779/07

Den 17. september 2007 blev i sag nr. 70.278:

xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx xx
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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for anmeldte rådskader i døre og vinduespartier.

Selskabet har givet tilsagn om at dække reparation af beskadigede døre og vinduespartier.

Den omhandlede ejendom er opført i 1988. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagerens overtagelse af ejendommen den 1/2 2006.Af tilstandsrapport af 13/9 2005, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K1	Enkelte indvendige døre slæber lidt på karmen bla. til værelse og bad. Sorte skjolder ses på terrassedøren mod vest i stuen.
...			

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
…

K0: Kosmetiske skader
…
K1: Mindre alvorlige skader
…
K2: Alvorlige skader"

Det fremgår af sagen, at selskabet den 14/2 2006 telefonisk modtog anmeldelse af rådskader i den forsikrede ejendom.

I forlængelse af den telefoniske anmeldelse fremsendte selskabet skrivelse af 14/2 2006 til klageren. I denne skrivelse oplyste selskabet, at klageren som aftalt skulle lade en tømrer besigtige de anmeldte forhold. Selskabet anbefalede Tømrer- og snedkermester B.O.M. A/S.

Den 15/3 2006 modtog selskabet et af Tømrer- og snedkermester B.O.M. A/S affattet tilbud, der er dateret 14/3 2006. Det fremgår af det fremsendte tilbud, at firmaet har besigtiget vinduerne med råd, og at prisen er 72.687,50 kr. inkl. moms, hvis "disse skal udskiftes som eksisterende, brede karme, hvidmalet".

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af bygningskonsulent E.B.L. Besigtigelsen fandt sted den 2/6 2006. På baggrund af besigtigelsen udfærdigede konsulenten intern rapport af 9/6 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne?**
Skade 1. - Vinduer samt terrassedøre
Råd i 3 stk. dobbelte terrassedøre i bundstykker og karm samt 1 stk. vindue.
Årsag: manglende vedligehold el. forkert vedligehold.

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?
Skade 1. - Vinduer samt terrassedøre
Bygningens værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdig.
…
9. Er skaden/skaderne helt eller delvis nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret.
Skade 1. - Vinduer samt terrassedøre
Nej det er dog nævnt i TA at der var sorte skjolde på terrassedøren mod vest se TA4 pkt. 4.1.
…
12. Er skaden/skaderne udtryk for almindeligt slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om

aldersnedslidningen / den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor?
Skade 1. - Vinduer samt terrassedøre
Manglende vedligehold eller forkert vedligehold af tidligere ejer. (80 år gammel dame)

13. Er skaden/skaderne udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Begrund svaret.
Skade 1. - Vinduer samt terrassedøre
nej

…

15. Tag stilling til en eventuel værdiforringelse - er den større end 30 %?? Hvis ja, opgør da værdiforringelsen og begrund svaret.
Skade 1. - Vinduer samt terrassedøre
Værdiforringelse på 30 - 40 %. På grund af manglende vedligehold/forkert vedligehold

16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne excl. moms.
Skade 1. - Vinduer samt terrassedøre
Råd i 3 stk. dobbelte terrassedøre i bundstykker og karm samt 1 stk. lille vindue.
Rep: udskiftning af 1 stk. lille vindue samt 3 stk. dobbelt terrassedør.
Estimat. kr. 45.000 - 60.000

Udbedringsomkostningerne er baseret på et groft skøn og at værdiforringelse ligeså også kun er skønnet."

Herefter anerkendte selskabet skaderne som dækningsberettigende, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 15/6 2006. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

"E.B.L. har konstateret råd i bundstykker og karm i 3 stk. dobbelte terrassedøre samt et lille vindue.

Skaderne i ovennævnte vinduespartier er dækket over ejerskifteforsikringen.

Det fremsendte tilbud fra B.O.M. A/S dateret 14. marts 2006 kan imidlertid ikke godkendes, idet det ikke er nødvendigt at foretage udskiftning af de ovennævnte beskadigede vinduespartier.

De konstaterede skader kan i stedet udbedres ved reparation i form af en udlusning.

Vi skal derfor venligst bede jer kontakte et maskinsnedkeri med henblik på indhentning af tilbud på udførelse af ovennævnte reparationsarbejder af de pågældende vinduer.

Tilbudet fremsendes til undertegnede med henblik på vores godkendelse heraf. Vi forbeholder os dog retten til at indhente alternativt tilbud."

I forlængelse heraf modtog selskabet et af Tømrer-/Snedkerfirmaet C.S. ApS udfærdiget overslag af 20/6 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Jeg har hermed fornøjelsen af at tilbyde Dem levering og montering af følgende:

1. De 4 spændstykker i de 3 dobbelt terrassedøre udskiftes.
2. I partiet i stuen luses et nyt stykke træ i bunden af vinduet.
3. I 1 lille vindue udskiftes bunden af rammen.
4. Oprydning samt bortkørsel af affald.

Overslagsprisen er incl. materialer, arbejdsløn, bil samt miljøafgift.

Overslagspris excl. 25 % : 13.507,00 kr.

Der ydes ikke garanti på arbejdet da der indsættes nyt træ i noget i forvejen dårligt træ."

Ved skrivelse af 21/7 2006 til klageren anerkendte selskabet udbedring i overensstemmelse med det fremsendte overslag. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han skriftligt meddelte selskabet ultimo juli 2006. Ved skrivelse af 5/9 2006 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse. Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet, som er underskrevet af klageren den 25/9 2006, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen …
… Efter indflytning bliver jeg af min husforsikring gjort opmærksom på omfattende rådskader i vinduer/døre. Jeg kontakter 'Nykredit', og de sender en expert … Han anbefaler helt klart udskiftning grundet nedbrud på div. vinduer/døre. 'Nykredit' beder om tilbud fra håndværker vedr. udlusning … Da elementerne er så nedbrudte af råd, kan der ikke ydes garanti. Der er diff. vurdering ang. antal stk. døre/vinduer og omfang af div. skader. Har gentagende gange i forløbet bedt 'Nykredit' om en uvildig 3. mand expert til at besigtige. Ingen respons. Det regner ind - kan trykke finger gennem bundstykke. Kan med finger trykke regnvand ud af karme og rammer udvendig.
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Udskiftning af de nedbrudte vinduer/døre, 3. uvildig expert til at gennemgå de angrebne/nedbrudte emner og antal/omfang. At alle vinduer/døre er som status 'K1' i tilstandsrapporten. At få aktindsigt - som er blevet mig nægtet …"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 6/10 2006 bl.a. anført:

"Det fremgår af konsulentrapporten af 9. juni 2006, at erstatningsudgiften er estimeret i forhold til udskiftning af vinduespartierne, men der er tale om en intern rapport, som forsikringstager ikke tidligere er kommet i besiddelse af.

> Vi har haft en anden bygningskonsulent til at vurdere skaderne, der er enig i, at reparation kan foretages. Han bemærker særligt, at der i konsulentrapport af 9. juni 2006 er anført, at vinduernes tilstand skyldes manglende vedligehold. Efter en nærmere byggeteknisk vurdering er det vores opfattelse, at det angrebne træværk er såkaldt splinttræ, og at det er utilstrækkeligt imprægneret, hvilket er årsagen til råddannelsen.
>
> Det er således vores opfattelse, at en reparation af forsikringstagers dør- og vinduespartier kan foretages fagmæssigt korrekt ved reparation, idet rådskaderne alene er lokalt forekommende i bundstykker af vinduer/døre, hvor de er mest udsat. Det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at der er rådskader andre steder, der bevirker, at døre og vinduer er totalskadet.
>
> Tilbudet fra Tømrermester B.O.M. er ikke udført under den forudsætning, at udskiftning af vinduer og døre er den eneste løsning, men blot udtryk for hvad udskiftning vil koste.
>
> Det forbehold der er taget i overslaget af 20. juni 2006 fra C.S. er et sædvanligt forbehold, men ikke udtryk for, at reparation ikke kan foretages, Når reparation er foretaget, skal det sikres, at træet løbende vedligeholdes, ellers er der risiko for, at der vil komme råd igen."

Hertil har klageren i skrivelse af 25/10 2006 til nævnet bl.a. bemærket:

> "De 4 forskellige fagmænd, vurderingsmanden fra Alm. Brand, konsulent E.B.L., tømrer- og snedkermester B.O.M., tømrer C.S. som PT er impliceret i sagen om mine rådne døre/vinduer/karme har alle givet udtryk for og på skrift givet udsagn for forskellige antal nedbrudte døre/vinduer/karme og forskellig og alvorlighedsangreb ved de specifikke emner. Nogle er enige i de samme emner, men generelt er der forskellighed i antal og omfang.
> Jeg har for egen regning fået foranlediget et syn og skøn af samtlige døre/vinduer/karme. Nedbrydningen er flere steder så omfattende, at det er eller kan blive til skade ved f.eks. trægavlen i stuen ud mod søen hvor de 4 sammenhængende gulv-til loftvinduer er, og jeg har fået lagt nye egegulve overalt i huset.
> Jeg har hele tiden over for Nykredit bedt om at få en 3. uvildig byggesagkyndig til at komme med et samlet overblik over alle aktuelle rådskader. Jeg har ikke fået respons af nogen art. Jeg har fra starten fået af vide, at jeg ikke må udbedre de aktuelle skader, og hvad der deraf måtte udvikle sig.
> Jeg ejer nu en ejendom som er forsikringsmæssig dækket. Dog ikke mine døre/vinduer/karme grundet råd.
> …
> Jeg kan presse finger ind i bundstykker det regner ind, og yderdøre kan ikke lukke tæt - men dog låses."

I bilag vedlagt skrivelsen er klageren fremkommet med yderligere kommentarer til det af selskabet anførte.

Selskabet har ved skrivelse af 2/11 2006 til nævnet fastholdt, at den af selskabet "valgte reparation er tilstrækkelig til dækning af skaden".

Klageren og selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret henholdsvis 14/11, 20/11 og 29/11 2006.

Selskabets bygningskonsulent K.H. har herefter besigtiget klagerens ejendom den 18/12 2006. På baggrund heraf har konsulenten udfærdiget rapport, hvori han detaljeret redegør for skader, årsager og omfang.

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 4/1 2007 til nævnet anført:

> "Vores konsulent anfører, at vinduer og døre ikke er konstrueret anderledes end sædvanligt for vinduer og døre produceret i 1980'erne, og med hensyn til istandsættelse, anfører vores konsulent, at der er nedbrudt træ på dobbeltdør i vestfacaden, som kan udluses, hvilket også gælder for et lille vindue på østfacaden og for partiet med de 4 store ruder. Endelig bør dobbeltdøren mod øst udskiftes.
>
> Såfremt udbedringsomkostningen ligger inden for det allerede anerkendte erstatningsbeløb på 13.507 kr. jf. overslag af 20. juni 2006, står vi ved dette overslag. Er udbedringsudgiften højere, bedes dette dokumenteret i form af skriftligt tilbud, som vi vil fremsende til vores konsulent til godkendelse.
>
> Der gælder en selvrisiko på 10.000 kr. jf. vores brev af 21. juli 2006 herom til forsikringstager."

Parterne er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet. I forbindelse hermed har klageren bl.a. i skrivelse af 18/1 2007 påpeget en række faktuelle fejl i den af bygningskonsulent K.H. udfærdigede rapport af 18/12 2006, hvilket imidlertid ikke har resulteret i ændring af selskabets afgørelse.

Nævnet har fået forelagt de af selskabets besigtigelseskonsulent udfærdigede billedrapporter.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
> **14.1**
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
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:
a. 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.

…
18. Hvorledes beregnes erstatningen
…
18.2
Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at private forsikringsselskaber ikke er underlagt forvaltningslovens og offentlighedslovens regler om aktindsigt. Nævnet kan derfor ikke pålægge, at selskabet at give klageren aktindsigt.

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, som findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Dette er ikke ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse i form af syn og skøn vedrørende skadernes faktiske omfang m.v. ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med det nævnte forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann