708/04

Den 11. oktober 2004 blev i sag nr. 62.952:

xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxx

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, tidligere Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade, samt at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 5/9 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Gavl mod syd ses med stedvise afskalninger, delvis repareret og malet.

…

Sælgers oplysninger

…	**Ja**	**Nej**	**?**
3. Yder- og indervægge			
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			

Fugt på sydvendt væg i 'pejsestuen'.

Af det i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdet KvalitetsMærke fremgår bl.a.:

"**Skønnede restlevetider for primære bygningsdele**

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkninger
A	Massiv murværk	>20 år	Der bør påregnes nogen reparation af ydervægge.

"

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1860.

Klageren anmeldte den 7/7 2003, at der var konstateret opstigende fugt i formuren ved husets terrasse.

Selskabet rekvirerede en bygningskonsulent, der foretog en besigtigelse af det anmeldte forhold den 19/8 2003. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne.**

På ca. 1/2 delen af gavl mod syd ses der afskalninger samt frostsprængninger. Ft. fortæller at sælger har vedligeholdt gavlen hvert år. Murværket er massiv teglmur med oppudset moler. Den skadede 1/2 del er ind mod stuen og her er der monteret en nyere let forsatsvæg, sikkert med isolering. Dette bevirker at denne halvdel af muren ikke kan ånde så godt som den anden 1/2 del.

Selve gavlen er meget udsat for vind og vejr da der ikke er udhæng på bygningen, og da fugtighed har lidt svært ved at trænge ud af væggen mod stuen opstår disse afskalninger.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom.

Nej

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor til stede da kunden overtog ejendommen?

Ja

6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret.
Ja, er også beskrevet i kvalitetsmærke.

…

9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret.
Ja, pkt. 3.1 karakter K1.

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?
Nej, afskalningen kan godt være blevet værre.

11. Er skaden/skaderne af kosmetisk/æstetisk karakter? Begrund svaret.

Nej, afskalningen er med til at der trænger mere fugt ind.

12. Er skaden/skaderne udtryk for almindelig slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedslidningen/den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor.
Nej

13. Er skaden/skaderne udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Begrund svaret.

Nej

14. Er det sandsynligt, at sælgeren har været bekendt med skaden/skaderne ved salget af ejendommen. Begrund svaret.
Ja, er også beskrevet i kvalitetsmærke."

Selskabet har i skrivelse af 30/9 2003 til klageren afvist forholdet vedrørende afskalningen. Selskabet har endvidere henvist til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og ikke er klart forkert beskrevet i denne.

Klageren har i skrivelser af 4/10 og 31/10 2003 til selskabet fastholdt, at der bør være dækning på forsikringen. Hun har bl.a. fremsendt en erklæring fra murermester L.S., udateret, hvoraf det bl.a. fremgår, at problemet med afskalningerne i sydgavlen består i, at der er malet med plastikkapillarmaling i stedet for kalkning, som man tidligere fik fore-

taget på gamle ejendomme. Herudover har hun fremsendt et tilbud fra murerfirmaet R. & A. A/S på udbedring af skaden på 16.400 kr. ekskl. moms.

I skrivelse af 29/11 2003 til klageren fastholdt selskabet afgørelsen. Selskabet oplyste bl.a., at man havde kontaktet sælgeren af ejendommen, som havde oplyst, at hele ejendommen var malet med den samme godkendte maling af typen Hydea Conor murmaling - plastmaling med olie og mod overfladebegroning. Endvidere oplyste selskabet, at det ikke anså gavlvæggen for fejlbehandlet. Endeligt oplyste selskabet, at etablering af murpap som membran for fugt ikke var omfattet af forsikringen, da det er normalt, at en ejendom fra 1860 ikke har murpap.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at selskabet skal dækker udgifterne til en grundig reparation.

I selskabets skrivelse af 8/1 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Murene i ejendommen består af massive teglmure med oppudset moler, og vores konsulent kan konstatere, at der er afskalninger i den halvdel af sydgavlen der vender ind mod pejsestuen, hvor der er monteret en let forsatsmur, formentlig med isolering, hvilket bevirker, at denne halvdel af muren ikke kan ånde så godt som den anden halvdel.
>
> Da der er malet med samme plastikmaling på hele huses facade, men det alene er den halvdel af sydgavlen, hvor der er afskalninger, der er anmeldt som en skade, taler dette for, at vores konsulents vurdering er korrekt.
>
> Afskalninger i murværk er ikke usædvanligt for en ejendom der er fra 1860, og medfører ikke problemer for ejendommens funktion ud over almindelig vedligeholdelse som må påregnes.
>
> Der er derfor ikke tale om en skade. Herudover er der ikke behov for særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde til forebyggelse af skade, idet fugten ikke indebærer en risiko for murværk eller andet end afskalning. Der foreligger derfor heller ikke en nærliggende risiko for skade som følge af fugten i muren.

I tilstandsrapporten er forsikringstager gjort opmærksom på, at der er stedvise afskalninger som kun delvis er udbedret, og forsikringstager er med denne oplysning forberedt på, at der er afskalninger. Da nogle er repareret, må forsikringstager påregne vedligeholdelse i den forbindelse. Dette nævnes da også udtrykkeligt i kvalitetsmærkerapporten. Oplysningerne i tilstandsrapporten har således bibragt forsikringstager en fyldestgørende beskrivelse af problemet, ligesom sælger selv har gjort opmærksom herpå i sine oplysninger til tilstandsrapporten.

Da der endvidere ikke er murpap eller anden fugtstandsende membran i murværk fra 1860, kan der ikke stilles krav om, at en sådan skal være til stede i ejendommen, og derfor kan forsikringstager ikke forlange erstatning til nedbringelse af den naturligt forekommende fugt i murværket."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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 i forhold til tilsvarende intakte bygninger i 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.

…

17. 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 må på det foreliggende grundlag være enigt med selskabet i, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at ejendommen lider af en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Herefter, og i øvrigt efter oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet ikke grundlag for i henhold til ejerskifteforsikringen at pålægge selskabet ansvar for den anmeldte skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann