684/03

Den 3. november 2003 blev i sag nr. 60.342:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

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 en anmeldt skade på ejendommens gavl.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at den anmeldte skade ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren redegør i klageskrivelsen for sagen således:

> "Den 1. august 2002 køber jeg ejendommen beliggende … Efterfølgende bliver det hurtigt konstateret af lokal murermester, som jeg har bestilt til almindeligt fugearbejde på ejendommen, at der er en skade på den vestlige gavl. Jeg anmelder skaden til Nykredit Østifterne Forsikring A/S.
>
> …
>
> Jeg hyrer efterfølgende Ingeniørfirmaet 0.B.H. A/S, K.N. til at besigtige ejendommen og skaden. Han når frem til en konklusion, at skaden er alvorlig og noterer sig øvrige forhold i skrivelse af 4. september 2002. Denne rapport modtager Nykredit Østifterne Forsikring også til brug for behandlingen af min skadesanmeldelse. Jeg modtager 6. november svar fra Nykredit Østifterne Forsikring, desværre med et for mig negativt

udfald, idet de ikke finder skaden dækket under forsikringen. I perioden indtil svaret foreligger har jeg jævnligt kontakt med Nybolig, som har været mægler i handelen, og de siger ordret til mig, at de faktisk er enige i, at den nævnte K2 under punkt 3 i Tilstandsrapporten burde have været en K3 og at de er rimelig sikre på, at Nykredit Østifterne Forsikring vil dække skaden.

…

Jeg vil opnå, at Nykredit Østifterne Forsikring anerkender skaden og at der ydes mig dækning til udbedring af skaden dog fratrukket selvrisiko samt det beløb på kr. 10.000,00 der er afsat i tilstandsrapporten til udbedring af K2 skader på facader/gavle. Der er for mig at se lavet den fejl i tilstandsrapporten at 'bulen' på facaden ikke er omtalt som en K3 og at der 'blot' er afsat kr. 10.000,00 til udbedring af murværket, hvilket har ligget til grund for min købsbeslutning. Men fakta er ifølge murermester og uvildig ingeniør, at skaden vil koste cirka 90.000,00 at udbedre, og det bør ikke være tilfældet, at Nykredit Østifterne Forsikring kan se bort fra det fact."

Selskabet har ved skrivelse af 3/2 2003 til nævnet anført:

"Den 1. august 2002 modtog vi anmeldelse om, at vores forsikringstager havde konstateret, at midten af sydgavl på huset bulede ud. Forsikringstagers murer mente, at gavlen ville falde sammen ved næste storm.

Vi sendte brev af 5. august 2002 til vores forsikringstager med oplysning om besigtigelse. Det fremgår af brevet, at vores bygningskonsulent ingen kompetence har i relation til forsikringsdækningen.

Vores konsulent besigtigede den 29. august 2002. Af hans rapport fremgår, at der er en udbuling på teglstens facademur på ca. 20-30 m2. Ifølge vores konsulent er årsagen til forholdet overrustede bindere i hulmur eller fejl i opmuring. Dette kunne dog ikke fastlægges ved besigtigelse, da murværket virkede robust, og der ikke kunne ses revnedannelse i vandret liggende fuger, som ellers burde være tilfældet ved vandret udbuling.

Vores forsikringstager foranledigede derefter, at det rådgivende ingeniørfirma 0.B.H. A/S undersøgte bygningen den 30. august 2002.

Af denne rapport fremgår, at gavlmuren (som er beskrevet vestgavl) består af en 30 cm hulmur isoleret med lecaperler. Yderst er 1/2 sten rød tegl og indvendig er 1/2 sten af cement. Forbindelsen mellem ydermur og indermur er galvaniserede trådbindere. Det blev konstateret, at gavlmuren har en udadgående bue, og at arealet, som har løsnet sig fra forbindelsen til den indvendige mur er ca. 30 m2 (vinduer iregnet).

Som årsag til forholdet anføres : 'Det må formodes, da overkant fundament er i vage, at 'udbulingen' sker på grund af murbindernes korrosion kombineret med leca-hulmursisolering. Gavlmuren bærer præg af mange tidligere reparationer af fuger.'

Det nævnes, at med en udbuling på ca. 6 cm, er der stor sandsynlighed for, at gavlmuren kan suges ud under en storm.

Ved brev af 5. november 2002 afviste vi dækning, idet korroderede murbindere i en ejendom fra 1908 ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere henviste vi til, at tilstandsrapporten med karakteren K2 beskrev revnedannelse i ydervægge.

Vi modtog herefter brev af 22. november 2002 fra forsikringstagers advokat, som vi beklageligvis først besvarede den 24. januar 2003 efter klage til Direktionen.

Vores vurdering

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 14, at Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Skade er defineret som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ejendommen er fra 1908 og bygget efter gængs byggeskik med yder- og indermur, der holdes sammen af murbindere.

Selv om udbulingen må betragtes som en deformation ved bygningen, nedsætter udbulingen ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsestand.

Gavlen fungerer fortsat efter hensigten som gavl og klimaskærm, og udbulingen er ikke så kraftig eller alvorlig, at der er aktuel styrkesvækkelse eller nærliggende risiko herfor. Vores konsulent har ikke konstateret revnedannelser i de vandret liggende fuger, som burde være tilfældet ved vandret udbuling, og murværkets bedømmes som robust. Endvidere vil et hus fra 1908 efter så mange år naturligt bære præg af tidens tand. Skævheder, udbulinger, revner mv. ses ofte på ældre ejendommen, uden at der er risiko herved. Selve årsagen til udbulingen - de tærede murbindere - er også et klassisk eksempel på bygningens almindelige ældningstegn. Tæringen opstår, fordi murværket gennem mange år er blevet tilført fugt fra nedbør, som trænger ind gennem små og store utætheder / revner i murværket, særligt i fugerne, Fugten bevirker, at murbinderne tærer. Der er tale om en naturlig nedbrydningsproces.

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at ingeniørrapporten beskriver de konstaterede forhold på ejendommen, men sætter dem f.eks. ikke relation til bygningens alder, eller om de udgør nævneværdige afvigelser i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Vi er ikke enige i vurderingen af, at der er stor sandsynlighed for, at gavlen kan falde sammen i fremtiden under stormvejr. Udbulingen i gavlen er af ældre dato, og gavlen har således kunnet modstå flere kraftige storme og herunder orkanen i december 1999. Murværket virker meget stabilt på trods af udbulingen, og murværkets faktiske tilstand underbygger ikke, at der skulle være nærliggende risiko for skade.

Med henvisning til ovennævnte finder vi, at der ikke er dækning for forholdet, allerede fordi der ikke foreligger en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Måtte Ankenævnet finde, at forholdet udgør en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, skal vi henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 16, 1, hvorefter forsikringen ikke dækker 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. Vores forsikringstager har ikke sandsynliggjort, at karakteren skulle være forkert. Ejendomsmæglerens opfattelse er ikke bevis.

Vores forsikringstager har på baggrund af tilstandsrapporten således vidst, at bl.a. gavlfacaden (i hvert fald ydervæggen, hvor murbinderne er en integreret del) kunne svigte inden for overskuelig tid og har været indstillet på en udgift til bl.a. renovering af gavl.

KvalitetsMærke tillægget kan efter vores vurdering ikke inddrages i bedømmelsen af, om et forhold er klart forkert beskrevet. Undtagelsen i ejerskiftebetingelsernes pkt. 16.1 er klar nok, idet forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Undtagelsen er i overensstemmelse med minimumsbetingelserne for ejerskifteforsikringer fastsat af Justitsministeriet.

Der står ingen steder i forsikringsbetingelserne, at oplysninger i Kvalitetsmærket er gjort til en del af forsikringen. KvalitetsMærket har alene betydning for ekstradækningen i Ejerskifteforsikringens pkt. 15, som går ud over lovgivningens krav. Det fremgår endvidere af Kvalitetsmærket side 2, at det er et tillæg til, ikke en del af den offentlige Tilstandsrapport.

Men selv om KvalitetsMærket skal inddrages i bedømmelsen af, om forholdet er klart forkert beskrevet, finder vi ikke, at vores forsikringstager kan påberåbe sig den anslåede reparationsudgift i KvalitetsMærket på 10.000 kr. excl. moms, fordi der meget tydeligt i KvalitetsMærket side 6 er gjort opmærksom på, at prisindikationerne i mange tilfælde kan være mere vildledende end vejledende. Det oplyses, at der er tale om groft skønnede reparationspriser, hvor det i mange tilfælde vil være mere relevant at foretage udskiftninger.

Endvidere fremgår det af Kvalitetsmærket på side 3, at pkt. 4 Yder- og indervægge er i dårlig stand.

Da vi har afvist dækning, skal vi for god ordens skyld oplyse, at vi ikke er gået ind i en nærmere vurdering af udbedringsomkostningerne. Vores konsulent har anslået udgiften til 40.625 kr. inkl. moms. Vi kan se, at ingeniørrapporten har anslået en udgift på 88.000 kr. inkl. moms, men dels er denne udbedring et kalkulatorisk overslag udregnet efter V & S Byggedata, dels indeholder udgiften også reparation af revner i fundament.

Af ovennævnte grunde skal vi fastholde vores afvisning af dækning."

Hertil har klageren ved skrivelse af 10/2 2003 til nævnet anført:

"Jeg mener klart, som i øvrigt også ingeniør K.N. og murermester C.K. udtaler, at der er tale om en situation, hvor der er stor risiko for at muren vælter i en storm. At den har 'bestået' stormen i december 1999 mener jeg er en irrelevant betragtning fra forsikringsselskabets side, idet de ikke har været inde at analysere på vindretning/styrke m.v. i denne specifikt her omtalte situation.

…

At forsikringsselskabet ligefrem omtaler, at jeg på baggrund af tilstandsrapporten burde have vidst, at gavlfacaden kunne svigte og dermed har været indstillet på en udgift til renovering af gavl (Overslag kr. 88.000,00 fra murermester C.K. samt ingeniør K.N.) finder jeg meget beklagelig. Dette er jo ikke tilfældet, og førnævnte fagfolk, Nybolig (ejendomsmægler) og min advokat K.S. er enige i, at jeg ud fra tilstandsrap-

portens formulering ikke har haft en chance for at konstatere 'udbulningen' (skaden) på muren. Ligeledes fremhæver forsikringsselskabet i deres skrivelse, at anslåede reparationsudgifter i 'Kvalitetsmærket' i mange tilfælde kan være mere vildledende end vejledende. Det vil ud fra en almindelig forbrugerbetragtning være det samme som at sige, at sådanne oplysninger ikke kan bruges til noget som helst.

Men ikke desto mindre anslås et beløb på kr. 10.000,00 hvilket jeg som forbruger forholder mig til i forbindelse med ejendomshandelen.

Netop det fact, at forhold der ikke er nævnt i tilstandsrapporten almindeligvis er dækket under ejerskifteforsikringen ligger til grund for min nærværende henvendelse og jeg finder således ikke at Nykredit Østifterne Forsikring A/S har grund til ikke at anerkende dette forhold."

Selskabet har i skrivelse af 18/2 2003 til nævnet anført:

"Vi har ikke i vores brev af 3. februar 2003 givet udtryk for, at det er vores holdning, at prisangivelserne i KvalitetsMærket er mere vildledende end vejledende. Vi har citeret fra den bygningssagkyndiges egne bemærkninger i KvalitetsMærket på side 6. Det er således den bygningssagkyndige selv, der har modificeret sine prisangivelser, og det har været tydeligt at læse på side 6. Af den grund mener vi ikke, at der i dette tilfælde kan tillægges KvalitetsMærkets angivelse af udbedringsomkostninger særlig vægt.

Endvidere finder vi ikke, at det er irrelevant at gøre opmærksom på, at huset trods rustne murbindere har kunnet modstå orkanen i december 1999, hvor bl.a. Sønderjylland blev hårdt ramt."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 15/4 2002. Af denne fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**	**KO**	**K1**	**K2**	**…**
…						
3. Yder- og indervægge				*1*		
…						

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
A.	*3.0 Yder- og indervægge*		
	3.1 Facader/gavle	*K2*	*Der er en del revnedannelser i ydervægge og nogle har forbindelse med revner i sokkel, bl.a. revne i vestgavl, der starter i sokkel og går i murværket til vinduesåbning og fortsætter med fugerevne til 1-sal vindue. Der er ligeledes defekte fuger, mest i vestgavlen. K2. Der er revner i pudsede gesimser. K2."*

Som tillæg tilstandsrapporten er udarbejdet en "Nybolig KvalitetsMærke" og af denne rapport fremgår bl.a.:

"**3. Bygningsdelenes tilstand og ventilation – beboelsesdelen**

…

	Meget god	God	Middel	Dårlig	…
4. Yder- og indervægge				X	

…

Bygningssagkyndigs supplerende bemærkninger:

Da en endelig pris vil være afhængig af den aktuelle håndværkers valg af reparationsmetode, samt den enkelte husejers ønske og krav til reparationsstandard, indeholder nærværende 'anslåede udbedringspriser for reparation' kun prisindikationer, idet den af os anslåede pris i mange tilfælde kan være mere vildledende end vejledende. Endvidere må der ved de fleste reparationer forventes, at disse udføres som regningsarbejde og ikke som fastpristilbud. Alle prisoplysninger er kun groft skønnede reparationsudgifter, men i mange tilfælde vil det være mere relevant at foretage udskiftninger, hvortil der så skal indhentes tilbud. Priserne bør altid indhentes fra håndværker."

Nævnet har fået forevist fotos.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**14 Hvad dækker forsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

16 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en nærmere bevisførelse, som ikke kan ske ved nævnet, men som i givet fald bør foregå ved domstolene. Nævnet kan herefter, jf. § 4 i nævnets vedtægter, ikke viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand