637/02

Den 21. januar 2002 blev i sag nr. 55.674:

xxxxxx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
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 :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning for en anmeldt skade.

Af klagen af 13/4 2001 til nævnet fremgår bl.a.: "Efter at omfattende renovering af tag og mure, påbegyndtes arbejdet med at udbedre netrevner i sokkelpuds (KI). Første del af opgaven bestod i at fjerne pudsen fra det meget begrænsende område mellem vinduerne. Efter arbejdet blev påbegyndt viste det sig, at den eksisterende puds ikke klæbede til soklen, hvorfor området hvor pudsen fjernedes gradvist udvides i forventning om at nå et område, hvor pudsen klæbede til soklen. Desværre blev et sådant område ikke nået, men ved den gradvise fjernelse af puds blev også området over højre vindue renset og store og meget alvorligere langsgående revner i betonen over vinduet blev konstateret. Til kontrol blev også pudsen over det venstre vindue fjernet og også her var skaden synlig. Øvrige vinduer blev undersøgt ved fjernelse af puds og/eller indvendig træbeklædning og alle viste samme skade. Etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen består af tværliggende betonelementer. Der er otte kældervinduer hvoraf de 7 som nu er konstateret med alvorlige skader også fungerer som understøtning for betonelementer i adskillelsen og som derfor delvis er i fare for kollaps. Da disse alvorlige revner ikke var kendt, da huset blev købt, foretog vi en skadesanmeldelse til vor Ejerskifte-

forsikring i Nykredit. Samtidig bad vi ingeniørfirmaet H. H. & Sønner A/S om at vurdere skadesårsag samt give tilbud på reparation. H. H. & Sønner A/S konstaterede at årsagen til skaderne var, at pudslaget på hele soklen var udført forkert og anbefalede, hvordan udbedring skulle foretages. Den samlede pris for at udbedre skaderne blev opgjort til Dkr. 268.750,00 inklusive moms og uden eventuelle vinduer, maling og tapet."

Selskabet har i skrivelse af 9/5 2001 til nævnet bl.a. anført: "Klageren anmeldte den 27. oktober 2000, at vandindtrængning havde ødelagt broer over kældervindue, idet bygningskonstruktionen ikke var vandafvisende. Selskabets bygningskonsulent besigtigede skaden og konstaterede, at årsagen til skaden var, at der på grund af revnerne i sokkelpudset var trængt vand og ilt ind til jernarmeringen i de støbte bjælker, hvilket havde startet korrosionen af armeringsjernet. Skaden omfattede i alt 8 kældervinduer med 8 jernbetonbjælker. Som følge af, at tilstandsrapporten alene havde anført netrevner ved kældervæggen mod haven, anerkendte selskabet ved brev af 30. januar 2001, at de 4 kældervinduer, der ikke vender mod haven, var omfattet af forsikringsdækningen. Vi henviste til forsikringsbetingelsernes pkt. 4 a), hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i kvalitetsmærkerapporten, og årsager til samt følger af disse. Klageren var ikke enig i afvisning af at dække de øvrige 4 vinduer, og sendte ved brev af 4. februar 2001 tilbud på reparationsarbejde lydende på ca. 270.000 kr."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Karakter: … K1: Mindre alvorlige skader** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. **K2: Alvorlige skader** Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. … **Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	1.1 Sokkel	K1 K2	Der er revne i sokkel/kældervæg ved vinduet til badrum. (K2) Der er revne i overlæggeren ved kældervinduet til fyrrummet. Netrevner i sokkelpuds på kældervæg mod haven ved de store kældervinduer. Afskalninger i overlæggeren kan konstateres over kældervinduerne. (K1)

"

- Af Kvalitetsmærkerapporten fremgår, at fundamenter/sokler betegnes som "God".

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse: "**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:
Det er nævnets opfattelse, at klageren ikke havde grund til at tro, at problemet med revner i soklen havde et større omfang end beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket støttes af angivelsen af soklen som god i Kvalitetsmærkerapporten. Nævnet finder herefter, at klageren har krav på dækning af udgifterne til reparation af i alt 7 vinduesoverliggere. Det 8. vindue måtte klageren ifølge oplysningen i tilstandsrapporten om revne i overliggeren være forberedt på at skulle reparere selv.

Nævnet finder ikke på det foreliggende grundlag at kunne tage stilling til erstatningens størrelse.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende, at skaderne på yderligere tre kældervinduesoverliggere er dækningsberettigede.

Marianne Højgaard Pedersen