784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.721:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x x
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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets vurdering af anmeldte skaders omfang.

Selskabet henviser til, at klageren har anmeldt en række forhold, og at selskabet har tilbudt erstatning for de dækningsberettigende af disse forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1986, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 19/4 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/1 2002. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
B	**Carport**			
B	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.2 Loftsbeklædninger	K0		Der er blåskimmel på enkelte brædder i carporten.
C	**Havestue/udestue**			
C	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.2 Belægninger	K1	4	Der er fugtskjolder på gulvet.
C	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	5	Der er huller i tagpladernes yderste lag enkelte steder.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K1		Inddækningerne sidder ikke særligt pænt ved top og sider.

C	10.0 VVS-installationer 10.2 Varmeinstallationer	K1	6	Gulvvarmen til havestuen er afbrudt.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
4	C	6.2 Belægninger	Det oplyses at skjolderne stammer fra utætte inddækninger og utæt vinduesparti, som er skiftet.
...			
6	C	10.2 Varmeinstallationer	Varmen er afbrudt på grund af en frostskade. Det vil være muligt at tilslutte en radiator, idet rørene er ført op ved væg mod bygning A."

Klageren anmeldte fra 2004 og frem flere forhold til selskabet. På foranledning af klageren foretog D. Bygningssyn en besigtigelse af ejendommen og anførte herefter i skrivelse af 9/10 2006 til klageren:

"Følgende er besigtiget (tekst med kursiv er bemærkninger til det besigtigede):
Bygning C

1. Åbning i samling mellem tag på bygning C og ydervæg på bygning A, og det sidste spær har vridning.
   Forholdet medfører trækgener og der er risiko for indtrængning af slagregn og fygesne.
   Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

2. Sammenbygning mellem vinduesparti og sokkel har en del fugtdannelse på indvendig side, hvilket har medført råd i bræddegulv. Vinduesparti er støbt ca. 2 cm ned i sokkel og der er løs sokkelpuds.
   Følgende vurderes at kunne være årsag til skaden:
   Vinduespartier er støbt ned i soklen, hvorved der er risiko for at der kan trænge fugt ind mellem vinduesparti og sokkel.
   Manglende fugtisolering i sokkel skaber risiko for fugttransport fra sokkel til trægulv.
   Opstigende grundfugt og manglende ventilation af gulvet skaber risiko for unødig fugt med råd til følge i denne type gulvkonstruktion.
   Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

3. Inddækninger/sammenbygninger mellem tag på bygning C og ydervæg på bygning A (ind mod køkken) er mangelfulde og er ikke tætte. Utilstrækkelig konstruktion og ikke håndværksmæssig korrekt udført.
   Der er råd i spær i det syd-/vestlige hjørne, og en tagplade er skredet ca. 5 cm ned i tagrende.
   De utilstrækkelige inddækninger har medført begyndende råddannelser, og der er risiko for yderligere indtrængning af slagregn og fygesne ved de mangelfulde inddækninger.
   Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten

4. Der er råddannelser i gulvbrædder

Opstigende grundfugt og manglende ventilation af gulvet skaber risiko for unødig fugt med råd til følge i denne type gulvkonstruktion. Det kan ikke af vises at der stadig sker indtrængning af vand gennem tagkonstruktionen.
Forholdet er i tilstandsrapporten nævnt som fugtskjolder på gulvbrædder med K1.

Bygning A

5. Revner og nedbøjninger over vindue i garagen.
   Det vurderes at være manglende eller utilstrækkelig armering i overliggeren, der skaber nedbøjningen. Følgeskaderne kan være fugesvigt og heraf følgende frostskader.
   Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

6. Termostatventiler placeret i udhus har defektheder. Ventil til bryggers er manglende, 10 øvrige ventiler er mere eller mindre defekte / kan ikke reguleres.
   Da termostaterne ikke kan reguleres, er der ikke mulighed for at foretage individuel indstilling til de enkelte rum, og dermed ikke få den for familien passende comfort.
   Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

7. Ventilationsrør i tagrum fra emhætte, er uisoleret og ikke ført over tag.
   Manglende isolering af ventilationsrør skaber risiko for kondens og heraf følgende risiko for fugtdannelser.
   Ventilation fra emhætter og lignende skal føres til det fri, for at undgå unødig opfugtning af tagrummet."

Selskabets taksator besigtigede den 7/12 2006 henholdsvis inddækninger ved udestuen samt defekt gulvvarmeanlæg. Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 24/1 2007 til klageren:

"**Forhold 3 - Inddækninger ved udestue**
Konsulenten har konstateret, at problemerne omkring tag/inddækninger på udestue er de samme som ved anmeldelse i marts 2004.

Forholdet er tidligere behandlet. Vi vedlægger kopi af dækningstilsagn fra 6. oktober 2004.

Forhold 4 - VVS, varmeanlæg
Konsulenten har besigtiget varmeanlægget og har konstateret, at hanerne sidder fast, en hane er i stykker og gulvvarme til udestue er afbrudt.

Anlægget er 20 år gammelt, og forholdet er en følge af almindelig brug, slidstage m.v. Forholdet er ikke en forsikringsskade, men almindelig vedligeholdelse, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen, jf. betingelsernes punkt 14.

Med hensyn til den afbrudte gulvvarme til udestue, er dette nævnt i tilstandsrapporten:
…
Ejerskifteforsikringen dækker ikke dette forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes punkt 17.1."

Selskabet anførte i efterfølgende skrivelse ligeledes af 24/1 2007 til klageren:

"**Udestuetaget**

Taget på havestue er plasttag. Taget er lagt parallelt med taget på det oprindelige hus. Samlingen mellem disse to tage er utæt.

Forsikringen dækker en reparation af tagsamlingen.

Vores konsulent anslår reparationen til ca. 10.000 kr. ind. moms. Da der er en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade, kan vi ikke tilbyde at udbetale erstatning. Men når reparationen er udført kan De sende en kopi af regningen, så vil vi nedskrive den maksimale selvrisiko med reparationsbeløbet. Se eventuelt betingelsernes punkt 7.

Gulvet i udestue
Ved overgangen mellem vinduesparti, gulv og sokkel er der utætheder, således at der kan komme myre og bænkebinder ind i udestuen. Endvidere har myrerne etableret sig under gulvet.

Forholdet er ikke omfattet af forsikringen.

Der er ikke tale om *en skade* (en ødelæggelse) i bygningen, der i nævneværdig grad nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, når man sammenligner Deres udestue med andre udestuer af samme type, alder og stand. Se eventuelt betingelsernes punkt 14.

At der er myre / bænkebinder i en udestue er ikke usædvanlig, samtidig sker der ingen ødelæggelse af ejendommen jf. betingelserne.

På gulvet kunne der ses fugtskjolder. Disse er nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke omfattet af forsikringen."

Klageren og selskabet korresponderede herefter videre om de anmeldte forhold.

Klageren har ved skrivelse af 30/4 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for de anmeldte forhold. Klageren har til støtte herfor anført:

"I flere omgange har vi anmeldt skader der vedrører ejerskifteforsikring. Det er ikke lykkedes os at få en sagsbehandling der er tilfredsstillende og vi mener ikke at Nykredit har set godt nok på skadernes omfang. Vi er uenige i Nykredits og konsulent K.B.'s vurdering af vores anmeldte skader. I oktober 2006 fik vi en byggesagkyndig til at se nærmere på vores tilstandsrapport, og han gennemgik sammen med os de ting vi mente der burde anmeldes som skader. Den byggesagkyndige han så mod betaling af et honorar (vi har lagt ud/betalt) udfærdiget en kort rapport (bilag …) over de skader der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, men alligevel er skjulte fejl og mangler. Vi har så fremsendt anmeldelser af disse skader til Nykredit i to omgange. Der har været en utrolig lang lang sagsbehandling og først efter vi har ringet og rykket for en yderligere bygningsgennemgang er det lykkes at få en ny skadesrapport, som vi dog ikke mener kan være en fyldestgørende og endelig skadesrapport. Nykredit skriver dog i et brev fra d. 17/4 2007 at de betragter sagen som afsluttet og henviser til anklagenævnet, hvis vi ikke skulle være tilfredse med deres vurdering."

Selskabet har ved skrivelse af 23/5 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Skade 1 & 3 - Tagsamling/inddækning mellem hovedhus og havestue
Forsikringstager anmelder medio marts måned 2004, at han i udestuen har konstateret, at det drypper ned fra taget, at der er fugt på gulvet, samt at der kommer bænkebidere ind i bygningen fra udestuen.

Iflg. konsulentrapport af 7. september 2004 er huset lavet i en vinkel og i hakket ligger havestuen. Havestuetaget er samlet med husets tag og i samlingerne var det tydeligt, at forskellig fugemasse gennem tiden er anvendt for at lukke utætheder. Vi har anerkendt forholdet og opgjort det til max. 10.000 kr. og under selvrisikoen på 10.000 kr. jf. vores brev af 6. oktober 2004.

Gulvets tilstand er nævnt i tilstandsrapporten pkt. 6,2, side 6, hvor det er anført, at der er fugtskjolder på gulvet (K1). Det er oplyst i note 4, at årsagen er de utætte inddækninger og utæt vinduesparti, Vi har afvist forholdet, da det er nævnt korrekt i tilstandsrapporten.

Den 10 maj 2007 er forværring af forholdet afvist pr. telefon, idet forsikringstager ikke har iværksat udbedring umiddelbart efter vores godkendelse i 2004.

Som kommentar kan vi anføre, at vi har dækket inddækningerne (samlingerne), selv om de er nævnt som utætte i tilstandsrapporten. Det er vores opfattelse, at forsikringstager er behandlet rimeligt i relation til havestuen. Forsikringstager oplyser om fejlkonstruktioner og forkerte materialer, men de forhold der har været problematiske er efter vores opfattelse beskrevet af vores konsulent i rapport af 7. september 2004.

Angreb af myrer og bænkebidere er ikke en skade på bygningen.

Skade 2 - Råd i gulvbrædder i havestue og fejlkonstruktion (årsag til råd i gulvbrædder)

Råd i 2 gulvbrædder i havestuen er anerkendt over husforsikringen, skadenr. 816429-1 med max. 2.500 kr. Vi afventer regning p.t.

Vi har godkendt udbedring i form af korrekt afslutning af vinduesparti på langsiden i havestue, ved nedskæring i forkant (lecasten) og en efterfølgende fugning under vinduesparti. Vi har bedt om tilbud, jf. vores brev af 17. april 2007.

Som kommentar skal vi anføre, at vi efter vores opfattelse dækker fejlkonstruktionen under vinduet i form af manglende fuge, hvor myrerne og bænkebidere kommer ind og at forsikringstager må oplyse hvorfor omfanget skulle være forkert.

Skade 5 - revner og nedbøjninger over døre og vindue i garage.
Forholdet er ikke nævnt specifikt under bygning C i tilstandsrapporten, men under bygning A er der ved pkt. 3.1 og 3.6 omtalt revner over flere vinduer. Det er nærliggende, at hvis der havde været revner over vindue i garagen havde den været nævnt eller også er den ind under bygning A, da garagen angiveligt er integreret med denne. Henset til, at vi får forholdet anmeldt ved rapporten af 9. oktober 2006, har forsikringstager ikke sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Som kommentar skal vi anføre, at vi fastholder den trufne afgørelse.

Skade 6 - defekte ventiler til varmeanlæg / afbrudt gulvvarme til havestue
Dette forhold har vi taget stilling til i brev af 24. januar 2007.

Den afbrudte gulvvarme er forsikringstager oplyst om i tilstandsrapporten vedr. bygning C, pkt. 10.2, hvor det udtrykkeligt er anført, at gulvvarmen til havestuen er afbrudt.

Med hensyn til de defekte ventiler, er de beskrevet i rapport af 16. januar 2007 fra bygningskonsulent K.B. Forsikringstager har ved besigtigelsen 7. december 2006 forevist vores konsulent varmeanlægget, hvor hanerne sidder fast og én er gået i stykker. Det er vores vurdering, at skaden skyldes manglende vedligeholdelse. Henset til at forsikringstager har erhvervet ejendommen 41/2 år forud for anmeldelsen, er det ikke sandsynligt, at forholdet var til stede ved ejendommens overtagelse, hvilket er en betingelse for dækning over ejerskifteforsikringen.

Som kommentar skal vi anføre, at vi fastholder en afvisning af dækning med ovenstående begrundelse.

Skade 7 - Ventilationsrør i tagrum fra emhætte
Dette forhold har vi dækket og bedt om tilbud."

Klageren anførte herefter i skrivelse modtaget af nævnet den 29/5 2007:

"Skade 1+3
Læser man tilstandsrapporten rigtig, så står der at forholdene vedr. utætte vinduesparti og utætte inddækninger er udbedret. Siden anmeldelsen i marts 2004 har Nykredit ikke gjort os opmærksom på, at de afviser forholdet, fordi det er nævnt korrekt i tilstandsrapporten. Det er først noget Nykredit skriver om i det seneste brev. Nykredit mener skaden skulle være udbedret tidligere, men vi er helt overbeviste om, at der er langt flere skader som skal udbedres og derfor vil vi jo skulle betale penge for at udbedre en skade flere gange. Hvordan kan et forsikringsselskab nægte en akutudbedring, når skadesanmeldelsen ikke er færdigbehandlet? Vi er p.t. ikke færdig med at finde ud af skadernes omfang, dvs. vi er ikke blevet enige, hvordan skulle vi så have udbedret nogle af skaderne?
…
Skade 2 råd i gulv:
Der er langt mere end 2 brædder der skal skiftes ud, soklen er udvendig i så dårlig stand, at der trænger meget vand ind, det er langt fra tilstrækkeligt at få lagt en fuge under vinduespartiet. Skadens omfang under vinduespartiet og selv soklen bør vurderes igen, da det indtrængende vand forårsager større skade end Nykredit antager. Hvis denne skade skal udbedres skal man pudse soklen og se om der er andet der skal skiftes ud. Samtidig bør man også få fuget og derved kan man sagtens ødelægge inddækningen igen. Derfor har vi også i punkt 1+3 skrevet at det ikke er muligt at udbedre inddækningen før de andre skader er ordnet.
…
Skade 5
Som det fremgår af vores skadesanmeldelse vurderer vi sammen med Dansk Bygningssyn , at der er tale om manglende armering eller utilstrækkelig armering i overliggerne, dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og man kan tydelig se, at skaden har været forsøgt udbedret en gang før.

Denne skade har været tilstede ved overtagelsen af huset april 2002. Vi er uforstående overfor Nykredits formodning om, at dette ikke har været tydeligt ved overtagelsen af huset.

Skade 6
I januar 2005 fik vi skiftet gulvvarmeanlægget og allerede på dette tidspunkt var det ikke muligt at skifte/dreje på de enkelte haner, vi mener fortsat at det ikke fremgår af tilstandsrap-

porten, at gulvvarmeanlægget er mangelfuld og den individuelle justering til de enkelte rum er umulig at gennemføre. Vi har i lang overvejet at få skaden anmeldt, dog har manglende faglig viden gjort det svært for os, at komme videre med sagen, først da vi kontakter byggesagkyndige fra Dansk Bygningssyn får vi mod på at gå videre med alle de anmeldte forhold og dermed også dem om pkt. 6 gulvvarmen.

Skade 7
Vi kan ikke umiddelbart se, hvor vi skulle være uenige i dette punkt."

Selskabet og nævnet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til brug for behandlingen af sagen.

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.
…
Dækningen er betinget af
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
…
16 Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

Skade 1 & 3 – Tagsamling/inddækning mellem hovedhus og havestue:

Selskabet anerkendte forholdet omkring inddækningen som værende en dækningsberettigende skade i 2004. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabets tilbudte erstatning til udbedring af inddækningen ikke kan kritiseres. Nævnet bemærker, at selskabet henset til tagets tilstand og alder ikke kan pålægges at betale for en udskiftning af taget.

Skade 2 – Råd i gulvbrædder i havestue:

Klagerens husejerforsikring har dækket udskiftningen af 2 gulvbrædder, mens selskabet har tilbudt udbedring af afslutning af vinduesparti på langsiden i havestue ved nedskæring af forkant samt en efterfølgende fugning under vinduespartiet. Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at den tilbudte udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig.

Skade 5 – Revner og nedbøjninger over døre og vindue i garage:
Henset til D. Bygningssyns skrivelse af 9/10 2006 hvoraf det fremgår, at der vurderes at være manglende eller utilstrækkelig armering i overliggeren, findes det at være sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Da forholdet endvidere ikke findes at være beskrevet i tilstandsrapporten, finder nævnet, at selskabet skal anerkende, at dette forhold er dækningsberettigende.

Skade 6 – Defekte ventiler til varmeanlæg/afbrudt gulvvarme til havestue:
Af tilstandsrapportens pkt. 10.2 fremgår, at gulvvarmen til havestuen er afbrudt. Dette forhold har fået karakteren K1. Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere selskabets afvisning af dette forhold, da tilstandsrapporten findes at have beskrevet forholdet tilstrækkeligt til, at klageren havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning inden købet af ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at revner og nedbøjninger over døre og vindue i garage udgør en dækningsberettigende skade.

Klagen kan i øvrigt ikke tage til følge.

Marianne Højgaard Pedersen