662/02

Den 30. december 2002 blev i sag nr. 58.458:

xxxxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

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

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 anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Af tilstandsrapport af 24//6 1999 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

| Bygning | Bygningsdel | Karakter | Bemærkninger |
|---|---|---|---|
| A | 3.2 Gavle | K1 | Vandret revne i vestgavlsfuge over vindue. Skønnes uden konstruktiv betydning |
| A | 3.4 Indervægge | K1 | Flere revner i elementsamlinger, skønnes uden konstruktiv betydning, anses for svindrevner. |

...

**Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:**

...

2. Revner i vægge mod vest kradset ud og ilægges elastisk fuge (element samling)."

Klagernes advokat har i skrivelse af 7/5 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"Tvisten vedrører spørgsmålet om, hvorvidt Nykredit er forpligtet til at afholde omkostningerne forbundet med udbedring af diverse mangler på ejendommen.

Det gøres gældende, at Nykredit er forpligtet til at anerkende at dække udgifter til udbedring af de forhold, der nedenfor benævnes forhold A, B og E.

...

Mine klienter indgik i juni måned 1999 købsaftale med D. Totalindretning ... vedrørende køb af et af sælger nyopført hus til privat beboelse.

...

Mine klienter aftalte med sælger af ejendommen, at der skulle gennemføres en ét års gennemgang af ejendommen samt at mangler, der måtte blive konstateret i denne forbindelse ville skulle udbedres af sælger for sælgers regning.

...

På baggrund af de konstaterede mangler fremsatte mine klienter overfor sælger krav om udbedring af manglerne. Da sælger imidlertid trods flere henvendelse ikke reagerede på mine klienters samt mine henvendelser foranledigede mine klienter, at en murermester gennemgik ejendommen med henblik på dennes vurdering af udgifterne forbundet med en afhjælpning. Det blev anslået at en afhjælpning vil beløbe sig til ca. kr. 50.000 - 75.000."

Advokaten har videre redegjort for, hvorfor han finder tilstandsrapporten irrelevant. I skrivelsen af 7/5 2002 hedder det videre:

"Forhold A:

Forhold A omfatter revner i vægge indvendigt og udvendigt ved samlinger mellem elementer.

Det gøres gældende, at revner i vægge ikke er omtalt i 'KvalitetsMærke' rapporten, og at Nykredit derfor alene af denne årsag ikke kan undslå forsikringsdækning ...

Det gøres herudover gældende, at der i tilstandsrapporten udelukkende er omtalt 'Vandret revne i vestgavlsfuge over vindue' (jf. tilstandsrapportens s. 4 pkt. 3.2) samt 'Flere revner i elementsamlinger...' (jf. tilstandsrapporten s. 4, pkt. 3.4).

Det gøres gældende, at disse i tilstandsrapporten anførte revner udelukkende er mindre del af de nu konstaterede revner, idet der herudover er flere yderligere rev-

ner, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, ligesom der efter overtagelsesdagen er udviklet yderligere revner, som ej heller er omtalt i tilstandsrapporten.

Det gøres gældende, at Nykredit har anerkendt, at disse revner ikke er anført i tilstandsrapporten, jf. herved Nykredits skrivelse af 20. juli 2001.

Det bestrides som ganske udokumenteret, at mine klienter skulle have værende vidende om disse revner, særligt henset til at den sagkyndige ikke har nævnt disse i tilstandsrapporten, samt at revnerne - som ovenfor anført - i væsentligt omfang er udviklet efter overtagelsesdagen.

Det bestrides som ukorrekt, at der skulle være aftalt udbedring af disse revner, idet det i købsaftalen vedrørende revner anførte udelukkende relaterer sig til de revner, som positivt er anført i tilstandsrapporten.

Det gøres således samlet gældende, at Nykredit er forpligtet til at afholde samtlige omkostninger ved udbedringen af forhold A, dog med fradrag af selvrisiko.

Forhold B:

Forhold B vedrører revne i betondæk og gulvklinker herpå.

Det gøres gældende, at forhold B ikke er omtalt i 'KvalitetsMærke' rapporten, og at Nykredit derfor alene af denne årsag ikke kan undslå forsikringsdækning, ...

Det gøres derudover gældende, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Det gøres endvidere gældende, at der ikke er tale om en ubetydelig skade som anført af Nykredit, idet mine klienter har oplyst, at der er tale om ganske betydelige revner, og ikke blot én revne, samt at dette utvivlsomt vil have en værdiforringende betydning for ejendommen.

Det gøres gældende, at Nykredit har bevisbyrden for at der er tale om ubetydelig skade, og at dette bevis ikke er løftet. Det anføres særligt til støtte herfor, at Nykredit

oprindeligt afslog dækning med den begrundelse, at forholdet ikke var tilstede på tidspunktet for overtagelsen, og at Nykredit først, da dette blev tilbagevist, har påberåbt sig en anden begrundelse for afslaget. Det har derfor formodningen imod sig, at der skulle være tale om ubetydelig skader, idet Nykredit i så fald oprindeligt ville have anført dette.

Det gøres således samlet gældende, at Nykredit er forpligtet til at afholde samtlige omkostninger ved udbedringen af forhold B, dog med fradrag af selvrisiko.

Forhold E

Forhold E vedrører manglende beklædningsbrædder på udvendig gavl.

Det gøres gældende, at forhold E ikke er omtalt i 'KvalitetsMærke' rapporten, og at Nykredit derfor alene af denne årsag ikke kan undslå forsikringsdækning, ...

Det afvises endvidere, at forholdet ikke skulle have været tilstede på tidspunktet for mine klienters overtagelse af ejendommen, idet det må anses for ganske usandsynligt, at mine klienter selv skulle have nedtaget de pågældende beklædningsbrædder. Det gøres gældende, at årsagen til at mine klienter først anmeldte skaden den 8. august 2000 var, at det først da på grund af de øvrige konstaterede mangler kunne fastslås, at forhold E ville være relevant at medinddrage under forsikringen, jf. at der på forsikringen er en samlet selvrisiko på kr. 25.000.

Det gøres således samlet gældende, at Nykredit er forpligtet til at afholde samtlige omkostninger ved udbedringen af forhold E, dog med fradrag af selvrisiko."

Selskabet har hertil i skrivelse af 28/5 2002 til nævnet anført:

"Vi besigtiger de anmeldte forhold af 2 omgange, og der er udfærdiget rapporter af 25. januar og 10. december 2001.

...

Vedr. forhold A:

Revner i de indvendige vægge afviser vi, idet forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, jf. side 4, pkt. 3.4, hvoraf fremgår, at der er 'flere revner i elementsamlinger, skønnes uden konstruktiv betydning, anses for svindrevner'.

Revnerne i de udvendige vægge afviser vi, idet forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten side 4, pkt. 3.2 er nævnt, at der er 'vandret revne i vestgavlsfuge over vindue, skønnes uden konstruktiv betydning'. For så vidt angår revner i murværket, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, afvises disse med begrundelsen, at de var kendt af forsikringstager, idet der er aftalt udbedring af sælger.

Vedr. forhold B:

Dette forhold afvises med begrundelsen, at det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt efter dens formål.

Vedr. forhold E:

Dette forhold afviser vi, idet vi ikke anser det for sandsynliggjort, at brædderne ikke var monteret på overtagelsesdagen.

Advokat M.T. gør overordnet gældende, at vi efter forsikringsbetingelser nr. 42.01 udelukkende er berettiget til, at påberåbe os de forhold som er nævnt i KvalitetsMærke-rapporten, idet der alene henvises til denne rapport i forsikringsbetingelserne, og ikke til tilstandsrapporten.

...

... 'Nybolig KvalitetsMærke' består grundlæggende af en samlet vurdering af ejendommens tilstand, foretaget af en af det offentlige godkendt bygningssagkyndig samt et særligt tillæg, som Nybolig har fundet naturligt at tilføje til den offentlige Tilstandsrapport for at give en mere fuldstændig information om ejendommen.'

Det følger heraf, at når vi henviser til KvalitetsMærke-rapporten, er tilstandsrapporten en del af denne. Dette er endvidere den naturlige forståelse, idet vi har anvendt tilstandsrapporten på den måde, som er formålet med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Særligt vedr. forhold A:

Revner i elementsamlinger på indvendige vægge er nævnt direkte i tilstandsrapporten med karakteren KI (side 4, punkt 3.4). Beskrivelsen i tilstandsrapporten er efter vores vurdering korrekt og giver et godt billede af de problemer der er ved elementsamlingerne på de indvendige vægge. Revnerne har således ikke nogen egentlig konstruktiv betydning for ejendommen, men er alene et kosmetisk problem. Forsikringstager har på denne baggrund haft kendskab til problemet, da de købte ejendommen.

Revner ved elementsamlinger på de udvendige vægge er også nævnt i tilstandsrapporten, idet det er anført to steder, at der er revner i gavl / vægge mod vest. Se tilstandsrapportens side 4, pkt. 3.2 og side 8, pkt. 3. Særligt på side 8 gøres forsikringstager opmærksom på, at revnerne forekommer ved elementsamlinger, og at de skal udkradses og erstattes med elastisk fuge. Forsikringstager har på denne baggrund haft kendskab til problemet, i hvert fald i gavl og vægge mod vest.

Hertil kommer også, at forsikringstager har aftalt med sælger af ejendommen, at denne generelt udbedrer revner i pudset murværk (d.v. s. udvendigt), jf. købsaftalens side 1b, 3. afsnit. Det følger heraf, at revnerne har været genstand for forhandling mellem parterne. Dette beviser i øvrigt også, at revnerne allerede var til stede, da forsikringstager overtog ejendommen.

Eventuelle 'nye' revner går ikke ud over hvad forsikringstager må indstille sig på, ud fra bemærkningerne i tilstandsrapporten. Endelig dækker forsikringen ikke årsager til og følger af forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 4, litra a.

Særligt vedr. forhold B :

Der er alene tale om to fine svindrevner i gulvklinkerne i stue opstået uafhængigt af hinanden, dels ved dør og dels ved vindue. Årsagen til skaderne er formentlig, at den underliggende beton er tørret for hurtigt, hvor betondækket er støbt ind over fundamentet. Der er ikke risiko for yderligere revner ifølge vores konsulent.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. 3, at alene skade i form af revnedannelse, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, er dækket.

Revnerne nedsætter ikke stuegulvets værdi eller brugbarhed nævneværdigt, idet gulvet fortsat kan fungere som stuegulv uden problemer. Revnerne er alene af kosmetisk betydning og uden egentlig konstruktiv betydning, og der er ikke risiko for følgeskader, da revnerne ikke befinder sig i vådrumsområde.

Det er forsikringstager der skal sandsynliggøre, at revnerne udgør en skade i forsikringens forstand, hvilket ikke er gjort.

Vi vil naturligvis revurdere vores afgørelse, hvis det mod forventning skulle vise sig, at revnerne i stuegulvet medfører skade i forsikringens forstand.

Særligt vedr. forhold E :
De manglende brædder er uden konstruktiv betydning, og er derfor alene et kosmetisk og bagatelagtigt problem, som på ingen måde nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Forholdet kan således udbedres ved blot at opsætte to nye beklædningsbrædder.

Vi vurderer således, at der ikke er tale om en skade i forsikringens forstand.

I øvrigt er det vores opfattelse, at forholdet havde været nævnt i tilstandsrapporten med KO, hvis forholdet havde været til stede på overtagelsesdagen, da forholdet er så tydeligt, at det ikke kan overses ved en gennemgang af den bygningssagkyndige. Endvidere havde forsikringstager formentlig haft det med i sin 'mangelsliste' af 29. juni 1999, hvis forholdet havde været til stede dengang, da forsikringstager blandt andet havde bemærkninger til hjørneliste ved træfacader i punkt 18, jf. advokat M.T.'s bilag 1."

Af købsaftalen fremgår bl.a. følgende vilkår:

"Det er en betingelse for køber, at sælger inden overtagelsen udbedrer revner i pudset murværk og sår græs. Såfremt køber på overtagelsesdagen ikke kan godkende de udførte opgaver skal dette meddeles straks til sælger og sælgers ejendomsmægler."

Klagernes advokat har i skrivelse af 7/8 2002 til nævnet fastholdt, at tilstandsrapporten er irrelevant. Videre har advokaten anført:

"Ad. forhold A

Forhold A vedrører indvendige og udvendige revner.

For så vidt angår de indvendige revner skal det præciseres, at disse dels har udviklet sig betydeligt siden klagerens overtagelse af ejendommen dels at der ikke kun er tale om svindrevner.

For så vidt angår de udvendige revner skal det præciseres, at udelukkende revne i vestgavlen er omtalt i tilstandsrapporten. Der er siden overtagelsen konstateret revner i husets nord-, øst- og vestsider, hvilke revner ej heller er svindrevner.

Indklagede gør nu tilsyneladende også gældende, at der er tale om et kosmetisk problem, hvilket er et nyt synspunkt fra indklagedes side.

Dette er i direkte modstrid med det i indklagedes egen skaderapport af 25. januar 2001 anførte, hvoraf fremgår:

'*Årsag ukendt. Kan skyldes manglende stabilitet på nogle meget store vægflader uden stolper eller tværvægge'.*

Klageren finder det ganske påfaldende, at man på baggrund heraf kan konkludere, at der er tale om kosmetiske skader. Det anførte dokumenterer endvidere, at der ikke er tale om svindrevner.

Det gøres endvidere gældende, at en udbedring af skaderne må anses for at være ganske bekostelig, hvorfor der er tale om en skade, der i nævneværdig grad har nedsat og nedsætter bygningens værdi, j f betingelsernes pkt. 2.

Klageren har noteret, at indklagede forsøger at foretage en ganske udvidet fortolkning af tilstandsrapporten. Det fremgår udelukkende af tilstandsrapporten, at der var revner i vestgavlsfuge og dette skal tilsyneladende efter indklagedes opfattelse medføre, at klagerne 'burde være opmærksom på, at revnerne forekommer ved elementsamlinger'.

Der er her udelukkende tale om spekulationer og efterrationaliseringer fra indklagedes side, der intet hold har i de faktum, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Indklagede har ikke løftet bevisbyrden for, at klageren på overtagelsestidspunktet skulle have kendskab til revnerne, alene af den grund, at revnerne- bortset fra vestgavlen - først opstod efterfølgende.

Ex tuto bemærkes herudover, at 'burde viden' ikke er omfattet af undtagelserne i indklagedes forsikringsbetingelser, jf. pkt. 4.

Det i købsaftalens side Ib, 3. afsnit anførte, forsøger indklagede at fortolke således, at bestemmelsen generelt skulle omfatte alle slags revner. Dette må afvises, idet bestemmelsen selvsagt udelukkende omfatter de revner, der forud for overtagelsen var konstateret, dvs. revnerne i vestgavlen.

Endelig må det klart afvises, at revnerne skulle have været til stede, da klageren overtog ejendommen. Dette dokumenteres af, at der udelukkende i tilstandsrapporten er omtalt revner i vestgavlen, og indklagede har derfor bevisbyrden desangående.

Der henvises endvidere til indklagedes egen rapport af 10. december 2001, hvor under pkt. 6 fremgår, at skaderne ikke var tilstede ved overtagelsen, samt pkt. 9, hvor anføres, at der ikke er grund til at tro, at klagerne har været bekendt med forholdet.

Indklagede gør derudover gældende, at eventuelle nye revner ikke går ud over hvad klageren må indstille sig på ud fra bemærkningerne i tilstandsrapporten. Igen et nyt anbringende fra indklagede side, men klageren må blot konstatere, at der ikke i forsikringsbetingelser er indeholdt en bestemmelse, der giver grundlag for at fremføre dette anbringende.

Endelig henviser indklagede til betingelserne pkt. 4.a, hvilket tillige er et nyt synspunkt fra indklagedes side. Det bemærkes for det første, at indklagedes egen sagkyndige har anført, at årsagen er ukendt, jf. ovenfor. På denne baggrund findes det påfaldende, at indklagede påberåber sig den pågældende bestemmelse. For det andet bemærkes, at der som tidligere anført udelukkende i tilstandsrapporten er anført revner i vestgavlen, hvorfor revner i andre vægge under alle omstændigheder ikke kan omfattes af denne bestemmelse.

Klagerne må således samlet konstatere, at indklagede stort set påberåber sig samtlige undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelserne, men at ingen af disse finder anvendelse på de udvendige revner bortset fra revner i vestgavlen.

Ad. forhold B

Det bestrides som ukorrekt, at der udelukkende er tale om 'to fine svindrevner'. Der er således konstateret revner i 8 stk. 30x60 cm. granit gulvfliser, hvilket ikke kan karakteriseres som "fine svindrevner".

Der er tale om skade i betingelsernes forstand, alene af den grund at en udbedring af revnerne som anført i indklagedes interne rapport vil beløbe sig til mellem kr. 20 - 90.000, hvorfor bygningens værdi er blevet tilsvarende forringet, jf. betingelsernes pkt. 2.

Det af indklagede anførte om, at skaderne er uden konstruktiv betydning er i modstrid med det af indklagedes egen konsulent anførte, jf således dennes skrivelse af 10. december 2001, side 2, sidste afsnit."

I selskabets rapport af 14/3 2002 til nævnet fremgår bl.a.:

"Årsagen hertil vurderes at være følgende:

A) årsag ukendt. Kan skyldes manglende stabilitet på nogle meget store vægflader uden stolper eller tværvægge.

...

Under besigtigelsen oplyste De til vores bygningskonsulent, at forholdene A, B, C og E er opstået i løbet af det første år i huset efter overtagelsen i august 1999, hvorimod forhold D var tilstede ved indflytning."

I forsikringsbetingelserne for Køberforsikring med KvalitetsMærke hedder det bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket?**

Udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelser i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

...

Dækningen er betinget af:

a) årsagen til skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen ..."

Nævnet udtaler:

Ad A:

Selskabet har ikke bestridt, at revnerne i ydervæggen er nye. Nævnet finder, at skadebegrebet er opfyldt, da manglende stabilitet kan være årsag, og de pågældende revner derfor ikke bare kan karakteriseres som svindrevner. Da årsagen til skaderne var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, foreligger der således en dækningsberettigende skade.

Ad B:

Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort af klagerne, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har bemærket sig, at

selskabet er indstillet på at revurdere sagen, hvis klagerne fremkommer med nye oplysninger.

Ad C:

Allerede fordi der ikke foreligger en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følger af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende, at de på ydervæggen opståede revner er dækningsberettigende.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Jørgen Nørgaard