640/02

Den 4. marts 2002 blev i sag nr. 56.178:

xxxx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx 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 har tegnet ejerskifteforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist dækning for følgende:

- en betonleverance
- korrekt understøtning af tag og en sagkyndig undersøgelse af tagets konstruktion
- udbedring af mangler ved fundament.

Om de enkelte klagepunkter har klagerne anført: "**Terrassen, skader på terrassebetondæk** I 1973 er der opført en udestue, som er integreret med huset og opført på et betondæk. I 1999 har sælger fjernet tag og vinduer på udestuen, hvorefter betondækket anvendes som terrasse. Terrassen er en integreret del af bygningen jf. vedlagte tegning og BBR. Tegningen viser at terrassen er sammenbygget med huset, og husets dobbeltdør kan kun anvendes når terrassen er der. Ifølge BBR er der tale om en 'væsentlig om- eller tilbygning i 1973', og de 20 m² blev optaget i det samlede boligareal. Vi har konstateret, at terrassedækket er opbygget af Siporex betonelementer, som iflg. firmaet Ytong Danmark A/S ikke er egnet til udendørs brug. Betonelementerne er ikke vandtætte og frostsikre, terrassedækket vil derfor tage skade og vand vil sive ned og ind i hus-

muren. Skaden vil fremskyndes af det forhold, at der ikke er fald på terrassen til afledning af regnvand. Det vil derfor være nødvendigt at udskifte betondækket til en udendørs kvalitet for at undgå denne skade og følgevirkninger. … **Risiko for skade på taget** Sælger har fået lagt et nyt tag på i efteråret 1999. Tagkonstruktionen har i det nordøstlige hjørne én afstivningsstolpe, som står direkte på 'ikke-bærende' gulvbrædder. Gulvbrædderne har som følge af belastningen fra afstivningsstolpen fået en nedbøjning. Denne dårlige understøtning udgør en risiko for skade på taget. Vi har i den forbindelse bedt forsikringen om 2 ting:

1. at få tagkonstruktionen efterset af en sagkyndig med henblik på at vurdere, om der er behov for yderligere forstærkninger eller ændringer på taget, og om undertaget er monteret korrekt.
2. at få dækket udgifter til en korrekt understøtning i det nordøstlige hjørne.

Forsikringsselskabet mener nu at punkt C kan karakteriseres som bagatelagtige forhold. Det mener vi ikke, dels fordi bagatelagtige forhold er forhold, som er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber (jf. definitionen i policen), og dels fordi der i policen ikke er nævnt, at skadens pris afgør om et forhold kan karakteriseres som bagatelagtigt. Endvidere mener vi ikke at forsikringsselskabet har svaret på pkt. C1. … **Manglende fundament** Efter at vi har påbegyndt etablering af omfangsdræn, har vi konstateret, at husets fundamenter under gulvniveau ikke findes, som vist på bygningstegningen. Tilstandsrapporten registrerer '1.1. Sokkel: mindre skader og huller i fundamenter.' De manglende fundamenter blev konstateret ved udgravning til indvendig del af drænet under gulvniveau, hvorefter Birch & Krogboe har anført, at 'til aflastning for ydervæggene skal terrænet hurtigst muligt afgraves til maksimum 0,75 m over kældergulv' og derefter skal der foretages understøbning sektionsvis af 1,0 m. Da de manglende fundamenter udgør en stor risiko for skade på bygningen og nedsætter bygningens brugbarhed og værdi, så bør udbedring af dette forhold være dækket af forsikringen."

Selskabet har i skrivelse af 18/7 2001 til nævnet bl.a. anført: "Til pkt. 1 (terrasse). Af det i sagen anførte fremgår, at terrassen tidligere har været gulvet i en udestue, men at udestuen er revet ned inden klagerne overtog ejendommen. Klagerne har gjort gældende, at det nu frilagte betongulv ikke er egnet til udendørs brug. Tilstandsrapporten består i en gennemgang af huset - men omfatter ikke genstande uden for huset. Hvis der skulle opstå en skade på terrassen, er det vor opfattelse, at den ikke er dækket af for-

sikringen. Til pkt. 2 (risiko for skade på tag). Kravet baseres på det forhold, at en stolpe, der understøtter taget, ikke er anbragt på et korrekt underlag. Endvidere ønsker klagerne en generel undersøgelse af tagkonstruktionen. Som det fremgår af vor konsulentrapport er selve det at flytte stolpen et bagatelagtigt forhold, og som i øvrigt været synligt for klagerne, jfr. bet. D214501 pkt. 2. En generel undersøgelse af taget omfattes ikke af dækningen ifølge forsikringsbetingelserne, og der er ikke påpeget forhold af en sådan art, at reglerne i FAL § 52-53 kan finde anvendelse. Vi mener derfor, at kravet er afvist med rette. Til pkt. 3 (manglende fundament). Klagerne anfører, at ejendommen mangler fundament, og at dette er årsagen til, at det i en konsulentrapport fra Birch & Krogboe anføres, at der skal ske aflastning af ydervæggene, afgraves og understøttes. Forholdene omkring ydervæggene er opstået som følge af, at klagerne - efter overtagelse af ejendommen - har fået udført diverse bygningsarbejder, herunder udgravning med henblik på etablering af tæppe- og omfangsdræn. Disse udgravninger har forårsaget, at der opstår et tryk på ydervæggene, og det er dette tryk, der skal aflastes ifølge Birch & Krogboe's rapport. Af denne rapport fremgår endvidere, at fundamentet er udført i samme tykkelse som ydervæggene. At dette har været tilstrækkeligt fremgår, som anført af klagerne af, at der ikke i tilstandsrapporten er anført problemer af betydning med fundament og sokkel. Det bemærkes, at ejendommen er opført i 1935. Hvis der er opstået skader på fundament eller sokkel, er årsagen hertil, de udgravningsarbejder klagerne har iværksat efter ejendommens overtagelse, og udgifterne til aflastning m.v. er ikke omfattet af forsikringen, jfr, pkt. 1 i forsikringsbet. Endvidere kan anføres, at der ikke er påvist nogen sammenhæng mellem fundamentets udførelse og den påståede skade."

Hertil har klagerne i skrivelse af 15/8 2001 til nævnet anført: "**Terrassen, skader på terrassebetondæk** - Nykredit vurderer, at terrassen ikke er omfattet af køberforsikringen, selvom vi i korrespondancen har påpeget, at den er en integreret del af bygningen. Det skal bemærkes, at hvis terrassedækket ikke udskiftes, så vil det også medføre fugtskader på huset ud for terrassen som vist på vedlagte foto nr. 1 og 2 af indvendige fugtskader. Generelt for alle forhold gælder, at ved 'skade' forstås i denne sammenhæng også 'risiko for skade' jf. policen. - Da betondæk incl. armering var beskadiget og nedbøjet jf. foto nr. 5 og 6 af prøveboring, så er det nødvendigt at støbe et nyt dæk, og ikke kun reparere klaplaget som nævnt i konsulentrapporten pkt. 3.A. … **Risiko for skade**

på taget - Vi mener ikke, at det er et bagatelagtigt forhold at flytte en stolpe i den bærende tagkonstruktion. Selvom stolpen har været synlig, så kræver det faglig indsigt at vurdere dette forhold, som ikke umiddelbart er synlig for en usagkyndig køber og heller ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Nykredits konsulentrapport af 22/11 2000 konkluderer da også i pkt. 6.C., at 'forholdet er ikke nævnt i *tilstandsrapporten*, men burde måske være det'. - Nykredits konsulent anbefalede at stolpen blev flyttet snarest, som det også fremgår af rapporten 4.C: '..nærliggende fare for skade' og 3.C: 'Stolpe flyttes således at den står ovenpå en bjælke'. Dvs. vi har udført en foranstaltning til afværgelse af skade efter Nykredits forskrift. Derfor bør skaden være dækket jf. FAL § 52-53. - Hvis Nykredit ikke mener, at der skal foretages yderligere undersøgelser, så må vi antage at Nykredits konsulent i øvrigt har fundet tagkonstruktionen for fuld forsvarlig udført. … **Manglende fundament.** - I Nykredits brev anføres, at fundamentet er udført i samme tykkelse som ydervæggene. Men fundamentet mangler helt, der findes kun selve kældervæggen, som afsluttes i gulvniveau uden et egentligt fundament jf. a) vedlagte foto 3 og 4, b) tegning vedlagt vores anmeldelse til Nykredit og c) Birch &Krogboe's rapport, som konstaterer at 'udgravningen.. verificerer, at der ikke er udført deciderede fundamenter..'. Birch & Krogboe blev tilknyttet som rådgivende ingeniørfirma, efter at vi konstaterede de manglende fundamenter. - Nykredit skriver, at skader på fundament (som ikke findes) eller sokkel er forårsaget af udgravningsarbejdet. Udgravningerne er udført med et fald på 3:1 fra væggen, dette fald sikrer iht vejledning fra Dansk Standard DS 415 (DIF norm for fundering, afsnit 7.5 'Udførelse af udgravninger'), at der ikke opstår skader i 'fundamenter på ler uden nærmere undersøgelser'. Dvs. de første udgravninger har ikke forårsaget skade, og efterfølgende er der taget hensyn til de manglende fundamenter ved at foretage undermuring iht. Birch & Krogboe's anvisninger. - Uanset udgravningen vil et manglende fundament udgøre en risiko for skade. Som eksempel på, at det manglende fundament udgør en risiko for skade, viser vedlagte foto nr. 2 og 3 eksempler på revnedannelser på muren, disse er opstået før udgravningen blev påbegyndt. … **Manglende hulmursisolering** I vores anke til Nævnet har vi ikke medtaget anmeldelsen om manglende isolering, da Nykredit afviste dette forhold begrundet med, at huse fra 30'erne normalt ikke er isoleret. - Nykredits brev af 18. juli indeholder nye oplysninger: Iflg. Nykredits egen rapport af 22. november 2000 fremgår det, at der er 'evt. manglende eller forkert indblæsning af granulat' jf. pkt. 2.13, og iflg. 4.B at 'Der er.. beskrevet i Energirapporten, at huset er hulmursisoleret. Hvis dette er korrekt og der er

huller i isoleringen, er skaden dækket'. Da vi - efter Nykredits anmodning - har underbygget vores anmeldelse yderligere ved en boreskopiundersøgelse, så ønsker vi også at anke dette forhold. Nykredit's egen rapport beskriver jo at skaden er dækket."

I notat af 1/2 2001 fra Birch & Krogboe A/S er om de foretagne understøbning af fundamenter anført: "Som nævnt i notatet stopper væg/fundament ca. 20 cm over kapillarbrydende lag eller 10 cm under overkant kældergulv. Et effektivt virkende omfangsdræn skal, ifølge normer og anvisninger, ligge i mindst frostfri dybde (70 cm) og 40 cm under kældergulv og med mindst 3 0/00 fald. For ikke, at undergrave fundamenterne, var det derfor nødvendigt, at understøbe fundamentet således, at drænet kunne etableres. På tilsynstidspunktet, den 21. november 2000, var (som nævnt i notatet) terrænet langs ydervæggene mellem 0,1 m og 1,5 m over kældergulv, samt punktvise nedgravninger til lidt under fundamentsunderkant. På indvendig side af ydervæggene var det gamle kældergulv fjernet og der var udgravet for tæppedræn, isolering og kapillarbrydende lag. Selvom der på ydersiden var punktvise udgravninger for gennemførelse af tæppedræn blev det af Birch & Krogboe A/S anbefalet, at fjerne det resterende jordtryk på væggen der lå over 75 cm over kældergulv. Dette var en ingeniørmæssig vurdering af forholdene på tilsynstidspunktet, hvor der hverken var fundamenter eller kældergulv til, at optage de vandrette kræfter fra jordtrykket."

I internt notat fra selskabets taksator er der vedrørende hulmursisoleringen anført: "B) Der er, iflg. Ft., beskrevet i Energirapporten at huset er hulmursisoleret. Hvis dette er korrekt og der er huller i isoleringen, er skaden dækket."

Af sammes brev af 2/12 2000 fremgår bl.a.: "M.h.t. manglende hulmursisolering, så har vi fået undersøgt hulmuren med endoskop. Undersøgelsen viser, at hulmursisoleringen er særdeles mangelfuld (der var kun fyldt ud på ét sted ud af 6 prøvesteder), flere steder er der ingen isolering overhovedet."

I tilstandsrapport af 6/6 2000 hedder det bl.a.: "**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation Vurdering:

	IB	KO	K1	K2
1. Fundamenter/Sokler			2	
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk		1	1	
3. Yder- og indervægge			1	2
…				
6. Gulvkonstruktion og gulve			2	
…				
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten	x			

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
1.1 Sokkel	K1	Der er mindre revner og små huller i fundamenter.
1.2 Udvendige trapper	K1	Udvendige trappe har revner i cement.
2.1 Vægge	K1	Vægge har revner og er ujævne med revnet tapet. Der er opsat isolering på indervægge nogle steder.
2.6 Etageadskillelse	K0	Etageadskillelsen har ujævnheder.
3.1 Facader	K2	Der er revner i facaden og med huller samt løst puds og løse mursten.
3.2 Gavle	K2	I gavlen har man nedtaget havestue med huller og afmærkninger til følge. Endvidere er der små huller i fugerne samt afslåede mursten i og ved hjørnet af gavl og facade.
3.4 Indervægge	K1	Der er huller og revner samt løst puds ved rørgennemføring. Der mangler fliser og afslutningsarbejder på væg i køkkenet.
…	…	…
6.1 Gulvkonstruktion	K1	Parketgulvet har løse stave. Enkelte steder er der mellemrum mellem stavene som gaber. I stuen hælder gulvet mod stuehjørnet. Et enkelt sted ligger gulvet ustabilt (gynger/fjedrer). Der mangler lister og karm (fodpanel) og gulvene knirker.
6.2 Belægninger	K1	Belægningen på køkkengulvet er visse steder slidt. Loftrummets gulv er defekt. (Der ligger nyt gulv til montering)

…

Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner

Bygningsdel	Notenr./kom.	Årsager/kommentarer
8.0 Tagkonstruktion	Kom.	Undertaget er ikke besigtiget pga. efterisolering - endv. er loftrummet under ombygning og ikke afsluttet.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	JA	NEJ	?
1. Fundamenter/Sokler			
1.A Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader?	☐	☒	☐
1.B Har der været foretaget efterfunderinger?	☐	☒	☐
…			
3. Yder- og indervægge			
3.A Er der foretaget bygningsændringer/ombygninger?	☐	☒	☐
…			
6. Gulvkonstruktion og gulve			
6.A Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning (f.eks. trægulv under tæppebelægning)?	☐	☒	☐
…			
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			
8.A Er eller har taget været utæt? *Hele taget incl. lægter og et spær udskiftet september 1999.*	☒	☐	☐"

Sælgers oplysninger om ejendommen findes i 2 versioner, hvoraf kun den ene er underskrevet.

Af KvalitetsMærkerapporten fremgår bl.a.: "17. Er der hulmursisoleret? ☒ ... **Ja**"

I forsikringsbetingelserne hedder det: "**Fællesbetingelser** ... **Forsikringen er udstedt på baggrund af den udarbejdede KvalitetsMærkerapport. KvalitetsMærke-rapporten betragtes som et tillæg til policen.** ... **1 Hvad dækker forsikringen** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brug, 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 særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. Dækningen er betinget af - at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen - at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb. **2 Hvad dækker forsikringen ikke** Forsikringen dækker ikke: Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende el-

ler klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. … - forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen mv., samt æstetiske og arkitektoniske forhold (se dog under afsnittet 'Udvidelser') - forhold vedrørende installationers funktion og livlighed (se dog afsnittet 'Udvidelser') - forhold som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende overfor sælger, eller som selskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet – skader, som er blevet betalt i henhold til etableret garanti eller er dækket af en forsikring – bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber, eller forhold der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse - skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af KvalitetsMærke-rapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af KvalitetsMærke-rapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige."

Nævnet udtaler:

Ad terrassen.

Uanset, at terrassen tidligere har været en del af udestuen, fremstod den på besigtigelsestidspunktet som en udvendig terrasse og er derfor efter nævnets opfattelse ikke omfattet af huseftersynet eller ejerskifteforsikringen.

Ad understøtning af tag og undersøgelse af konstruktion.

Selskabet har erkendt, at der er nærliggende risiko for skade, og nævnet finder derfor, at udgiften til at foretage en korrekt understøtning er dækket af forsikringen, og at klagerne derfor er berettiget til at få afskrevet udgiften hertil på selvrisikoen. Derimod finder nævnet, at selskabet ikke kan tilpligtes at foretage en nærmere undersøgelse. Det fremgår af tilstandsrapportens side 6, at undertaget ikke har kunnet besigtiges, og at loftsrummet er under ombygning og endnu ikke afsluttet. Klageren har således haft anledning til at tage dette forhold i betragtning ved købsforhandlingerne med sælgeren.

Ad udbedring af mangler ved fundament.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at den manglende understøbning af kældervæggenes fundament udgør en fejl ved bygningen - opførelsestidspunktet taget i betragtning. Nævnet finder heller ikke, at det manglende fundament udgør en nærliggende risiko for skade, hvis ikke der skulle etableres omfangsdræn. Sidstnævnte forhold indebærer efter nævnets forhold ikke, at skaden er dækningsberettigende.

Ad dårlig hulmursisolering.

Selskabet har ikke over for nævnet ytret sig om dette forhold, som først blev inddraget i klagen ved klagernes skrivelse af 15/8 2001. Da det er angivet i KvalitetsMærkerapporten, som er en del af grundlaget for køberforsikringen, at huset er hulmursisoleret, har selskabet ikke været berettiget til at afvise dækning med den begrundelse, at huse fra 30'erne normalt ikke er isolerede. Selskabet skal derfor anerkende, at dækning ikke kan afvises med den angivne begrundelse og skal derfor viderebehandle anmeldelsen med henblik på en vurdering af, hvorvidt manglen ikke kan antages at nedsætte husets værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til flytning af stolpen, der understøtter taget, er dækningsberettigende.

Selskabet skal viderebehandle klagen over manglende eller mangelfuld hulmursisolering.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen