830/09

Den 2. november 2009 blev i sag nr. 75.564:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Klageren har tillige indgivet klage over sit husforsikringsselskab. Denne klage behandles af nævnet under sagsnummer 75.563.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 3/12 2008, fremgår:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
> Vi har fået et afslag fra vores ejerskiftefors. i forbindelse med at vi har anmeldt 2 bærende bjælker i etageadskillelsen fra kælder til stueetage. De 2 bærende bjælker har nedsat bæreevne efter der er forsøgt at udbedre en rådskade. Denne rådskade er udført ukorrekt idet bjælkerne er afkortet ca. 1 meter fra ydervæggen. Jf. vores ingeniør er der tale om en konstruktionsfejl. Vi har ikke været bekendt med skaden, idet der har siddet gipsloft i hele kælderen, som skjulte konstruktionen af bjælkerne.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet (skal udfyldes)
> Erstatning til at få udskiftet de 2 bjælker, så de får den korrekte bæreevne, jf. beregninger fra ingeniør J.I.N."

Klageren har nærmere beskrevet sagsforløbet i et vedlagt bilag.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 23/3 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Etagedækket mellem stueetage og kælder har haft diverse skader tidligere (nedbrydning) (før forsikringstagers overtagelse af ejendommen), og i forbindelse med udbedringen heraf har man ændret på mellemunderstøtningen af bjælkelaget og afkortet de oprindelige bjælker med ca. 1 meter. Forsikringstager mener at udbedringen er en fejludførelse og at der er stabilitetsproblemer.

Vi er uenige om hvorvidt den udførte reparation udgør en skade i forsikringens forstand - dvs. hvorvidt afkortningen af bjælkerne er så uhensigtsmæssig, så dette i sig selv udgør en skade / eller at der er nærliggende risiko herfor.

Vi har afvist at dække forholdet, idet vi mener, at det ikke udgør en skade. Der vurderes ikke at være underdimensionering, hvilket underbygges af at det overliggende gulv ikke nedbøjer, gynger eller i øvrigt påvirkes af den udførte mellemunderstøtning / afkortning.

Sagens fakta
Forsikringstager overtager i.h.t. købsaftalen, bilag …, den 1. marts 2006 ejendommen …

Ejendommen er ifølge tilstandsrapport, bilag …, af 17. august 2005 et enfamiliehus. Ejendommen er opført i 1912 med tilbygning fra 1945.

Tilstandsrapporten indeholder ikke direkte oplysninger af relevans vedrørende etagedækket.

Forsikringstager anmelder den 8. januar 2007, at der er råd i etageadskillelsen. Vi henviser forsikringstager til at kontakte hendes husforsikring. Husforsikringen afviser forholdet vedr. afkortning af bjælkerne men dækker råd og svampeskade. Vi genoptager sagen igen i august 2008.

Den 11. september 2008 besigtiger vores bygningskonsulent forsikringstagers ejendom. Han tager fotos fra besigtigelsen, bilag ... I hans brev af 23. september 2008, bilag …, oplyses at besigtigelsen blev foretaget sammen med C.G. fra husforsikringen/H. samt forsikringstagers egen ingeniør J.N. I bilag … kan de afkortede bjælker ses og stolpeunderstøtningen direkte på betongulvet kan også ses. I bilag … oplyses det at husforsikringen har erstattet alt trænedbrudt træ som følge af råd, men at forsikringstager herudover ønskede erstatning for den udførte etageadskillelse. Om etageadskillelsen er det oplyst at der er udført anden mellemunderstøtning af bjælkelaget, og stolper for mellemunderstøtningen, end den oprindelige. De oprindelige bjælker er afkortet ca. 1 meter fra den ene kælderydervæg, og anden konstruktion udført. I bilag … er tillige oplysninger om brev af 28. januar 2008 fra ingeniør J.N., bilag ... J.N. bekræfter i dette brev at ikke-trænedbrudte bjælker kan bære med mellemunderstøtningen. Vores konsulent anfører til slut at konstruktionen ikke er underdimensioneret, og at gulve derpå ikke nedbøjer, og virker efter hensigten.

Vi modtager herefter mail af 7. november 2008 fra forsikringstager. På baggrund af forsikringstagers mail beslutter vi os for at lade sagen revurdere af en anden bygningskonsulent J.N. J.N. besigtiger forsikringstagers ejendom den 18. november 2008, og han fastholder i brev af samme dato den trufne afgørelse, bilag ... Fotos fra besigtigelsen vedlægges som bilag …

Vores konsulent anfører følgende i hans brev:

I kælderloftet er der 2 loftbjælker der er afkortet med ca 80-100 cm. Ligeledes er der etableret en lodret 10x100 cm søjle som optager de kræfter som de afskårne bjælker skulle have ført til ydervæggene. Forholdet er besigtiget og gennemregnet af ing. J.N., som i sin rapport af 12-09-2008, bilag …, siger at ved etablering af søjlen er der opnået en halvering af spændvidden, og at dette giver den fornødne bæreevne. Da der jf. rapporten ikke er nærliggende risiko for deformation, eller brud i konstruktionen skal jeg afvise dækning af forholdet på ejerskifteforsikringen.

Den opsatte stolpe i kælderen som understøtter loftkonstruktionen betragtes ikke som en midlertidig stolpe, da den er forsvarligt fastgjort til omkringliggende konstruktioner. Ligeledes stod stolpen der, da i besigtigede huset inden overtagelsen, så i har været klar over dens placering, inden i overtog ejendommen.

Herefter har forsikringstager indbragt sagen for nævnet.
…
Vores kommentarer
Forsikringstager gør i sin klage gældende at 2 afkortede bjælker i etageadskillelsen fra kælder til stueetage har nedsat bæreevne efter at der er foretaget udbedring af en rådskade. Forsikringstager gør yderligere gældende at udbedringen er udført ukorrekt, idet bjælkerne er afkortet ca. 1 meter fra ydervæggen. Forsikringstager gør endvidere gældende at der er tale om en konstruktionsfejl. Endelig gør forsikringstager gældende at hun ikke har være bekendt med at de 2 bjælker har været afkortet, da der har siddet gipsloft i hele kælderen som skjulte konstruktionen af kælderen.

Som forsikringstager selv anfører, har der før forsikringstager overtog ejendommen, været en rådskade, som er udbedret ved afkortning af to bjælker og opsætning af en lodret bjælke samt understøtning i form af en lodret stående stolpe.

Forsikringstager har købt ejendommen med denne understøtning af bjælkerne i etageadskillelsen.

Forholdet er besigtiget og gennemregnet af ing. J.N., som i sin rapport af 12-09-2008, siger at ved etablering af søjlen er der opnået en halvering af spændvidden, og at dette giver den fornødne bæreevne. Forsikringstagers husforsikring har udbetalt erstatning for alt råd- og svampeskadet tømmer.

Det overliggende gulv virker efter hensigten, og da konstruktionen har den fornødne bæreevne, er stabil og understøtningen kan blive ved at stå som den gør, er der ikke tale om en midlertidig løsning. Der er endvidere ikke tale om nærliggende risiko for skade.

På dette grundlag fastholder vi vores afgørelse."

Hertil har klageren i skrivelse af 5/4 2009 til nævnet bemærket:

"Efter vi nu har læst svaret fra Nykredit, vil vi gøre opmærksom på, at det ikke er tidligere ejer H. og C.O. som har udbedret rådskaden, men det er tidligere ejers ejer M.L. som ikke har udført rådskaden håndværksmæssigt korrekt.

Det er korrekt, at stolpen stod placeret i midten af kælderen da vi overtog huset, men vi har ikke været vidne til dens funktion idet der, som tidligere nævnt har siddet gipsloft over hele kælderen, og der med har konstruktionen ikke været tilgængelig.

Vi vil hertil påpege, at der har været lavet 2 tilstandsrapporter på huset. Derudover har vi haft en byggesagkyndig fra A.V.J., Rådgivende Ingeniørfirma ude og besigtige huset inden vi skrev under på købsaftalen, og ingen af dem har undret sig eller stillet spørgsmålstegn ved stolpens placering i kælderen.

Det er ikke korrekt når Nykredit siger, at der ikke er stabilitetsproblemer i stueetagen. Vores køkkenelementer som står oppe over de 2 afskåret bjælker har flere gange skudt sig.

Jf. notat fra ingeniør J.I.N. er en konstruktion med mellemunderstøtning som den er på nuværende tidspunkt, kun en midlertidig foranstaltning, for ikke at etageadskillelsen skal falde ned i kælderen.

De nuværende bjælker kan ikke bære etageadskillelsen som de oprindeligt var tiltænkt til at skulle. Vi henviser til hans sidste beregning.

Efter som vi har fået skiftet de 4 bjælker med råd vil vi skulle kompensere for den del af bjælkerne, som er fjernet på de sidste 2 bjælker ved at lave en ny understøtning, da bjælkernes styrke er forringet. Vi vil på den måde lave en ny løsning som ikke er lovlig."

Herefter har selskabet i skrivelse af 1/5 2009 til nævnet anført:

"Forsikringstager anmelder råd i etagedækket til husforsikringen. Husforsikringen dækker råd i bjælkelaget mellem køkken og kælder.

Forsikringstager ønsker at slippe af med de to understøttende søjler der bærer den tværliggende bjælke. Denne understøtter de overskårne bjælker, og den ene søjle er placeret midt i rummet, den anden ved væggen.

Konstruktionen med stolperne er fuldt lovlig. Stolpen ved væggen og inde i rummet står fast og stabilt, og de kan ikke betragtes som en midlertidig løsning. Stolperne var til stede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen, og ejendommen er dermed købt med en søjlekonstruktion i kælderrummet.

Forsikringstager har fået en ingeniør til at foretage en beregning af den eksisterende bjælke- og søjlekonstruktion. Denne beregning påviser, at den eksisterende konstruktion er både stabil og stærk nok.

Forsikringstager anfører i sit brev af 5. april 2009, 4. afsnit, at søjlekonstruktionen vil falde sammen. Dette er ikke korrekt. Forsikringstagers ingeniør har netop beregnet, at konstruktionen med bjælker i etagedækket, der er skåret over, suppleret med understøttende søjler, er stærk og stabil nok.

Det er i forbindelse med rådskadens udbedring, at forsikringstager vil have fjernet stolpekonstruktionen, men dette er i realiteten en forbedring i forhold til det forsikringstager har købt.

Hvis forsikringstager måtte mene, at der fortsat er råd i noget træværk efter husforsikringens udbedring, skal dette anmeldes til husforsikringen. Husforsikringen skal udbedre rådskadet træ.

Forsikringstager oplyser at der er stabilitetsproblemer i stueetagen. Dette viser sig ved, at køkkenelementer flere gange 'har skudt sig'. Dette er en ny oplysning. Vi har i brev af 28.

september 2008 oplyst forsikringstager om, at gulvet i køkken, bad og gang virkede stift. Dette skal ses i sammenhæng med, at forsikringstagers ingeniør finder konstruktionen stærk og stabil nok.

Forsikringstager har i klagen oplyst, at etagebjælken er placeret under stueplanets vådrum, og at vådrummet ikke opfylder SBI-anvisninger omkring vægge og sammenbygninger. Til dette kan vi bemærke, at vores skadeafdeling har behandlet en skadeanmeldelse vedr. badeværelse i stueetagen. Vi har her oplyst forsikringstager om, at ejendommen er fra 1912 og ombygget i 1945. Ejendommen skal derfor ikke overholde SBI-anvisninger der er udstedt i henhold til bygningsreglementet for småhuse af 1998, der er kommet langt senere. Endvidere har vi oplyst om, at der i tilstandsrapporten er nævnt, at fuger i bruseniche er hårde fuger og udgør en øget risiko for fugtskader. Forholdet er benævnt med en K3 og er derved en kritisk skade. Da der gik mere end 11 mdr. siden overtagelsen af huset, uden at forholdet var udbedret, har vi afvist forholdet."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder bl.a. billedrapporter fra selskabets bygningskonsulenter samt rapport af 12/9 2008 fra ingeniør J.I.N. I sidstnævnte rapport hedder det bl.a.:

"Heraf kan det konkluderes at den oprindelige konstruktion var mangelfuld, og den efterfølgende forstærkning af konstruktionen opnået ved en halvering af spændvidden giver den fornødne bæreevne og nedbøjning, men denne understøtning er midlertidig og kræver derfor oplægning af nye bjælker i etagekonstruktionen."

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.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

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.

…

d. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste finder nævnet det ikke godtgjort, at det omtvistede forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning. Nævnet finder heller ikke grundlag for at antage, at det er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. På det foreliggende grundlag kan nævnet følgelig ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann