

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 73.940:

XXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXX XX
XXXX XXXX X

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 afvisning af at yde dækning til en udbedring af fugerne i ejendommen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, men derimod skyldes fugernes alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1957, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/4 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/2 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte porøse fuger.
3.6 Indvendig vægge	K1	Enkelte pudsskader i viktualierum."

Klageren anmeldte den 9/5 2006 at fugerne manglede flere stede i østgavlen, ligesom der var angreb af murbier. Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 19/11 2007. Selskabet anførte herefter i skrivelse af 6/12 2007 til klageren:

"Vi har nu gennemgået den interne rapport fra bygningskonsulent F.P., som var ude hos jer den 19. november 2007 for at besigtige det anmeldte forhold.

F.P. har konstateret, at

- Fugerne i murværket er fuget med mørke fuger udenpå opmuringsmørtlen. De mørke fuger er 50 år gamle.
- På grund af den frie opmuringsmørtel, er nogle steder angrebet af murbier.
- Fuger mangler bag tagedløb (ca. 1,5 m²) og sten er delvis løse, på grund af et tidligere utæt tagedløb.
- Der er en fin revne i murværk ved tagedløb.

Forholdet er ikke dækket over ejerskifteforsikringen. Afgørelsen begrundes således:

Ejerskifteforsikringens skadebegreb fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 14 - Forsikringen dækker: 'udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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.'

Under henvisning til ejerskifteforsikringens skadebegreb vurderer vi, at der ikke er tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Huset er 50 år gammelt og dermed også fugerne. Fugerne er derfor tæt på at have udtjent deres levetid, og vedligeholdelse er både nødvendigt og forventeligt.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for dette forhold, da det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 1/1 2008 til selskabet:

"Som beskrevet i dit brev, konstaterer jeres bygningskonsulent F.P. følgende forhold:

- Fugerne i murværket er fuget med mørke fuger uden på opmuringsmørtlen. De mørke fuger er 50 år gamle
- På grund af den frie opmuringsmørtel, er nogle steder angrebet af murbier.
- Fuger mangler bag tagedløb (ca. 1,5 m²) og sten er delvis løse på grund af et tidligere utæt tagedløb.
- Der er en fin revne i murværk ved tagedløb.

Vi mener ikke, at ovennævnte beskrivelse er dækkende for alle forhold, der er angivet i vores skadesanmeldelse.

1. Som tidligere beskrevet af murermester R.A.M. er en stor del af fugerne på huset nedslidte og der er endvidere fugtskader.
2. Murbiernes angreb skyldes ikke den frie opmuringsmørtel.
3. Fugtskaderne er fordelt til henover halvdelen af den østvendte mur (angiveligt pga., at tagrende har været defekt) og dermed ikke kun til området omkring nedløbsrør jf. F.P.
4. Endvidere mener vi, at revnen i murværket ved tagedløbet er stor.

Skaderne er ikke anført korrekt i tilstandsrapporten for ejendommen ...

Tilstandsrapporten beskriver murenes tilstand på side 6 - afsnit 3.1 yder- og indervægge som 'K1 - enkelte porøse fuger'.

Denne beskrivelse er ikke dækkende for forholdet vedrørende husets ydermure. Det er ikke tale om enkelte porøse fuger, men derimod manglende fuger og huller i fugerne.

Det burde også fremgå af tilstandsrapporten, at husets ydermure har været angrebet af murbier. Endvidere er der heller ikke beskrevet, at der har været delvis vandskade på østvendt mur.

Nykredits ejerskifteforsikring (Udvidet Ejerskifteforsikring - policenr. ...) er forpligtet til at dække udbedring af ovennævnte beskrevne skader, da skaderne er 'klart forkert' beskrevet i tilstandsrapporten."

Rådgivende ingeniør L.K.B. besigtigede på foranledning af klageren ejendommen den 14/2 2008 og anførte som følge heraf i skrivelse af 27/2 2008:

"Der er tre årsager til nedbrydningen.

Ca. 2-3 m² på 'garagens' sydøstlige hjørne er skadet af vand, antageligt fra et defekt nedløbsrør eller tagrende.

Ca. 30 m² af sydgavlen og 15 m² af vestfacaden er angrebet af murbier.

De resterende skader må anses som nedbrydning som følge af alder.

På vedhæftede billeder er de nævnte skader vist.

Ejerskifteforsikringens afvisning af skader p.g.a. alder må anses for at være acceptabel. Hvorvidt vandskader og murbiangreb kan afvises af denne forsikring er jeg usikker på.

Derimod mener jeg det er problematisk at tilstandsrapporten kun anfører enkelte porøse fuger, når en total omfugning af huset er nødvendig.

Tilstandsrapporten er på dette punkt, efter min opfattelse, vildledende som en del af vurderingsgrundlaget i forbindelse med et huskøb.

Såfremt den forsikring der er tegnet på huset, uden forbehold indeholder dækning mod in-sektangreb, kan skaden måske dækkes af denne forsikring."

Klageren har ved skrivelse af 15/5 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført:

"Tilstandsrapporten for ejendommen ... beskriver murenes tilstand på side 6 - afsnit 3.1 yder- og indervægge som 'K1 - enkelte porøse fuger'.

Vi mener, at denne beskrivelse ikke er dækkende for forholdet vedrørende husets ydermure. Der er ikke tale om enkelte porøse fuger, men derimod generelt manglende fuger og huller i fugerne. Det burde også fremgå af tilstandsrapporten, at husets ydermure har været angrebet af murbier. Endvidere er der heller ikke beskrevet, at der har været delvis vand-skade på østvendt mur."

Selskabet har ved skrivelse af 12/6 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Forsikringstagerne har den 9. maj 2006 telefonisk anmeldt, at fugerne mangler flere steder i østgavlen og at der har været angreb af murbier.

Ved brev af 8. oktober 2007 har forsikringstagerne bl.a. fremsendt kopi af overslag/udtalelse af 4. oktober 2007 fra R.A.M., hvoraf det bl.a. fremgår, at der er konstateret nedslidte og fugtskadede fuger og at der er skader på ca. 3/4 af husets facader.

Vores bygningskonsulent F.P. har foretaget besigtigelse den 19. november 2007. Ved besigtigelsen deltog forsikringstager B.O. og dennes murer.

På baggrund af besigtigelsen har vi i brev af 6. december 2007 meddelt, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for de anmeldte skader. Af brevet fremgår bl.a.:

*'F.P. har konstateret, at
Fugerne i murværket er fuget med mørke fuger uden på opmuringsmørtlen. De mørke fuger er 50 år gamle.*

På grund af den frie opmuringsmørtel, er nogle steder angrebet af murbier.

Fuger mangler bag tagnedløb (ca. 1,5 m²) og sten er delvis løse, på grund af et tidligere utæt tagnedløb.

Der er en fin revne i murværk ved tagnedløb.

...

Under henvisning til ejerskifteforsikringens skadebegreb vurderer vi, at der ikke er tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Huset er 50 år gammelt og dermed også fugerne. Fugerne er derfor tæt på at have udtjent deres levetid, og vedligeholdelse er både nødvendigt og forventeligt.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for dette forhold, da det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.'

...

Vores kommentarer

...

De konstaterede murbihuller er så spredte og få, at de ingen svækkelse medfører af ejendommens murværk og omfanget ligger ikke ud over, hvad der efter husets alder er forventeligt. Ejerskifteforsikringens skadebegreb er dermed ikke opfyldt, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Vi skal præcisere, at vi overfor forsikringstagerne alene har påpeget, at murbiangreb har været muligt som følge af den frie adgang til opmuringsmørtlen, idet den mørke fuger stort set er væk. Vi beklager, hvis vores formulering har givet anledning til forvirring.

Fuger udsættes for vejrligets påvirkninger og bliver porøse med tiden og skal vedligeholdes. At der har været udført mørk fuger ændrer ikke herved. Den pågældende ejendom - der er opført efter datidens byggeskik - var ca. 50 år på anmeldelsestidspunktet, og fugernes nedbrydning går ikke ud over, hvad der findes i tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Fugernes tilstand medfører ikke en svækkelse af murværket eller nærliggende fare for svækkelse, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Udbedring falder ind under den almindelige vedligeholdelse, som løbende skal foretages på en ejendom, jf. pkt. 17.f i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Vores bygningskonsulent har ved sin besigtigelse konstateret et enkelt sted ved nedløbsrør, hvor der var en fin revne i murværk ved spær samt 1,5 m² murværk, hvor fuger manglede (sten delvis løse), hvilket formentlig skyldes tidligere skadet/utæt tagnedløb. Vi henviser til vedlagte billedrapport af 20. november 2007. Forholdet, der begrænser sig til et meget lille område, udgør ingen skade i ejerskifteforsikringens forstand og medfører ingen nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Vi bemærker i den forbindelse, at der ikke er konstateret nogen vand- eller fugtpåvirkning inde i huset som følge af ovennævnte forhold."

Klageren anførte som følge heraf i skrivelse af 29/6 2008 til nævnet:

"Under henvisning til Deres brev af 19. juni samt Nykredits svar på vores klage skal vi hermed oplyse, at der inde i huset ved nedløbsrøret **er** påvist fugtskade som følge af det beskrevne forhold."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 8/7 2008 til nævnet:

"Vi har forelagt ovennævnte for vores bygningskonsulent F.P., der har oplyst, at der ikke ved besigtigelsen blev oplyst om eller forevist nogen fugtskader inde i huset.

F.P. har videre oplyst, at han normalt spørger, om der er indvendig fugt, og vi må derfor antage, at forsikringstagerne har svaret benægtende på dette spørgsmål. Hvis der havde været tale om et relevant forhold, så må vi ligeledes antage, at forsikringstagerne havde gjort F.P. opmærksom herpå.

Ifølge F.P. har forsikringstagerne selv udbedret forholdet ved nedløbsrøret forinden besigtigelsen. Det er således usandsynligt, at den af forsikringstagerne omtalte indvendige fugtskade skulle være opstået efter besigtigelsen.

Vi skal ikke afvise, at der ved kraftig slagregn kan være kommet fugt ind, men dette er dog usandsynligt. Forsikringstagerne burde dog i forbindelse med den foretagne udbedring være opmærksom på, at der skulle fuges. I modsat fald har forsikringstagerne ikke begrænset skaden.

Udover ovennævnte skal vi gøre gældende, at forholdet er bagatelagtigt og at forholdet ikke nedsætter husets værdi og brugbarhed nævneværdigt.

I øvrigt har F.P. oplyst, at forsikringstagernes oplysning om, at der er fugtskade på halvdel af den østvendte mur er nye oplysninger. Såfremt dette forhold havde været kendt på tidspunktet for besigtigelsen, havde F.P. med sikkerhed bedt om at komme ind i huset og se.

F.P. er ikke enig i, at revnen i murværket ved tagedløbet er stor. Forholdet er under alle omstændigheder ikke et forhold, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Hvis forsikringstagerne er i besiddelse af dokumentation for indvendig fugtskade og omfanget af fugtskader på østvendt mur, imødeser vi selvfølgelig dette, hvorefter vi vil kigge på sagen.

På det foreliggende grundlag skal vi således fastholde, at der ikke er forhold ved ejendommen, som udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Endelig skal vi bemærke, at forsikringstagerne har mulighed for at rette henvendelse til deres husforsikring, såfremt der er tale om defekt tagedløbsbrønd eller kloak."

Som følge heraf anførte klageren i skrivelse af 10/8 2008 til nævnet:

"Nykredit skriver i svaret, at 'Ifølge F.P. har forsikringstager selv udbedret forholdet ved nedløbsrøret forinden besigtigelsen".

Dette er ikke korrekt, da skaden ved nedløbsrøret endnu ikke er udbedret. Et forhold som rådgivende ingeniør L.B. ligeledes beskriver i sin rapport dateret d. 27. februar 2008. Vi er derfor i tvivl, om F.P. erindrer besigtigelsen af C. Allé korrekt?

Under besigtigelsen af murværket d. 19. november 2007 oplyste undertegnede (B.O.), at pudset indvendigt på den sydøst-/østvendte gavl omkring skaden ved nedløbsrøret var løst og, at der indvendig havde været sorte fugtpletter.

Det blev endvidere oplyst, at muren indvendig på den sydøst/østvendte mur var blevet malet i foråret 2007. Det har i foråret 2008 vist sig, at de sorte fugtpletter trækker igennem malingen. Vi mener, at dette skyldes den udvendige skade på murværket, der gør det muligt for vand at trække ind i den indvendige mur.

Ligeledes gjorde vi opmærksom på udvendige fugtskader af sydøst/østvendt mur (givetvis afledt af defekt nedløb).

For en god ordens skyld gør vi opmærksom på, at ovennævnte besigtigelse blev overværet af murermester K.E.M.

Vi er af den opfattelse, at der er en række uoverensstemmelser mellem de forhold som Nykredit beskriver vedrørende besigtigelsen i svaret dateret d. 8. juli og de faktiske forhold. Nykredit kunne med fordel overveje en ny besigtigelse for at sikre, at Nykredit har korrekte informationer at vurdere sagen ud fra."

Selskabets besigtigelseskonsulent J.R. foretog herefter en besigtigelse af ejendommen den 28/8 2008 hvorefter selskabet i skrivelse af 10/9 2008 til nævnet anførte:

"Ved besigtigelsen har J.R. bl.a. konstateret, at der var fugt i vægge i hjørnet af viktualierum, ca. 15-20 cm op fra gulvniveau.

Af vedlagte fotos fremgår, at der var kommet mug/skimmel i hjørnet som følge af fugten.

Forsikringstagerne har oplyst, at pudsskader omtalt i tilstandsrapportens pkt. 3.6 var blevet udbedret og at vægge efterfølgende malet.

Udvendigt har J.R. konstateret, at murværk ved nedløbsrør var uden fugemateriale, hvilket sandsynligt skyldtes, at nedløbsrøret for mange år siden har været utæt igennem længere tid. Dette underbygges af, at nedløbsrøret er udført i plastik og dermed ikke oprindeligt fra husets opførelse.

Ifølge J.R. kan årsagen til fugten i viktualierummets vægge være en utæt tagbrønd, at betonbelægning på terrasse ligger over gulvniveau eller manglende fugemateriale i murværket eller en kombination af førnævnte.

Vi skal bemærke, at forsikringstagerne ved oplysningen i tilstandsrapportens pkt. 3.6 er behørigt advaret om, at der var pudsskader i viktualierummet, jf. pkt. 17,a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

At forsikringstagernes håndværker i forbindelse med udbedring af pudsskaderne ikke har afklaret årsagen til fugten og fjernet denne, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Vi skal i den forbindelse henvise til vores tidligere breve, hvor vi har behandlet forholdene udenfor/udenpå ejendommen.

Endelig skal vi meddele, at J.R. ved besigtigelsen har konstateret et meget begrænset angreb af murbier, som ikke længere er aktivt. Forsikringstagerne har i øvrigt oplyst, at der ikke på noget tidspunkt er set murbier."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

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.

...

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

...

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

Nævnet udtaler:

Det er i tilstandsrapporten angivet, at der er enkelte porøse fuger i facader og gavle. Efter det oplyste er forholdet imidlertid det, at fugerne på ca. 3/4 af husets facader er nedslidte og fugtskadede.

Nævnet finder på denne baggrund, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og klageren har derfor krav på dækning af udgifterne til udbedring af skaden. Selskabet er ved opgørelsen af erstatningen berettiget til at fratække udgiften til almindelig vedligeholdelse og den udgift til udbedring, som klageren kunne forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren har krav på dækning af udgifterne til udbedring af fugerne i ejendommen, og skal opgøre erstatningen som anført ovenfor.

Marianne Højgaard Pedersen