793/08

Den 7. april 2008 blev i sag nr. 72.132:

xxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har husforsikring og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold omhandlende ejendommens etageadskillelse og varmtvandsbeholder.

Selskabet har afvist at yde dækning over husforsikringen med henvisning til, at etageadskillelsen og varmtvandsbeholderen ikke er brandskadet. Selskabet har desuden afvist dækning over ejerskifteforsikringen med henvisning til, at det ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet vedrørende etageadskillelsen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår varmtvandsbeholderen finder selskabet det ikke sandsynliggjort, at ulovligheden var til stede, da installationen blev udført.

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1830, den 20/4 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/11 2003.

Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

...

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***5.0 Lofter/etageadskillelser***			
	5.1 Lofter/etageadskillelser	*K1*		*Gulve på 1. sal fjedrer ved belastning. Der er ældre skævheder i lofter.*"

Den 4/11 2005 var ejendommen udsat for en delvis brandskade, og i forbindelse med udarbejdelse af tilbudspris på reparation blev loftbeklædningen på undersiden af etageadskillelsen fjernet og etageadskillelsens bjælkekonstruktion blotlagt.

En skadekonsulent fra selskabet blev tilkaldt og besigtigede den 12/12 2006 den blotlagte bjælkekonstruktion. I e-mail af samme dato til selskabet har skadekonsulenten anført:

"Jeg har d.d. besigtiget brandskaden på T.vej 2, ... - efter forespørgsel fra Tømrermester HL.

Tømrermester H.L. har som tidligere aftalt 'ryddet op' i ejendommen, således at der kan dannes sig et bedre indtryk af skadens omfang - for efterfølgende at kunne udarbejde en fast pris.

Da tømrer bl.a. har fjernet loftbeklædning på underside af etageadskillelse, er bjælker efterfølgende blevet synlige. Det kan ved besigtigelse konstateres at bjælker bl.a. har flere rådskade ved ydervægge, og bjælker/konstruktioner umiddelbart ser ud til at 'være spinkel' - så tømrermester H.L. ønsker ikke at påtage sig risiko med hensyn til bæreevne af etageadskillelse.

Jeg har forståelse for hans vurdering, da jeg heller ikke selv ville gå videre med evt. byggearbejder uden at etageadskillelse er blevet undersøgte nærmere med hensyn til bæreevne/nedbøjning m.m. Der er tale om 'gl. skader' med råd og underdimensioneret bjælker, og har således ikke sammenhæng med brandskaden.

Jeg vil anbefale at du tager kontakt til ft.'s advokat, og beder dem undersøge sagen nærmere (f.eks. ved hjælp af rådgivende ing.firma). Tømrermester H.L. oplyser at han gerne vil være til stede ved evt. undersøgelse/gennemgang.

Hvis ikke at sagen undersøges nærmere, så er det min opfattelse at tømrermester H.L. ikke kan/tør lægge navn (og ansvar) til reparation af skaden."

3. 72.132

Af den samlede reviderede opgørelse dateret den 12/3 2007 over skader anmeldt i forbindelse med brandskaden over husforsikringen fremgår bl.a.:

"Nr.	Tekst	Overslag 11.7.2006	Tilbud 23.1.2007	Tilbud 2.3.2007
...				
13	*Montering af 45 x 195 spærtræ på siden af ekst. bjælker.* *Forstærkning mv. Anmeldt ejerskifteskade.* *Nyt pkt. pga. tilstand konstruktion.*		*E 40.226,30*	*E 40.226,30*
...				
15	*Inddækning af bjælker + beklædning loft.* *Godkendt, tilbud ikke forhøjet.*		*Se I nedenfor*	*E 9.961,74*
...				
20	... *Ny varmtvandsbeholder (ejerskifteskade?). Elektriker udtaler at installation er ulovlig og at der ikke kan foretages udbedring af denne, ikke brandskade.* *Afsat beløb til ny beholder lev. og mont. af vvs.* Hovedentreprisetillæg?			1.424,00"

Selskabet har i skrivelse af 29/3 2007 meddelt klagerne afslag på dækning af de to forhold over ejerskifteforsikringen. Efter indsigelse fra klagernes advokat har selskabet i skrivelse af 24/4 2007 på ny redegjort for deres afvisning af forholdene.

Klagerne har herefter ved deres advokat ved skrivelse af 6/7 2007 indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af forholdene enten over husforsikringen eller over ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor har advokaten anført:

> "I tilknytning hertil har Nykredit ved skrivelse af 29. marts 2007 ... tilkendegivet hvilke forhold, som Nykredit vil acceptere at dække via ejerskifteforsikringen. Følgende fremgår bl.a. af skrivelsen, side 1:
>
> '*Med hensyn til forholdet vedrørende forstærkning af spærtræ og bjælker i tagkonstruktionen må vi desværre afvise at være behjælpelige med erstatning på Deres klienters ejerskifteforsikring*.'
>
> Som begrundelse fremgår følgende af skrivelsen, side 2:
>
> ' En betingelse for dækning af en skade i henhold til ovenstående skadebegreb er, at forholdet har været til stede ved Deres klienters overtagelse af ejendommen i 2004, jfr. vilkårene for forsikringen. "
>
> Og fortsat:
>
> '*I dette tilfælde må vi på det foreliggende grundlag konstatere, at der ikke har været en skade i henhold til ovenstående skadebegreb, idet forholdet først er opstået på grund af reparation efter brandskade*.'

For så vidt angår sidstnævnte begrundelse gøres det **gældende**, at dersom forholdet først er opstået på grund af reparation efter brandskade, **bør forholdet som udgangspunkt minimum være omfattet af brandforsikringen**.

Herudover har Nykredit ved skrivelse af 24. april 2007 ... vedrørende ejerskifteforsikringen tilkendegivet følgende:

'*Deres klienters bygning er fra 1830, og var således omkring 174 år gammel, da de købte den, og bygningen vil således alene grundet alderen have nogle naturlige "skavanker " i mere eller mindre udpræget grad.*

Det er ikke disse skavanker, som en tilstandsrapport skal afdække, og det er ligeledes ikke disse almindeligt og naturligt forekomne ændringer i bygninger fra opførelsestiden og indtil nu, at en ejerskifteforsikring skal dække.' ...

På baggrund af det foreliggende kvalitetsmærke fra Nykredit ... sammenholdt med tilstandsrapporten ... og den af mine klienter tegnede ejerskifteforsikring ... gøres det gældende, at den nævnte skade på spærtræ og bjælker i tagkonstruktionen bør være omfattet af ejerskifteforsikringen, og at dette også bør gælde den i henhold til Nykredits opgørelse af 12. marts 2007 ... nævnte nye varmtvandsbeholder.

På det foreliggende grundlag, skal jeg venligst anmode Ankenævnet for Forsikring om at vurdere sagen, og redressere Nykredits afslag på at yde erstatning for montering af 45 x 195 spærtræ på siden af eksisterende bjælker, forstærkning mv. jfr. Nykredits skrivelse herom af 12. marts 2007 ..."

Selskabet har i svarskrivelse af 6/9 2007 fastholdt deres afgørelse og anført:

"**Vores vurdering**
Vores forsikringstager har tegnet Husforsikring omfattende bl.a. brandskader, men ikke svamp/råd/insektskader. Vi tegner slet ikke sidstnævnte dækning for så gamle huse.

Selve etageadskillelsen er ikke berørt af branden, og tømrerens forstærkningstilbud skyldes ikke branden, men den visuelle bedømmelse af selve konstruktionen. Der er ikke dækning for forstærkning af etageadskillelsen på Husforsikringen, fordi dette ikke er en følgeskade efter branden.

Varmtvandsbeholderen er heller ikke berørt af branden, men er ifølge elektrikeren ulovlig. Der er ikke dækning for udskiftning af varmtvandsbeholderen på Husforsikringen, fordi dette ikke er en følgeskade efter branden.

Vores forsikringstager hår tegnet Ejerskifteforsikring. Forsikring dækker ikke ethvert skjult forhold, men på grundlag af forsikringens skadedefinition.
...
Forsikringstagers hus er opført i 1830, hvor der ikke fandtes bygningsreglementer og dimensioneringsnormer. Udgangspunktet er, at etageadskillelsen må være lige så gammel og har således holdt i 175 år uden at falde ned eller vise tegn på det. Vores forsikringstager har boet i ejendommen i 1 1/2 år uden at opdage noget. Det er først, da lofter nedtages, at man bliver opmærksom på, at konstruktionen ikke er opbygget, som man ville gøre i dag. Det fremgår af tilstandsrapporten side 7, pkt. 5.1, at gulve på 1. sal fjedrer ved belastning. Dette er ikke usædvanligt for huse af den alder, fordi afstanden mellem bjælkerne var større end i

dag. Det er heller ikke usædvanligt med rådangreb i så gamle huse, og det vides ikke, om rådangrebet overhovedet har påvirket træværkets bæreevne.

Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at der foreligger et dækningsberettiget forhold. Som sagen foreligger oplyst på nuværende tidspunkt, er der intet, der tyder på, at etageadskillelsen afviger fra en konstruktion fra 1830, og at etageadskillelsen ikke har tilstrækkelig bæreevne med nærliggende risiko for svigt.

At tømrermesteren ved en visuel gennemgang har sine betænkeligheder ved etageadskillelsen også set ud fra nutidens normer er ikke bevis for, at etageadskillelsen lider af en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Vi er villige til at vurdere-sagen på ny, hvis der fremlægges ingeniørberegninger på etageadskillelsen. Da vores forsikringstager skal sandsynliggøre et dækningsberettiget forhold, er sådanne undersøgelser for egen regning. Vi refunderer kun undersøgelsesomkostninger, i det omfang skade anerkendes.

Med hensyn til varmtvandsbeholder dækker Ejerskifteforsikringen ifølge betingelsernes pkt. 15.2 ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede, da installationen blev udført/opført.

Det er også her vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre et dækningsberettiget forhold. Vi har ved gennemgang af sagen konstateret, at vi ikke havde medsendt el-skema i vores brev af 29. marts 2007. El-skema skal udfyldes af el-installatøren, så vi har et grundlag for, at bedømme, om der er tale om oprindelige ulovligheder ved varmtvandsbeholderen. Vi fremsender et nyt el-skema til advokat A.O.

Vores konklusion er, at forholdene er ikke dækket på Husforsikring, og at der er på det foreliggende grundlag ikke tilvejebragt bevis for, at forholdene skal dækkes på Ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne for husforsikring fremgår bl.a.:

"**Forsikringen dækker**
Brand
Elskade på eldrevne genstande

Anden bygningsbeskadigelse
herunder glas- og kumme samt hus- og grundejeransvar

Skade forvoldt af dyr
Antenner og tilbehør
Retshjælp

Skjulte indvendige rør

Stikledninger
...
Forsikringen dækker ikke
Svampe-, råd- og insektskade
Kosmetisk skade."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen 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 vedligeholdelsestand.

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.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
...
2. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at hverken etageadskillelsen eller varmtvandsbeholderen har været berørt af branden, hvorfor forholdene ikke er omfattet af den af klagerne tegnede husforsikring.

Hvad angår dækning i henhold til ejerskifteforsikringen bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at forholdet vedrørende etageadskillelsen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der henses til bygningens alder. Ligeledes findes nævnet, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at forholdet vedrørende varmtvandsbeholderen er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

På den givne foranledning bemærker nævnet, at selskabet er villig til at genoptage sagen, såfremt der fremlægges ingeniørberegninger på etageadskillelsen og/eller elskema returneres i udfyldt stand. Anerkendes forholdene, har selskabet endvidere oplyst, at det i givet fald vil dække udgifterne til undersøgelserne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann