673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.524:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende murbindere samt et problem vedrørende manglende udluftning.

Klageren har i klageskrivelsen anført:

> "Der er tale om en situation, hvor ejerskifteforsikringen kun giver en beskeden dækning på skaden …
>
> Af tilstandsrapporten fremgår, at gavlen bulede, men problemet var, at alle fire vægge dels ikke var forankret i bagvæggen, men endnu værre var opsat uden mulighed for udluftning, så indemurene var rådne.
>
> Forsikringsselskabet har afslået at dække skaden under henvisning til bemærkningen i tilstandsrapporten, men problemet med manglende udluftning og rådskaden var ikke blevet afdækket ved en forankring af væggen, der jo først viste sig, da vi besluttede at vælte murværket.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
>
> Jeg mener, at selskabet skal svare fuld erstatning."

Selskabet har i skrivelse af 28/10 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Sagens faktum**

Til Nævnets orientering anmelder forsikringstager den 11. januar i år, at der ikke er murbindere mellem husets trævægge og den udvendige skalmur. Forsikringstager er på dette tidspunkt i fuld gang med at renovere huset, hvilket man kan få indtryk af, ud fra vedlagte fotografier der er taget af vores bygningskonsulent den 17. januar i år.

Vores konsulent kan konstatere, at der mangler murbindere samt at bærende dele af træværket i vestgavlen er nedbrudt. Vores konsulent vurderer, at murværket på alle facader og i gavlene skal have murbindere, således at en ny skalmur mures op og fastgøres til den bagvedliggende og isolerede trækonstruktion.

Vores konsulent anser forholdet for delvis at være nævnt i tilstandsrapporten under punkt 3.0 og særligt punkt 3.1.

Under punkt 3.0 vedrørende ydervægge har disse fået karakteren K2 (bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid), på grund af nedslidt murværk med fugeskader og mursten med afslidt brændeskal samt begyndende mursprængning ved vinduesoverliggere. Vores konsulent vurderer, at dette ikke er årsag til skaden eller til omfanget heraf.

Under punkt 3.1 er der givet karakteren UN (bør undersøges nærmere, kan være en alvorlig skade) vedrørende vestgavlen, og det citeres fra rapporten 'Vestgavl buler, antagelig manglende fastgørelse til bagmur'. Vores konsulent anser beskrivelsen som korrekt, og som dækkende ca. 23 kvadratmeter i vestgavlen. Det er ligeledes i dette område, at det bærende træ er fundet nedbrudt.

Vores konsulent har - ud fra forsikringstagers ønske om at få lavet en yderligere isoleret trækonstruktion med træbeklædning - udfærdiget et samlet overslag på 52.100 kr. incl. moms, hvis alt skal laves i overensstemmelse med forsikringstagers ønsker. Forsikringstager har fået udarbejdet et selvstændigt tilbud af 18. januar 2002 fra tøm-

rermester P.B.J. på 65.800 kr. excl. moms, men i dette tilbud er medtaget diverse arbejder på vinduer og døre, hvilket er forsikringssagen uvedkommende.

Ved vores brev af 25. januar i år anerkender vi at dække udgifterne til udbedring af det konstaterede rådangreb, og vi oplyser, at vores konsulent har anslået reparationsudgiften til at være 5.970 kr. incl. moms. Samtidig gør vi opmærksom på, at der er en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade, og at vi derfor ikke kan tilbyde at udbetale erstatning, men beløbet 5.970 kr. vil blive fratrukket den maksimale selvrisiko på 25.000 kr. der er gældende for forsikringen i hele forsikringsperioden, jf. betingelsernes pkt. 7 på side 4.

Forholdet vedrørende murbinderne afviser vi, idet forholdet er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 3.1 med karakteren UN, og vi henviser til forsikringsbetingelserne pkt. 2, stk. 1 på side 6. Vi nævner, at karakteren UN beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang, og at det kan være en alvorlig skade, og derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Forsikringstager er ikke tilfreds med vores afgørelse og henvender sig derfor til en advokat, J.C., der ved brev af 4. februar gør opmærksom på, at rådproblemerne ikke kun findes på vestgavlen, men hele vejen omkring huset.

Det har herefter været nødvendigt med endnu en konsulentbesigtigelse, og rapport på baggrund af denne foreligger den 20. februar i år fra samme bygningskonsulent der besigtigede første gang.

Vores konsulent konstaterer ved denne besigtigelse :

1. Yderligere nedbrudt træ ved stolperne på den vestlige gavl på grund af råd.
2. Langsgående revne / sætning samt vertikale revner som følge af mangelfuld fundamentering forankring af ydermur.

Forhold 1 og 2 er benævnt henholdsvis a og b i rapporten.

4. 59.524

Forhold 1 udgør to hjørnestolper i vestgavlen incl. delvis beklædning, og årsagen vurderes at være måske manglende ventilation eller gammel nedbrydning på grund af vanskelig hjørnesamling ved daværende udvendige træbeklædning. Skaden kan udbedres ved udskiftning af stolper til rem incl. interimistisk demontage beklædning. Udgiften beregnes til 9.000 kr. incl. moms.

Forhold 2 udgør revner hele vejen rundt om huset i soklen, hvor der er skalmuret. Vores konsulent vurderer, at forholdet kan udbedres ved forstærkning af sokkel incl. forankring til gamle bestående sokkel. Udgiften beregnes til 16.000 kr. incl. moms.

Ved brev af 11. marts i år anerkender vi at dække udbedringsudgifterne vedrørende begge forhold, og tilbage står forholdet med de manglende murbindere.

Vores kommentarer

De manglende murbindere er afvist på grund af bemærkningerne i tilstandsrapporten. Her er det anført, at vestgavlen buler ud, og at dette formentlig skyldes manglende murbindere. Forholdet har fået karakteren UN.

Problemet med de manglende murbindere er ikke kun begrænset til vestgavlen, men vedrører reelt også den anden gavl og begge facader. Herom er der ikke anført noget i tilstandsrapporten. Grunden til at vi alligevel har afvist forholdet på alle fire ydermure er, at det er vores opfattelse, at forsikringstager havde fået klarhed om problemets omfang, hvis hun havde fulgt opfordringen i tilstandsrapporten om at få undersøgt vestgavlen nærmere.

Vores konsulent anfører herom i rapport af 20. februar, at 'såfremt der var lavet en konsekvent undersøgelse af forholdene vedrørende vestgavlen var ikke kun forholdet omkring den manglende fastgørelse af facademur kommet frem, men også at der var nedbrudt træ i den bagvedliggende træbeklædning og stolpekonstruktion og at revnerne i muren og soklen kunne henføres til den ligeledes manglende fundamentering / forankring'.

Vores konsulent har kommenteret de tre forhold ud fra dels en teknisk synsvinkel og dels de rejste påstande på besigtigelsestidspunktet, herunder ud fra den af advokat J.C. rejste påstand om, at der er rådskade hele vejen rundt om huset, hvilket er gentaget i forsikringstagers klage. Vores konsulent har kun fundet rådskade på vestgavlen. som beskrevet ovenfor, og vi har betalt for udbedringen heraf, jf., faktura af 11. juni af 2002 på 14.970 kr. incl. moms. Endvidere har vi betalt for udbedring af revnerne hele vejen rundt om huset samt forankring af skalmuren til soklen med 16.000 kr.

Når vi anerkender rådskaderne, og den manglende fundamentering / forankring til fundament, er det fordi, disse forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten som en mulig risiko ud fra 'bulen' i muren, selv om dette ville være opdaget, hvis forsikringstager havde fulgt UN-opfordringen, jf. vores konsulent. Vi anerkender derimod ikke de manglende murbindere, fordi dette forhold er nævnt i tilstandsrapporten som en mulig risiko på baggrund af 'bulen', og fordi vi vurderer, at en håndværker i forbindelse med en opfølgning på UN-bemærkningen, efter vores opfattelse ret sikkert ville have oplyst forsikringstager om, at der var en nærliggende risiko for, at murbinderne også mangler på resten af husets murværk, da man normalt opfører murværket ud fra samme metode på hele huset. Forsikringstager ville derfor have kunnet tage dette forhold i betragtning ved en forhandling af ejendommens salgspris.

Nævnet har i sagen AK 47.558 henvist spørgsmålet om rækkevidden af UN-bemærkningen til behandling ved domstolene i et tilfælde, hvor en sætning skyldes 'helt andre forhold end antaget i tilstandsrapporten'. I nærværende sag er det direkte nævnt i tilstandsrapporten, at de manglende murbindere formentlig er årsag til 'bulen'.

Det er således vores påstand og overbevisning, at en nærmere undersøgelse dels ville have klarlagt problemet på vestgavlen, og dels ville have medført en opdagelse af de samme problemer på den anden gavl og de to facader.

UN-bemærkningen anvendes når den bygningssagkyndige vurderer, at den pågældende bygning eller bygningsdel kan lide af en alvorlig skade, men hvor han ikke kan vurdere dette blot ud fra en visuel besigtigelse. UN-bemærkningen. er således en op-

fordring til at få foretaget en destruktiv undersøgelse af den pågældende bygningsdel, med henblik på at få, fastlagt arten, omfanget og konsekvenserne af de indikationer den bygningssagkyndige har bemærket sig.

Når forsikringstager vælger at sidde en sådan UN-bemærkning i tilstandsrapporten overhørig, hæfter forsikringstager selv for eventuelle ubehagelige overraskelser som følge heraf, Forsikringstager har truffet et valg om at vente med de nærmere undersøgelser, og forsikringstager må derfor også selv hæfte herfor. Hvis forsikringstager blot kan sidde en UN-bemærkning overhørig, og efterfølgende rette sit krav mod ejerskifteforsikringen, når det senere viser sig, at der faktisk var skader på ejendommen, går hele ideen med UN-bemærkningen til spilde.

Med udgangspunkt i forsikringsbetingelserne pkt. 2.1, hvor det fastslås, at forhold der er nævnt i tilstandsrapporten ikke dækkes, er det vores vurdering, at forsikringstager på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Ovennævnte fører til, at også den manglende ventilation mellem formur og bagmur ville have været opdaget ved den destruktive undersøgelse af gavlen, og således er dette forhold heller ikke dækket over ejerskifteforsikringen. Det skal præciseres, at der ikke er fundet rådskader som følge af manglende ventilation andre steder end på vestgavlen."

Klageren gør over for nævnet gældende, at intet tyder på, at skadens omfang var blevet opdaget, såfremt vestgavlen var blevet undersøgt.

I den til grund for ejendomshandlen udarbejdede tilstandsrapport af 4/7 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter**	**Bemærkninger:**
…			
A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Nedslidt murværk med fugeskader og mursten med afslidt brændeskal samt begyndende mursprængning ved vinduesoverliggere. Enkelte stationære sætningsrevner.
		UN	Vestgavl buler, antagelig manglende fastgørelse til bagmur."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**2 Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

1. 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 ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Tilstandsrapporten indeholder en opfordring til at undersøge vestgavlens buler nærmere. Den bygningssagkyndige angiver, at årsagen formentlig må antages at være manglende fastgørelse til bagmuren. Nævnet er enigt med selskabet i, at såfremt klageren havde ladet forholdet undersøge, ville han være blevet bekendt med problemets omfang. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning herfor.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann