

Den 6. juli 2009 blev i sag nr. 75.237:

XXXXXX XXXXX XXXXX
 XX XXXXX XXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXX X

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse skader på den forsikrede ejendoms murværk (afskallede mursten, defekte tegloverliggere inkl. revne i mørtelfuge samt at øverste gavltrekanter er ude af lod).

Selskabet henviser til, at der ikke foreligger dækningsberettigende skader, idet de omtvistede forhold ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition og/eller er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

I juli 2004 købte klagerne den omhandlede ejendom for 895.000 kr. Ejendommen blev overtaget af klagerne den 1/11 2004. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft den 27/10 2004, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 7/7 2004. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er et enfamilieshus, der er opført i 1964. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
--------	--------------	-----------	-------	---------------

A	Beboelse			
---	----------	--	--	--

...

A	3.0 Yder- og indervægge			
---	--------------------------------	--	--	--

2.

75.237

3.1 Facader/gavle	K1	Der er mindre overfladeskader ved flere mursten.
	K2	Der er defekte overliggerer ved gavl mod vej."

Den 12/2 2008 anmeldte klagerne telefonisk til selskabet, at "mursten smuldrer".

Selskabet bekræftede anmeldelsen ved skrivelse af 3/3 2008 til klagerne. I skrivelsen anmodede selskabet klagerne om at fremsende yderligere oplysninger, herunder beskrivelse af skaden fra murer.

Klagerne rettede efterfølgende henvendelse til flere håndværkere, som herefter fremsendte udtalelser samt tilbud og overslag.

Af tilbud/udtalelse dateret 1/4 2008 fra virksomheden S. A/S fremgår bl.a.:

"Tekst	Antal	A'pris	Beløb
Hermed som aftalt tilbud på SYLAN 40-Imprægnering af murværket på gavl mod vej (indkørsel).			
Vi kan tilbyde følgende:			
SYLAN 40	32,00	95,00	3.040,00

Ved besigtigelse kunne det konstateres at murværket tidligere er behandlet med et silikoneprodukt.

Der forekommer store skader på murstenene, som er en cellesten.

Overlæggerne over dør og vindue skal udskiftes og samtlige fuger omfuges."

Af udtalelse dateret 7/7 2008 fra murerfirmaet K.O.P. ApS fremgår:

"Vedr.: Besigtigelse af gavl

Jeg har dags dato, besigtiget vestvendt gavlene på huset og konstateret følgende

- Skaden er en afskalning af murstens overfladen
- Afskalningen befinder sig generelt spredt på hele gavlen, og særdeles nederst på muren (det bemærkes at der ved besigtigelse af øvrigt murværk, ses enkelte afskalninger på modsatte gavl og sydside)
- Det umiddelbare omfang som ses, er i størrelsen ca. 300 sten, men der må påregnes væsentlig flere, da stenene generelt må forventes, at have skader som ikke er synlige.

- Skaden er opstået pga. facadeimprægnering med en ikke diffusionsåben imprægnering, som har forårsaget en ophobning af fugt, som ved frostvejr har frostsprængt, stenene.
- Gavlen er så skadet, at en ommuring må ses som eneste mulighed
- Overslag på udføring vedlægges
- Bygningen er opført omkring 1960."

Ifølge det vedlagte overslag vil arbejdet beløbe sig til 48.814,32 kr. ekskl. moms.

Af udtalelse dateret 8/7 2008 fra murerfirmaet K. Byg fremgår:

"Jeg kan konstatere følgende på vestvendt gavl:

- Skaden består af afskalninger på overfladen af murstenen
- Afskalningerne breder sig ud over hele gavlen
- Gavlen er i så dårlig stand det ikke kan svare sig at reparere på den.
- Årsagen til skaden skyldes, at murværket er blevet imprægneret med et materiale som ikke er diffusionsåbent (muligvis silikoneimprægnering)
Der er tydelige tegn på fugtskader oppe på loftrummet, som kunne tyde på den tidligere ejer har fået gavlen imprægneret pga. fugtproblemer.
I øvrigt ses der en tydelig revne midt over gavlen, som muligvis kan skyldes vindtryk, og der er mulighed for fugtindtrængen
- Ny skalmuring
- Se vedlagte overslag
- Gavlen er opført i 1964."

Ifølge det vedlagte overslag vil arbejdet beløbe sig til 48.070 kr. ekskl. moms.

Det indhentede materiale blev fremsendt til selskabet, som herefter anmodede bygningskonsulent T.M.J. om at besigtige ejendommen.

Besigtigelsen fandt sted den 20/8 2008, og besigtigelseskonsulenten udarbejdede på baggrund heraf intern rapport dateret 27/8 2008. Af denne rapport fremgår bl.a.:

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

Der er på vestgavl på hus fra 1964 konstateret en del afskalninger på de gule mursten jf. min billedrapport. I alt ca. 32m².

Herudover kan det konstateres at gavltrekanter buer ind og er ude af lod.

Årsagen er at stenene får fugt og frostsprænges pga. det er en vestgavl, som er udsat pga. kystnær beliggenhed i Esbjerg med vejr og vindpåvirkning.

Herudover er 2 tegloverliggerne i gavlen skadet.

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

Nej brugbarheden er ikke nedsat, men værdien af huset kan være nedsat.

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

Ja skaderne var der allerede. Der var konstateret afskalninger på stenene og efter 4 år er skaderne tydeligt forværret.

6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret

Ja forholdene vedr. afskalninger af murværk samt revner i tegloverligger i vestgavl var nævnt i TR og var formentlig også synlig ved købet for 4 år siden.

...

9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret

Ja gavl: jf. pkt. 3.1 med K1 er der nævnt mindre overfladeskader ved flere mursten.

Ja tegloverligger med K2 er der defekte overligger i gavl mod vej. (vestgavl)

10. Burde den bygningsagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?

Nej, skaderne har formentlig udviklet sig kraftigt i de forløbne 4 år, pga. at det er en vestgavl med udsat beliggenhed.

11. Er skaden/skaderne af kosmetisk/æstetisk karakter? Begrund svaret

Nej afskalningerne kan med tiden få en konstruktiv betydning.

12. Er skaden/skaderne udtryk for almindelig slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedslidningen/den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor

Ja der er i de 4 år efter kunden har overtaget huset i 2004 ikke sket nogen form for vedligeholdelse eller udskiftning af afskallet mursten eller rep. af overligger og mørtelfuger.

13. Er skaden/skaderne udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Begrund svaret

Nej.

14. Er det sandsynligt, at sælgeren har været bekendt med skaden/skaderne ved salget af ejendommen? Begrund svaret

Ja der er også tegn på at nogle mursten er udskiftet samt tegloverligger i østgavl.

15. Tag stilling til en eventuel værdiforringelse - er den større end 30%? Hvis ja, opgør da værdiforringelsen og begrund svaret

Ja huset er fra 1964 og det er en vestgavl med udsat beliggenhed nær kysten, med megen påvirkning med vejr og vind. Muren er 44 år gammel og værdiforringet med mellem 35-80 % afhængig af hvor hårdt vi vurderer.

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

Iflg. K. Byg skal hele vestgavlen nedrives og genopføres pga. standen af gavlen. Dvs. der kan foretages fradrag for slid og ælde.

Der henvises til overslag fra K. Byg på kr. 48.070 ex. moms. Herfra skal dog modregnes udskiftning af 2 overliggere til ca. 5.000 ex. moms som er indeholdt i tilbudet.

Herudover er der vedlagt et tilbud fra S. på kr. 3040 ex. moms. Dette kan dog ikke accepteres, da det ikke er nødvendigt, når der opmures en hel ny vestgavl."

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 5/9 2008.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for nævnet.

I den af klagerens advokat affattede klageskrivelse af 9/12 2008 hedder det bl.a.:

"Sagen drejer sig om, hvorvidt skaderne på ydermurværket er omfattet af ejerskifteforsikringen.

...

Som det fremgår af vedlagte bilagsmateriale, har indtil flere sagkyndige udtalt, at årsagen til skaderne på murværket er frostsprængninger forårsaget af en ophobning af fugt, der direkte kan henføres til den silikonebehandling, der er foretaget af ydermurene.

Det er min klare opfattelse, at denne overfladebehandling af murene er en fejl, som burde være konstateret i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten, og som følge heraf er omfattet af den forsikringsdækning, ejerskifteforsikringen skal udgøre.

Det gøres således i denne sammenhæng gældende, at silikonebehandlingen er et udtryk for en fejl af en karakter, som skulle have været opdaget i forbindelse med tilstandsrapporten. Det gøres endvidere gældende, at silikonebehandlingen har medført skader eller risiko for skader i et omfang, som er helt ude af proportioner med, hvad mine klienter kunne påregne ved overtagelse af huset.

Ifølge mine klienter kan man tydeligt se, at husets tag, da det blev udskiftet i år 2000, blev tilpasset den skæve gavl, som også er omtalt i rapporten fra Nykredit Forsikring A/S. Det er meget nærliggende at antage, at skævheden i gavlen skyldes forvitring, ødelæggelse af fugerne, således har dette været tilfældet allerede omkring år 2000, og der er intet oplyst herom overfor mine klienter. Når der endvidere henses til, at den ene af de bygningsagkyndige, som mine klienter har anvendt til at besigtige huset omtaler tegn på tidligere fugtproblemer i loftetagen, er det min klare overbevisning, at huset er i en væsentlig anden stand end beskrevet i tilstandsrapporten.

Det kan naturligvis tiltrædes, at mine klienter ikke har foretaget vedligeholdelse i perioden fra de har købt huset og frem til, at man rekvirerer murer og håndværkere i øvrigt omkring sidste vinter. Jeg skal dog understrege, at denne manglende vedligeholdelse på ingen måde kan forklare omfanget af skader i bygningen, disse kan alene tilskrives den forkerte silikonebehandling. Det kan dog naturligvis tiltrædes, at de skader der konkret er omtalt i tilstandsrapporten ikke kan medføre erstatning for forsikringselskabet, da mine klienter var fuldt ud klar herover."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 19/1 2009 til nævnet bl.a. anført:

"De anmeldte forhold kan inddeles i følgende:

1. afskallede mursten - vestgavl
2. defekt tegloverliggerer inkl. revne i mørtelfuge - vestgavl
3. Indbuling af øverste gavltrekan - vestgavl

Ad. 1

Det er primært nederst og stort set kun på vestgavlen at der kan ses afskalninger af mursten. Årsagen er at fugt og havgus presses ind og frostsprænger murstenene. Ejendommen ligger lige ud til kysten og er meget udsat for vind og vejr. Endvidere er det kendt i Esbjergområdet, at fugt kan presses ind i murværk ved slagregn.

Det er også kendt at gule mursten fra den årgang byggeri har problemer med afskallede mursten.

Herudover er det nævnt i tilstandsrapporten med K1 at der er flere afskallede mursten. Vi mener karakteren er korrekt. Murværket er ikke i fare for nedbrydning som følge af de afskallede mursten, men murværket er 44 år gammelt og derfor under nedbrydning som følge af vejr og vind.

Vores konsulent oplyser om evt. siliconebehandling af murværket at han ikke kunne konstatere om det var imprægneret, men at dette i givet fald er gjort for at hindre fugten i at trænge ind, og formentlig har det haft en gavnlig effekt, da det har begrænset frostsprængningerne.

Vores konsulent oplyser også at forholdet kun ses på vestgavlen, og at dette indikerer at det er vestgavlens udsatte beliggenhed der medfører frostsprængningerne.

Vores konsulent besigtigede også forsikringstagers hus indvendigt, dels øverst i tagrummet, og dels nedenunder, og han kunne ikke konstatere fugt. Forsikringstager gjorde heller ikke gældende at der var fugt indenfor.

Vi skal således fastholde at forholdet dels ikke udgør en skade, og dels at forsikringstager er advaret på en retvisende måde om forholdet i tilstandsrapporten.

Ad. 2.

Forsikringstager har omtalt en revne der går hen over muren i vestgavlen. Det er en revne der ligger i mørtelfugen ovenover tegloverliggeren. Overliggeren over døren og vinduet i vestgavlen er defekt hvilket forsikringstager er advaret om i tilstandsrapporten med K2. Defekten viser sig ved at murstenene har sluppet vedhæftningen til mørtelfugen ovenover, og herved fremkommer revnen. Revnen i mørtelfugen er således en del af det forhold der vedrører de defekte tegloverliggerer, som forsikringstager er advaret om. Revnen kan konstateres på de to nederste billeder til venstre i vores bygningskonsulents fotorapport.

Vi fastholder at forholdet ikke er dækket, da det er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad. 3

Det er korrekt at der er tale om en indbuling af den øverste gavltrekant på vestgavlen, således at muren er ude af lod. Forholdet kan umiddelbart ses af vores konsulents fotorapport. Forholdet nedsætter ikke værdien eller brugbarheden i sig selv af ejendommen, da muren er stabil, og taget er tilpasset den lidt skæve mur, og der ikke i øvrigt er skader som følge af indbulingen indvendigt eller udvendigt. Indvendigt vender gavltrekanten mod det uudnyttede tagrum, og der ses ikke skader indvendigt. Udvendigt er forholdet ikke synligt med det blotte øje, og da muren er stabil, er det vores opfattelse at det gør mindre at der er en mindre skævhed udvendigt set i forhold til, hvis der var tale om et tilsvarende forhold indvendigt i et beboelsesrum. Da tagkonstruktionen endvidere er tilpasset den indbulende gavltrekant, må det være fordi det rent teknisk ikke har været nødvendigt at bringe muren i lod. Ved en evt. ommuring vil tagkonstruktionen endvidere skulle tilpasses.

Vi kan endvidere henvise til nævnets kendelse 72.368, hvor der ved bedømmelsen af murværk ses på murens funktionsevne og om denne er påvirket.

På den baggrund fastholder vi at der ikke er tale om en skade.

Hvis nævnet måtte anse forholdet for skade, skal vi gøre gældende at der ved erstatningsberegningen skal foretages fradrag for værdiforringelse som følge af slid og ælde samt for forhold nævnt i tilstandsrapporten m.h.t. afskallede mursten og defekte tegloverliggere."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 26/1 2009 til nævnet bemærket:

"Supplerende skal jeg ... fremhæve, at jeg finder det særdeles usandsynligt, at ophobning af fugt som følge af den kystnære beliggenhed kan betyde, at muren som sådan er nedrivningsmoden på nuværende tidspunkt. Da det er ganske indlysende, at en sådan nedbrydning ikke kan finde sted over så kort en periode, må der være en anden årsag hertil. I denne sammenhæng skal jeg pege på de til klagen vedlagte bilag, hvoraf fremgår, at flere håndværkere entydigt har peget på silikonebehandlingen som årsagen til skaden.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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, deformation, 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.

...

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger til de omtvistede forhold:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er mindre overfladeskader ved flere mursten. Forholdet har fået karakteren K1, som er betegnelsen for mindre alvorlige skader. Nævnet finder at kunne lægge til grund, at forholdet kun kan udbedres ved en ommuring af gavlen. Henset hertil finder nævnet, at klageren ikke ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten havde grund til at forvente, at forholdet kun kunne udbedres ved at ommure hele den vestvendte gavl. Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende, dog med afskrivning på 50 % samt fradrag af materialeprisen for de 2 overliggere.

9.

75.237

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal - med fradrag af 50 % og materialeprisen for de 2 overliggere samt selvrisko - betale for ommuring af vestgavlen.

J. Hermann