626/01

Den 27. august 2001 blev i sag nr. 54.167:

xxxxx xxxxxx x xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Nørre Farimagsgade 64
Postboks 2240
1019 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for omfanget af afskalningerne på den forsikrede ejendoms facade samt for sætningsskader.

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/5 1999 for en købesum på 1.995.000 kr. Ejendommen er opført i 1994.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**K1: Mindre alvorlige skader** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. ... **Registrering af skader eller tegn på skader** ...

| | | |
|---|---|---|
| *3.4 Indervægge* | *K1* | *Små revner i bryggersvæg.* |
| *3.8 Andet: ...* | *K1 ...* | *Enkelte steder begyndende overfladeafskalling. ...* |
| *9.2 Vægkonstruktion* | *K1* | *Vægflise revnet ved bruseniche.* |

"

Klagerens advokat har anført, at afskalningerne, som nu findes på hele facaden, skyldes, at der ikke er anvendt vådrumsmembran i ejendommen, samt at der formodentligt er anvendt indendørs mursten til opførsel at ydermure. Klageren bemærker i den forbindelse, at fugt trænger fra badeværelse og bryggers ud i den omgivende mur.

Selskabet har i skrivelse af 25/10 2000 bl.a. anført: "**Sagens faktum.** ... I slutningen af 1999 konstaterer klagerne, at afskallingen af ydermurene tiltager, og deres advokat anmelder et erstatningskrav over for os. Et rådgivende ingeniørfirma udarbejder den 17. januar 2000 på klagernes foranledning et notat om skaderne på murværket. I konklusionen anføres bl.a., at fugerne i murværket ikke er tilstrækkeligt komprimerede, samt at den efterfølgende filtsning ikke er vandtæt. Disse forhold forværres ved frostsprængninger. Endvidere konkluderer den sagkyndige, at fugtproblemerne ikke kan antages at være forårsaget af kondensdannelser på formurens bagside. Klagernes advokat anfører i henvendelserne til selskabet, at årsagerne til skaderne formodes at være, at der er anvendt indendørs mursten, samt at der ikke har været vådrumsmembran. Vor bygningskonsulent besigtiger ejendommen i marts 2000. Vor konsulent er enig med købernes sagkyndige, således at årsagen til afskallingen er manglende komprimering af fugerne i murværket. Endvidere anfører vor konsulent, at der mangler dampspærre i badeværelses-ydervæg og tilføjer, at intet indikerer, at rummet ikke er opført efter vejledningen om vådrum. **Vore bemærkninger.** Ifølge forsikringsbetingelserne for køberdækningen pkt. 4 a) dækker forsikringen ikke forhold, der er anført i kvalitetsmærkerapporten, d.v.s. i tilstandsrapporten, jfr. fællesbetingelserne sidste afsnit. Såvel klagernes som vor sagkyndige har konstateret, at årsagen til afskallingen skyldes mangelfuld håndværksmæssig udførelse af murerarbejde. Disse forhold har været til stede på overtagelsestidspunktet, og er anført i tilstandsrapporten. Karakteren af manglen er angivet til K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har indflydelse på bygningsdelens funktion. På overtagelsestidspunktet må det have stået klagerne klart, at denne tilstand indebærer en risiko for, at forholdet forværres. Baggrunden for den objektive risikoafgrænsning er netop at afskære erstatning for forhold, som en køber vidste eller burde vide, og som han kunne tage hensyn til ved aftalen om købesummens størrelse. Klagernes advokat anfører endvidere, at det er en dækningsberettiget mangel, at der ikke er konstateret vådrumsmembran i badeværelse. Som anført har vor bygningskonsulent ikke kunnet konstatere, at der er en sådan membran. Ifølge SBI-anvisning 169, der er knyttet til reglerne i bygningsreglementet, kan der anvendes en række forskellige materialer, herunder malebehandling ved vådrum. Krav om dampspærre stilles kun i sjældne tilfælde ved vægge i vådrum, og kun hvis væggen er af ringe kvalitet. Det vil normalt være tilstrækkeligt med malebehandling eller fliser. Der henvises til side 48-49 i SBI-anvisningen. Vor bygningskonsulent har ikke kunnet konstatere, at bygningsreglementet ikke er over-

holdt, og klagerne har ikke dokumenteret, at reglerne er overtrådt. Det er derfor vor opfattelse, at det ikke er godtgjort, at den manglende membran er et forhold, som indebærer en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Hertil kommer, at vægge i badeværelse er anført i tilstandsrapporten med karakteren K1. Vedrørende evt. årsagssammenhæng mellem den manglende membran og afskallingen på murværket skal vi anføre, at såvel vor som klagernes sagkyndige har afvist en sådan sammenhæng, jfr. ovenfor. Af fotomaterialet fremgår endvidere, at afskallingen har vist sig på næsten hele facaden, og badeværelsesvæggen udgør kun en lille del heraf."

Heroverfor har klagernes advokat bl.a. anført: "I den udarbejdede tilstandsrapport er der under punkt 3.8, anført en K1 'enkelte steder begyndende overflade afskalning.' Denne overflade afskalning var på kvisten og køberne fik straks udbedret facaden af sagkyndig murer. Denne overfladeafskalning som er anført i punkt 3.8, blev udbedret under tilsyn af rådgivende ingeniørfirma V.D. A/S efter retningslinier i henhold til fabrikantens anvisninger. Der var ikke i den forbindelse noget der tydede på, at der var noget alvorligt galt, og det var blot småreparationer, der blev foretaget. For så vidt angår forsikringsselskabets kommentar til væg konstruktion/beklædning i vådrum, så anføres det i tilstandsrapporten punkt 9.2, at en vægflise er revnet ved brusenichen og det kan oplyses, at den er revnet i hjørnet, der hvor stangen til badeværelsesforhænget er skruet fast. Ved 'enkelte steder begyndende overfladeskalning' af facaden har hverken H.B.H. fra rådgivende ingeniører, C...gade eller købers egen bygningssagkyndige T.D. fra rådgivende ingeniørfirma V.D. A/S opfattet dette som en alvorlig skade, men efterfølgende har såvel den reparation, der blev udført i forbindelse med overtagelsen, såvel som resten af facaden vist skade og fugerne drysser ud. Det blev ikke bemærket ved gennemgangen til tilstandsrapport at facaden og fugerne skulle lide af nogen mangel. 'Enkelte steder begyndende overfladeafskalning' harmonerer ikke med en frostdækket facade samt at fugerne drysser ud. Forsikringstagerne har fra anden side fået oplyst, at der muligvis er tale om mursten der ikke er beregnet til udendørs brug. Dette er ikke blevet bekræftet."

Klagernes advokat har endvidere i skrivelse af 13/3 2001 til nævnet anført: "For så vidt angår sætningsskader har naboerne omkring oplyst, at husene er bygget på et område,

der er blevet opfyldt med brokker. Disse brokker kan efterfølgende sætte sig, hvorfor det kan give sætningsskader på huset."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 9/4 2001 til nævnet bl.a. anført: "Ved besigtigelse kunne konstateres en revne i betondæk og klinkebelægning herpå, hvor dette er støbt ud over fundament ved dørhul i stue. Det er vores opfattelse, at det konstaterede skyldes manglende eller for ringe armering mellem fundament og betondæk. Dette medfører, at betondækket - i modsætning til fundamentet - har små termiske bevægelser, og der vil derfor komme en sætningsrevne over fundamentet. … Da skaden først er anmeldt i november 2000 og efter alt at dømme konstateret umiddelbart inden, og da revnerne er opstået et frit tilgængeligt sted, er det vores opfattelse, at revnerne er opstået efter klagerens overtagelse. Det af forsikringstagers advokat anførte vedrørende bygning af huset på området med brokker, giver ikke anledning til yderligere bemærkninger."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**3. Hvilke forhold er dækket?** Udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. Dækningen er betinget af: a) årsagen til skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen og b) at skaden er konstateret og anmeldt senest tre måneder efter forsikringstidens udløb. ... **4. Hvilke forhold dækkes ikke?** Forsikringen dækker ikke: a) forhold, der er anført i Kvalitets-Mærke-rapporten, og årsager til samt følger af disse."

Nævnet udtaler:

Ad. afskalninger.

På baggrund af de sagkyndige erklæringer i sagen lægger nævnet til grund, at afskalningerne skyldes manglende komprimering af fugerne i murværket.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der enkelte steder er begyndende overfladeafskalning. Det beskrevne forhold har fået karakteren K1, der er betegnelsen for mindre alvorlige skader.

Det er nævnets opfattelse, at klagerne på baggrund af tilstandsrapporten ikke havde grund til at forvente, at problemet med facaden havde et omfang, som det viste sig at have. Selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning er derfor uberettiget.

Ad. sætningsskader.

De anmeldte revner er omfattet af forsikringsbetingelsernes skadedefinition. Ifølge forsikringsbetingelserne er forsikringsdækning betinget af, at årsagen til skaden var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Selskabet har anført, at årsagen til revnerne er manglende eller for ringe armering mellem fundament og betondæk. Da nævnet lægger til grund, at disse forhold var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, har selskabet uberettiget afvist at yde forsikringsdækning for sætningsskaderne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende, at de anmeldte skader er dækningsberettigende.

Jørgen Nørgaard