698/04

Den 19. maj 2004 blev i sag nr. 61.940:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 reparation af mørtelpuder og fuger.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at betale for udbedringen af de anmeldte revner, idet han gør gældende, at det ikke var muligt at forudse, at revnerne ville udvikle sig så hastigt.

Selskabet har ved skrivelse af 25/9 2003 til nævnet anført:

> "Forsikringstager anmelder den 19. marts i år, at han kan konstatere, at murværket i gavle har revner.
>
> Den 8. april i år besigtiger vores konsulent forsikringstagers ejendom og det anmeldte forhold.

2. 61.940

Vores konsulent kan konstatere, at en såkaldt mørtelpude (mørtel under tagsten) og mørtelfuger mellem mursten har revner, og at nogle fuger er løse i alle gavle på huset. Vores konsulent udtaler, at årsagen hertil er, at afslutning af tagsten ved mur ikke er korrekt afsluttet, da tagsten skal føres minimum 30 mm ud over gavlmur. Dette medfører, at der sker en opfugtning og frostsprængning i murværket som giver revner i fuger herunder løse fuger. Herudover arbejder tag og mur ikke sammen på grund af forskellige bevægelser.

Vores konsulent udtaler, at andre tilsvarende bygninger har de samme problemer, og at det ved denne type bygninger uden udhæng er alment kendt, at der skal ske en øget vedligeholdelse af fuger i murværk.

Det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 8.1, rapportens side 5.

Vi har afvist det anmeldte forhold i breve af 26. maj og 10. juli i år med begrundelsen, at der ikke er tale om en skade, og at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og ikke er klart forkert beskrevet heri.

Dette har afstedkommet den aktuelle klage til Nævnet.

Vores kommentarer

Efter forsikringsbetingelserne pkt. 1, side 6, er begrebet skade underopdelt i tre grupper af tilfælde:

1. 'Aktuelle skader' forstået som forskellige ødelæggelser af bygningen, som f.eks. revner,
2. 'fysiske forhold'
3. 'manglende bygningsdele'

Disse tre grupper dækkes, såfremt de nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

3. 61.940

Vores bygningskonsulent har kunnet konstatere, at det alene er mørtelfuger og mørtelpude under tagsten som revner. Der er ikke tale om, at mursten eller tagsten har taget skade. Årsagen til det anmeldte forhold er, at afslutning af taget ikke er ført ud over kanten af gavlmuren. Herved sker der en opfugtning og frostsprængning som giver revner i mørtel og løse fuger. Der er mange huse der er bygget på denne måde, og det er naturligt, at jo større udhæng et tag har, jo bedre beskyttet er en facadegavl.
Fuger og mørtelpude under tagsten har derfor en kortere levetid på denne type huse i forhold til andre huse hvor der er udhæng. Selve det forhold, at en byggemåde medfører en kortere levetid, er ikke en skade, når det anmeldte forhold gør sig gældende for andre typer huse der er bygget på samme måde, uden udhæng.

I dette tilfælde er der tale om revnedannelser, og således en skade efter nr. 1. Men da bygningen skal sammenlignes med andre tilsvarende bygninger ved vurderingen af, om værdien eller brugbarheden er nedsat, er det vores vurdering, at dette sidste medfører, at der ikke er tale om en skade.

Vores konsulent udtaler i sin rapport, at det ved denne type bygninger uden udhæng er alment kendt, at der skal ske en øget vedligeholdelse af fuger i murværk, og det anmeldte forhold kan udbedres for ca. kr. 25.000,00. Reparationsudgiften er anslået på baggrund af tilbud, der også indeholder reparation af en skorsten, der er forsikringssagen uvedkommende. Efter forsikringsbetingelserne side 6, pkt. 2.5, dækkes ikke forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.

Vi kan ikke påvise en 'nærliggende risiko for skade', idet der ikke er tale om, at der er fare for yderligere skade. Vores konsulent udtaler da også, at murværket og fuger ikke er nedslidte, og at murværket generelt er pænt og ikke har tegn på tidligere udførte reparationer.

Vi skal på baggrund af ovennævnte gøre gældende, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Endvidere gør vi gældende, at det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten side 5, pkt. 8.1, hvor det er anført, at der er *revnedannelser i underlagsmørtel for afdækning på facademur (især mod nord)*. Forholdet har fået karakteren K1.

Det nævnte i tilstandsrapporten svarer fuldstændig til hvad vores bygningskonsulent kunne konstatere. I rapporten er nævnt, at det især er i nordgavlen, at der er konstateret revner i underlagsmørtel, hvilket viser, at der også er revner andre steder. Forholdet har fået karakteren K1, og vores konsulent vurderer, at det måske skal være givet karakteren K2, men rapporten er 3 år gammel og som vores konsulent selv anfører, kan forholdet godt have udviklet sig i de mellemliggende 2 år fra den bygningssagkyndiges bestigelse til vores konsulents besigtigelse.

Efter forsikringsbetingelserne dækkes ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, således at forsikringstager ikke kunne bedømme dette, jf. pkt. 2.1, side 6. Forsikringstager er forberedt via karakteren K1 og det nævnte på, at han skal påregne vedligeholdelse af underlagsmørtel for afdækning, hvilket er det der findes nødvendigt. På vedlagte fotos kan det ses, at det er visse fuger tæt op mod mørtelpuder samt mørtelpuder der skal repareres, som forsikringstager således er forberedt på.

Forsikringstager har ikke udbedret det anmeldte forhold, og derfor kan en mindre alvorlig skade godt udvikle sig til det værre.

Endelig skal vi gøre gældende, at det ikke er ulovligt at lægge et tag uden udhæng. Vi har undersøgt regler herom i bygningsreglementet for småhuse fra 1985, og der findes ikke regler herom. Der findes en anbefaling fra 1997 om, at tagsten skal gå minimum 30 mm ud over facademuren, men der er tale om en anbefaling, ikke krav herom i love, bekendtgørelse eller reglement fastsat af en offentlig myndighed i medfør af en lov. Anbefalingen fra 1997 er endvidere efter husets opførelse i 1986."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

5. 61.940

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Revnet tagsten på gavlafdækning ved carport. Revnedannelser i underlagsmørtel for afdækning på facademur (især mod nord)."

Nævnet har fået forevist fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 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.

…

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.

…

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.

…

4. forhold, som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden købsaftalen blev indgået.

5. forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
6. forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Der må gives selskabet medhold i, at revner i det angivne omfang i mørtelfuger samt mørtelpude, må anses som sædvanligt forekommende ved ejendomme, der er 25 år og opført uden udhæng. Da forholdet tillige er nævnt i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann