberettiget forhold, og at undersøgelser i den anledning refunderes kun, hvis de påviser forsikringsdækkede forhold.

Ingeniørrapporten er indhentet uden forudgående aftale med os. Vi har ikke træneret sagen i 2½ år, idet der er foretaget besigtigelse og udbedring i forløbet, og alle har haft opmærksomheden koncentreret om vandindtrængen ude fra, fordi vores forsikringstagers anmeldelser kom efter regnvejr. Ingeniørrapporten fastslår, at ovenlysvinduer også udgør et problem.

Men ingeniørrapporten fastslår også, at der er tale om kondensproblemer, fordi annekset, der ikke er beregnet til boligformål, anvendes som bolig. Opgradering af annekset med isolering, dampspærre ekstra varmekilde mv. er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen, ...

Da ingeniørrapporten ikke har påvist forsikringsdækkede forhold, bortset fra ovenlysvinduet, hvor vi i forvejen havde dækket udbedringstiltag, kan udgiften til rapporten ikke fordres betalt af forsikringen.

9. 68.939

Vores forsikringstager er i tilstandsrapporten tydeligt blevet gjort opmærksom på, at annekset ikke var registreret som boligareal i BBR, men som 'havestue - altså et uopvarmet rum, der ikke benyttes til beboelse', og at tilstedeværelsen af en radiator ikke er tilladt. Anneksets status kommer derfor ikke som nogen overraskelse for vores forsikringstager. At vores forsikringstager trods dette har valgt at anvende rummet som andet end en uopvarmet havestue, hvilket foruden vandindtrængen fra ovenlysvinduer har skabt kondensproblemer, er ikke vores risiko.

Annekset er omfattet af huseftersynet og uanset anneksets registrering, skal en bygning kunne opfylde en funktion som klimaskærm, dvs. kunne modstå regnvejr. Vi er på grundlag af forsikringstagers anmeldelser efter regnvejr og vores besigtigelser gået ud fra, at problemet skulle søges i tagkonstruktion/ovenlysvindue. Denne opfattelse er heller ikke forkert, jf. forsikringstagers indhentede ingeniørrapport."

Hertil har klageren i skrivelse af 3/5 2006 til nævnet bl.a. bemærket:

"ad bilag ..) Taksatorrapport af 19. maj 2003

1. Spørgsmålet om forsikringsdækning

Det fremgår af taksatorrapporten, at bygningen/bygningsdelen er omfattet af forsikringens dækningsområde, hvilket svarer til de udtalelser, J.C. kom med under besigtigelsen. Vi er bekendt med, at J.C.s udtalelser ikke binder Nykredit.

Udtalelserne vedr. dækning, som i øvrigt senere blev gentaget/bekræftet af den af Nykredit anviste tømrer J.S., kombineret med den lange sagsbehandlingstid giver mig anledning til atter at slå fast, at vi med rette kunne forvente, at der blev lagt vægt på den materielle bedømmelse, dvs. bedømmelsen af, hvorvidt skaden forringede ejendommens værdi og/eller brugbarhed. Afvisningen på et formalitetsgrundlag burde være kommet flere år tidligere, idet den givne begrundelse ikke er et resultat af undersøgelserne. Den lange sagsbehandlingstid har givet os en berettiget forventning om en reel bedømmelse af skadens omfang og betydning. En sådan bedømmelse ville, jf. taksatorrapporten, efter al sandsynlighed være mundet ud i et dækningstilsagn.

2. Spørgsmålet om beskrivelse af skaden i tilstandsrapporten

10. 68.939

Det følger af taksatorrapportens svar 9 og 10, at skaden hverken var eller burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Jeg skal derfor fastholde, at vi ikke burde have bemærket de henvisninger til skaden, som tilstandsrapporten ifølge Nykredit indeholder. Når henvisningerne ikke var tydelige for en fagkyndig bygningskonsulent, hverken kunne eller burde vi som førstegangshuskøbere have opdaget henvisningerne.

ad bilag ..) BR-S afsnit 12

I tilknytning til dette bilag bemærkes, at den omhandlede bygning/bygningsdel hverken er en garage, en carport, et udhus, et drivhus eller en overdækket terrasse. Bygningen/bygningsdelen er således ikke omfattet af Bygningsreglement for småhuse 85."

Hertil har selskabet i skrivelse af 17/5 2006 bl.a. bemærket:

"Vi har ikke afvist at dække på et formalitetsgrundlag. Vi forstår ikke, hvordan vores forsikringstager har fået det indtryk, at vi ikke anser annekset for omfattet af forsikringen.

Vi har dækket montering af tagpap i skotrende (nedskrevet selvrisikoen), og vi har anerkendt at dække udbedring af ovenlysvindue. Endvidere har vi oplyst, at vores forsikringstager kan vende tilbage, når årsagen til revnen i gavlen er afklaret, så vi kan tage stilling til, om forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Vi har jf. ovenstående anerkendt, at annekset er omfattet af forsikringen og har dækket forhold, der vedrører anneksets klimaskærm.

Det, som vi har afvist at dække, er at ændre annekset fra en udestue/udhus til at kunne bruges året rundt som et egentligt beboelsesrum. Vores forsikringstager er via tilstandsrapporten tydeligt blevet gjort opmærksom på, at annekset ikke har status som boligareal.

Garagen blev ombygget i 1987, og det er BR-S 1985, der finder anvendelse på dette byggeri. Var garagen boligareal, skulle reglerne vedrørende isolering, dampspærre,

opvarmning og brandsikring, jf. BR-S 1985, have været opfyldt. Men da garagen netop ikke blev inddraget i boligarealet, skal annekset kun opfylde de lempeligere regler i BR-S 1985 afsnit 12."

Af forsikringsbetingelserne fremgår 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at udbetale en større erstatning for den konstaterede skade end allerede sket.

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at erstatte den indhentede ingeniørrapport.

12. 68.939

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann