798/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.763:

xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x x
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring og - i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom - har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at konstruktionsfejl ved antenneafdækning udgør en dækningsberettigende skade. Klageren påstår desuden selskabet tilpligtet at dække udgifterne til udbedring af de skader på loftet, der er opstået som følge af selskabets lange sagsbehandling samt godtgøre ham klagegebyret på 150 kr.

Selskabet har afvist at anerkende forholdet bl.a. under henvisning til, at der ikke er tale om en konstruktionsfejl, men derimod om dårligt udført arbejde, hvilket henhører under almindelig vedligeholdelse.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 11/7 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1991. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/7 2003.

Det fremgår af sagen, at klageren i januar 2007 anmeldte, at der trængte vand ind ved antenneinddækningen, og at han havde mistanke om svampeangreb på loftet.

Selskabet har i skrivelse af 19/11 2007 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Vi får en tømrer ved navn C.N. til at se på det anmeldte forhold. Det gør han den 13. februar 2007 og den 18. februar 2007 modtager vi en rapport med fotos.

Vi kan se, at der udvendigt omkring skorstenen er lavet en blyinddækning, der er bygget omkring tagsten, så der opstår en lidt større sprække mellem to tagsten, på grund af blyet. Vedlagte foto viser dette. Håndværkeren har konstateret, at der kommer vand der løber langs antennen fra taget og et foto viser hvordan dette er forsøgt tætnet med PUR-skum. Der er ikke bemærkninger herom i tilstandsrapporten. Forholdet er afvist af håndværkeren over for forsikringstager som værende dækket over husforsikringen. Håndværkeren henviser til fejlkonstruktion.

Håndværkeren er ikke ansat hos Nykredit, men er en ekstern samarbejdspartner. Den korrekte afvisningsgrund er, at der ikke er en enkeltstående anmeldt dækningsberettigende skadeårsag, f.eks. storm. Forholdet er anmeldt som mulig svamp.

Forholdet er efterfølgende behandlet over ejerskifteforsikringen, hvor vores bygningskonsulent henviser til, at forholdet skyldes manglende vedligeholdelse.
...
Efter en revurdering, kan vi konstatere, at taget er utæt formentlig ved antenneinddækningen. Forholdet er imidlertid anmeldt januar 2007, hvor ejendommen er overtaget i juli måned 2003. Blyinddækningen burde ikke have været bygget op under tagsten som vist på billedet. Slagregn kan presses tilbage og op ad taget på samme måde som fygesne og ind i mellem tagstenene, der bliver utætte, hvis sprækken er for stor på grund af blyet. Vi mener imidlertid ikke utætheden hele tiden har været til stede, jf. mail fra forsikringstager af 1. maj 2007, hvor han oplyser om hvor hurtigt utætheden fører til fugt i en træplade over spær mod taget, men det er 4 år efter overtagelsen.

Blyet skal blot rettes ud over tagstenene og ligge oven på, og der er ikke tale om fejlkonstruktion, men en sjusket udførelse, og hvor det er en vedligeholdelse der skal igangsættes, når der nogle år efter overtagelsen konstateres utæthed. Den skjold der er på loftet er minimal og vidner om, at forholdet ikke har været til stede længe. Det er ikke unormalt at der er spor efter fugt som ved slagregn og fygesne. Denne fugt tørrer ud og forvolder ikke skade. Der er da heller ikke konstateret råd eller svamp hos forsikringstager, bortset fra en masonitplade, men jf. mail af 1. maj 2007 fra forsikringstager må klart være sket efter overtagelsen.
... Vores konsulent har ... henført forholdet til manglende vedligeholdelse, hvilket vi er enige i, eftersom forsikringstager jævnligt skal tilse sit tag og loft."

Til støtte for påstanden om anerkendelse af skaden anfører klageren over for nævnet, at den håndværker, som selskabets selv rekvirerede - i forbindelse med sin besigtigelse den 13/2 2007 - konstaterede, at der var en konstruktionsfejl ved antenneinddækningen.

Nævnet har fået forelagt de optagne fotos af den forsikrede ejendom.

Af betingelserne 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.

...

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15 er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

...

6. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det godtgjort, at antenneinddækningens udførelse er at anse for en fejlkonstruktion, og dermed udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde erstatning for det anmeldte forhold og for den opfugtning, der er konstateret på loftet, idet vandskaden skyldes et forhold, der var til stede på overtagelsesdagen.

Nævnet bemærker, at udgifterne i forbindelse med sagens indbringelse for og behandling i nævnet, klagegebyret på 150 kr., ikke skal godtgøres af selskabet, jf. § 14, stk. 1, i nævnets vedtægter. Gebyret skal tilbagebetales af nævnet, hvis klageren får hel eller delvis medhold i klagen, jf. samme paragraf stk. 3.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet med den ikke tilpassede blyinddækning udgør en dækningsberettigende skade, og at følgeskaderne ligeledes er dækningsberettigende.

Klagen vedrørende klagegebyret kan ikke tages til følge.

J. Hermann