706/04

Den 27. september 2004 blev i sag nr. 62.846:

xxx xxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Nykredit 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 Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i forbindelse med udbedring af en betonvange til en kældertrappe.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagens akter, at ejendommen er opført i 1940.

Klageren anmeldte den 2/9 2003, at hans murer havde konstateret, at cement under soklen til kælder ikke var lavet korrekt, hvorfor cementen smuldrede.

Selskabets bygningskonsulent foretog besigtigelse den 5/9 2003, hvor han konstaterede en kraftig og tydelig sætningsrevne hele vejen fra top til bund, hvor kældertrappen var sammenbygget med selve huset. Årsagen til revnen var, at betontrappevangen og selve huset bevæger sig forskelligt ved temperaturændringer, samt at trappevange og hus ikke er bundet sammen med armeringsjern ved opførslen. Mureren havde konstateret, at betontrappevangen var lavet i en meget ringe betonkvalitet.

I skrivelse af 7/10 2003 til klageren afviste selskabet dækning, da huset var bygget efter byggeskikken i 1940 (og tidligere), hvor man ikke anvendte beton af god kvalitet til kældre, og hvor man ikke plejede at "sikre" kældertrapper med armeringsjern. Da huset ikke afveg nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, var forsikringens skadebegreb ikke opfyldt.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, og i skrivelse af 10/10 2003 henviste han bl.a. til, at ejendommens hovedtrappe, som var bygget på samme tid, ikke viste tegn på smuldring og var lavet af en bedre kvalitet. Endvidere henviste han til, at skaden betyder en værdiforringelse af ejendommen. Til støtte herfor har han anført, at selskabets bygningskonsulent havde oplyst, at skaden ville kunne udbedres for et beløb på ca. 20.000 kr. ekskl. moms, mens mureren vurderede, at skaden kunne udbedres for et beløb på mellem ca. 30.-35.000 kr. ekskl. moms.

Selskabet fastholdt afvisningen og i skrivelse af 12/11 2003 til klageren, bekræftede selskabet, at hovedtrappen var støbt i armeret beton og dermed bedre end kældertrappen, men henviste til, at kældertrapper efter gængs byggeskik i 1940 ikke blev opbygget med armeringsjern og i god betonkvalitet.

På baggrund af klagerens telefoniske henvendelse den 14/11 2003 redegjorde selskabet på ny for afgørelsen i skrivelse af 17/11 2003.

Klageren fastholder over for nævnet, at han har krav på at få skaden udbedret forsvarligt.

I selskabets skrivelse af 22/12 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Ejendommen er opført i 1940, og på det tidspunkt gjorde man ikke så meget ud af kælderkonstruktionerne, herunder den betonkvalitet, der blev anvendt. Det er også i huse fra denne periode, hvor det er helt sædvanligt med fugt i kældre.

Man opbyggede kældre og udvendige kældertrapper af ringe betonkvalitet, og man brugte ikke tid og kræfter på f.eks. at opbygge kældertrappen med armeringsjern eller fastgøre kældertrappekonstruktionen til selve huset med armeringsjern.

Til gengæld gjorde man noget ud af hovedadgangen til huset, og derfor er det ikke underligt, at trappen til hoveddøren er opbygget med armeringsjern og bedre beton.

Den opståede revne er et udslag af, at hus og kældertrappe bevæger sig forskelligt, og er et udslag af byggeskikken for udvendige kældertrapper i et hus fra 1940.

Revnen udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand.

Der er ingen forhold, der indikerer, at betonkvaliteten brugt til kældervangen medfører nærliggende risiko for skader. Dels er den opståede revne ikke udslag af betonkvaliteten, men at trappevangen ikke er fastgjort til selve huset med armeringsjern, dels har hus og kældertrappe stået i 63 år uden, at der er sket andet.

Det er fortsat vores vurdering, at udbedringen ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen, da revnen ikke udgør en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Vi skal for god ordens skyld henvise til, at vores konsulent har vurderet, at udbedring ikke kræver fjernelse af betonvange og den overliggende mur, som foreslået af murerен, men at udbedring kan ske ved, at revnen renskæres og fuges med fugemasse, og den løse puds på betonvangen bankes af, og betonvangen genoppudses."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og må på det foreliggende grundlag være enig med selskabet i, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at ejendommen lider af en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen