

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 71.040:

XXXXX XXXXXXXX XXXXXXX
XXXX XXXXX XXX X
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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning dels til, at klageren var blevet advaret om markante sætningsrevner i tilstandsrapporten dels til, at den afskallede puds ikke udgør en risiko for nedbrydning af murværket, og at værdien eller brugbarheden ikke er nedsat nævneværdig som følge af den afskallede puds sammenlignet med andre tilsvarende ældre pudsede ejendomme.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1919, og at klageren overtog ejendommen den 1/9 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 16/1 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Karakterskala:

- IB: Ingen bemærkninger
- K0: Kosmetiske skader
- K1: Mindre alvorlige skader
- K2: Alvorlige skader
- K3: Kritiske skader
- UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel:

Karakter: Note: Bemærkninger:

A **Beboelse**

...
A **3.0 Yder- og indervægge**...
3.1 Facader/gavle**K1****Der er smårevner i facaden.**
...

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

...
Note: Bygn.: Bygningsdel: Årsager / kommentarer

A **1.2 Sokkel****Huset har markante sætninger, som anført i tidligere tilstandsrapport samt geoteknisk rapport af 2/8-1997 udført af G. Geoteknik. Den geotekniske rapport konkluderer, at det ikke kan udelukkes, at der vil opstå yderligere sætninger i størrelsesordenen 2-4 mm pr. år."**

Af købsaftalen af 27/6 2001 fremgår bl.a.:

"VEDR. EJENDOMMENS FYSISKE STAND:

Køberne er bekendt med, at ejendommen har sætningsskader og derfor er skæv. I forbindelse med de nuværende sælgeres køb i 1997 blev der udarbejdet geoteknisk rapport om forholdene. Køber har fået udleveret kopi heraf og erklærer sig bekendt med rapportens indhold og konsekvenserne heraf.

Derudover har køber selv haft fagfolk til at vurdere udgift til evt. pilotering (ca. kr. 235.000,- inkl. moms). Der er i forbindelse med handelen givet afslag i den kontante købesum fra kr. 1.645.000,- til kr. 1.500.000,- som følge af forholdene."

Af den i købsaftalen nævnte geotekniske rapport af 2/8 1997 fremgår bl.a.:

"Med de nuværende forhold vil fremtidige sætninger formentlig alene stamme fra lastuafhængig sekundær konsolidering og krybning som følge af omdannelse af det organiske materiale. Størrelsesordenen heraf vil næppe overstige 2-4 mm pr. år.

Eventuelle terrænopfyldninger omkring bygningen vil dog kunne forårsage nye, væsentlige konsolideringssætninger pga. merbelastning fra fylden.

Hvis skadesudviklingen skal standses og risikoen for nye skader skal undgås, skal der foretages en forstærkning af fundamenter og kældergulve.

Forstærkningen kan formentlig mest hensigtsmæssigt udføres ved nedpresning af sammenvejste stålpæle.

Med de registrerede skævheder af ejendommen vil en eventuel forstærkning utvivlsomt omfatte hele ejendommen.

Ved undladelse af fundamentsforstærkning af ydervægsgfundamentterne må ligeledes påregnes jævnlige udbedringer af opståede revnedannelser i murene."

Klageren anmeldte telefonisk den 7/8 2006 til selskabet, at han fra en murer havde fået oplyst, at de pudsede facader var malet med plastikmaling, hvorfor pudset nu boblede ud og faldt af i store skaller.

Selskabet besigtigede ejendommen den 10/10 2006, og selskabets konsulent har udarbejdet besigtigelses- og billedrapport, hvoraf det bl.a. fremgår:

"3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne

Løs og skruk facadepuds og facademaling samt sætningsrevner i facaderne. Se billedrapport. Årsagen til skaderne på facadepuds er en kombination af sætningsrevner samt utilstrækkelig afrensning af gl. facademaling og kalk inden ny puds og maling er påkørt. Når huset sætter sig/sker bevægelser revner facaderne flere steder og derved trænger der fugt ind bag facademaling og puds, som derved bobler ud og skaller af. Herudover er der skruk-puds pga., for dårlig vedhæftning.

Køber har efter købet fået udført ekstra fundering med nedpressede pæle iht. geoteknisk rapport fra 1997, hvor der påpeges at der vil fortsat vil være og opstå flere sætningsrevner i huset, se note 1.2 i TR. Huset var udført med ny facade puds inden køber overtog det i 2001. Der er helt sikkert sket en forværring af afskalningerne pga. sætningsrevnerne samt de udførte ekstrafunderinger. Og der skal ske en løbende udbedring af revner og løst puds på facaderne. Kunden mener dog at huset kun er udført med en 'salgssminke'.

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

Husets brugbarhed er ikke nedsat, men husets værdi er nedsat pga. sætningsrevnerne, men jf. købsaftale er det nævnt og der er angivet et afslag på kr. 145.000 pga. disse problemer!!

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor til stede da kunden overtog ejendommen?

Ja det er nævnt både i TR og KA. Men revnerne og den løse puds har udviklet sig i de forløbne 5 år.

...

16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms

...

Facader skal afrenses med enten sandblæsning eller højtryksrensning, revner skal udkradses og fuges, puds skal repareres igen og facaderne males med diffusionsåben maling. Overslag ca. 125.000 ex. moms.

Denne pris skal dog deles op, da udbedring af revner mv. jo er beskrevet og dette udgør derfor en stor del af reparationsprisen, da der jo også skal pudses og males herefter."

Ved skrivelse af 13/11 2006 har selskabet anført, at de konstaterede skader i form af løs og skruk facadepuds hovedsagelig skyldes sætningsskader, og da disse er nævnt i tilstandsrapporten, ligesom klageren havde fået 145.000 kr. i afslag på købesummen grundet dette forhold, afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Selskabet henviste herudover bl.a. til, at selv om afrensningen af facaden eventuelt havde været utilstrækkelig, nedsatte dette forhold ikke i sig selv bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i henhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Klageren var ikke tilfreds med denne afgørelse og har i skrivelse af 15/11 til selskabet påpeget, at afskalningerne på facaden skyldes utilstrækkelig afrensning af facaden i forbindelse med facaderenovering udført af tidligere ejer. Han har endvidere anført, at der også på den nordlige facade er store områder med afskalning og løst puds, men her er der ikke konstateret sætningsrevner overhovedet. Endelig har han i skrivelserne anført, at der er pælefunderet i 2002, hvorfor der ikke er sket yderligere sætninger.

Af den geotekniske undersøgelsesrapport af 22/9 2001 fremgår bl.a.:

"5. Fundering

Med forhold som ved boring 2 og med støtte i det tidligere udførte nivellement til stuegulvet inden bygningsrenoveringen må den nordlige/nordøstlige del af ejendommen antages at være velfunderet, idet overside af kældergulv er indmålt cirka 1,5 m under terræn ved det nordøstlige hjørne af huset som indtegnet på boreprofilen.

I og under dette niveau er der fundet intakte aflejringer, der udgør et velegnet funderingsunderlag for ejendommen og formentlig med rigelig bæreevne for de aktuelle bygningslaster på fundamentene.

En eventuel fundamentsforstærkning kan således formentlig begrænses til underpresning af pæle under sydfacaden, størstedelen af øst- og vestfacaden samt indvendige bærende skillevægge."

Ved skrivelse af 11/1 2007 har selskabet fastholdt, at hovedårsagen til de konstaterede revner og afskalninger skyldes sætning, hvilket forhold klageren er blevet tilstrækkelig advaret om i den geotekniske rapport, tilstandsrapport og købsaftale. Herudover har selskabet henvist til, klageren måtte forvente en facaderenovering efter den udførte pælefundering. Med hensyn til afskalningerne på nordsiden, hvor der ikke er sætningsskader, har selskabet endelig anført, at afskalningerne er i et mindre omfang og som sådan ikke kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har herefter i klage til nævnet af 11/1 2007 nedlagt påstand om, at selskabet skal udbetale erstatning for forkert udført facaderenovering af tidligere ejer, og facaden skal afrenses/sandblæses samt pudses og males.

Til støtte for påstanden har han bl.a. anført:

"Det er ikke pga. sætninger at pudsen falder af, da der er flere steder på huset hvor pudsen falder af og der er ingen revner overhovedet, bl.a. på nordsiden af huset hvor der ikke er konstateret sætninger, da funderingen er ok (dette er dokumenteret i Geoteknisk Rapport af 22.09.2001).

Desuden har vi fået huset pælefunderet i 2002, derfor sker der ikke yderligere sætninger."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 1/2 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores konsulent har konstateret flere revner, jf. konsulentrapporten, der er lodretgående og er karakteristiske sætningsrevner, hvilket er tegn på at ejendommen fortsat 'arbejder' eller at der ikke tidligere er foretaget tilstrækkelig reparation af revner nævnt i tilstandsrapporten. Forsikringstager har oplyst, at han ikke kan dokumentere, at han har udbedret revnerne, da han selv har gjort dette.

Forsikringstager er i tilstandsrapporten advaret om revner og har således været forberedt herpå. Revner skyldes hovedsagelig sætninger ud fra deres karakteristiske forløb. Det at huset 'arbejder' skaber selv små revner, som vejr og vind vil kunne forværre hurtigt, idet fugt kan trænge ind bagved og i forbindelse med frost skabe afskalninger.

Vores konsulent har kunnet konstatere områder med dårlig vedhæftning af puds, men dette er udtryk for et normalt vedligeholdelsesbehov for en pudset ældre ejendom. Det er ikke unormalt, at ældre ejendomme, der oprindeligt er kalkede, ønskes pudset for på den måde at slippe for en årlig vedligeholdelse med kalkning af murværket. Det afskallede puds udgør ikke en risiko for nedbrydning af murværket, da det kun er pudset der skaller af. Det skal naturligvis vedligeholdes, men der er ikke en risiko for nedbrydning af murværket, og følgelig er værdien eller brugbarheden ikke nævneværdig nedsat som følge af afskallet puds sammenlignet med andre tilsvarende ældre pudsede ejendomme. På denne baggrund udgør afskallet puds som følge af dårlig vedhæftning ikke en skade eller nærliggende risiko for skade."

Klageren har afslutningsvis i skrivelse af 12/2 2007 bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet skriver at, *'det at huset arbejder skaber selv små revner, som vejr og vind vil kunne forværre hurtigt, idet fugt kan trænge ind bagved og i forbindelse med frost skabe afskalninger'*.

Til dette skal det nævnes at der i tilstandsrapporten af 16.01,01 på side 5, under facade/gavle er noteret *'Der er smårevner i facader'* og disse er registreret som K1, dvs. en skade som ikke har betydning for bygningsdelens eller bygningens funktion.

Altså kan smårevner ikke være årsagen til at pudsen falder af, da det ingen betydning har, for pudsens funktion. Hvis forsikringsselskabet fastholder at revnerne er skyld i skaden, så må forholdet være forkert beskrevet i tilstandsrapporten og dækket af forsikringen.

Vi har vedlagt 2 sider med billeder, som viser facade og gavl hvor der ikke er revner, men hvor der er store områder med løst puds som følge af manglende afrensning af facaden og brug af forkert maling. Dette er med til at fugten trænger ind i murværket og derved gør fugerne porøse og som på sigt kan gøre skade på murværket.

Vi mener også at det er forkert når forsikringsselskabet skriver at værdien ikke nævneværdigt er nedsat pga. afskallet puds, men det er det når det drejer sig om stort set alle facader, og overslagsprisen for udbedring er vurderet til kr. 125.000,00 kr. ekskl. moms. Til sidst skal det nævnes at facaderne stort set overalt har løst puds og ingen af stederne har der tidligere været revner."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"1 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.

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.

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.

...

2 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. 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 ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

7. forhold vedrørende bygningens æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade."

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Nævnet udtaler:

Der er tale om en pudset ejendom opført i 1919. En sådan ejendoms overflader skal med korte intervaller vedligeholdes, og uanset forbehandling vil afskalninger ske i et vist omfang efter få år. Hvad der har været anset for korrekt behandling af sådanne flader, har ligeledes skiftet i takt med, at der er gjort erfaringer med nyere og mere diffusionsåbne malingstyper.

Henset til, at nævnet ikke på det foreliggende grundlag finder, at malerbehandlingen på tidspunktet for udførelsen er forkert, og til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der som følge af sætningsskaderne findes smårevner, og at disse naturligt har udviklet sig indtil efterfunderingen i 2002, finder nævnet ikke, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann