716/05

Den 31. januar 2005 blev i sag nr. 63.906:

xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens murværk.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere henviser selskabet til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, at der er tale om forhold, klageren havde kendskab til, inden købsaftalen blev indgået, samt at der er tale om bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

Af tilstandsrapporten af 4/4 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Fader/gavle	K1		Enkelte sten i udvendigt murværk med fin revne eller kalkspringer"

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 1/8 2002. Ejendommen er opført i 1973.

Den 24/3 2003 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at han havde konstateret frostsprængninger i ejendommens murværk.

Selskabets bygningskonsulent K.H.B. foretog den 22/4 2003 besigtigelse af ejendommen og har i rapport af 5/5 2003 bl.a. anført, at det drejer sig om 6 teglsten, som er afskallet og 10-15 hultlydende sten. Han har vurderet, at årsagen til afskalningerne er kalkspringere i murværk som følge af dårlige mursten i kombination med fugemetoden (tilbageliggende fuger). Skaderne er efter hans vurdering udtryk for dårlig kvalitet af murstenen sammenholdt med måden, hvorpå huset oprindeligt er fuget. Herved kommer regnvand lettere ind i murværket med risiko for senere frostsprængninger. 10-15 mursten skal ifølge konsulenten udskiftes til en udgift af ca. 1.750 kr. inkl. moms.

I skrivelse af 12/5 2003 til klageren har selskabet afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 3.1.

Klageren har i skrivelse af 26/5 2003 til selskabet gjort gældende, at den anvendte fugemetode ikke er håndværksmæssigt korrekt udført. Han har bl.a. anført, at det ikke som køber har været muligt at gøre indsigelse eller vurdere forholdets omfang og betydning før tidspunktet for skadens anmeldelse.

Selskabet har indhentet en udtalelse fra bygningskonsulent K.H.B., og i skrivelse af 25/6 2003 til klageren har selskabet bl.a. anført.:

> "K.H.B, oplyser, at murværket er lavet håndværksmæssigt korrekt. Den anvendte fugemetode er almindeligt kendt og benyttes stadig i nutidig byggeri. Der er tale om en kombination af sarte mursten og en fugemetode som udsætter stenene for kraftig vejr og vindpåvirkning ved fugerne er tilbagelagte, herved ledes naturligt nok mere vand ind i murstenene og i periode med frost, sprænger dårlige mursten (kalkspringere) som i forvejen er opfugtede.
>
> Ud fra ovennævnte må vi fastholde, ikke omfattet af forsikringen.

3. 63.906

…

Da der intet er unormalt ved den anvendte fugemetode, nedsætter forholdet ikke værdien eller brugbarheden nævneværdigt, i forhold til andre ejendomme af samme type, alder og stand.

Samtidig mener vi, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Såfremt Deres murermester mener, at der er tale om forkert anvendt fugemetode bedes han venligst skriftligt oplyse nærmere herom, herunder hvorfor der er tale om en forkert anvendt fugemetode.

De er også velkommen til at få en uvildig byggesagkyndig til at undersøge sagen. Vi skal gøre Dem opmærksom på, at undersøgelsen er for Deres egen regning. Hvis der efterfølgende konstateres en dækningsberettigede skade, dækker forsikringen også rimelige omkostninger til undersøgelsen.

For god orden skyld skal vi oplyse, at eventuelle udgifter til advokat ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har indhentet udtalelser fra dels en bygningsingeniør og et murerfirma.

Bygningsingeniør E.L. har i skrivelse af 1/9 2003 bl.a. anført:

"Enkelte sten med grov afskalning kunne konstateres. 10-15 sten koncentreret i område ved vindue kunne konstateres hultlydende (dvs. med begyndende afskalning), heraf enkelte ret udtalt.

Ved afskallede sten kunne konstateres, at fugningen af gavlen ikke er udført korrekt, idet der tilsyneladende er fuget direkte ovenpå den oprindelige fuge.

Fugedybden bliver herved kun 2-4 mm, hvilket medfører stor risiko for afskalning af fugerne.

De eksisterende fuger burde inden fugningen, have været fræset ud til 13-15 mm."

Murerfirmaet Y.L. A/S har i skrivelse af 5/9 2003 bl.a. anført:

"Efter at have set på fremsendte foto, som bekræfter den telefoniske oplysning om, at der er foretaget en meget tynd efterfugning uden forudgående udkradsning, kan jeg give medhold i, at efterfugning ikke er udført i h.t. norm for murværkskonstruktioner DS 414.

Denne foreskriver en udkradsning til min. 13 m.m. dybde og med rene flader.

…

De på fotoet synlige afskalninger på teglstenene skønner jeg ikke skyldes kalksprængninger, men derimod frostsprængninger efter fugtophobning i stenene."

Klageren har i skrivelse af 8/9 2003 til selskabet gjort gældende, at skaden er dækningsberettigende og har endvidere taget forbehold for erstatning af det øvrige murværk, som er blevet efterfuget.

I selskabets skrivelse af 10/10 2003 til klageren hedder det bl.a.:

"Det fremgår ikke af udtalelserne, at de ukorrekte udførte fuger er årsagen til, at der sker frostsprængning af teglstenene.

Det er vores helt klare opfattelse, at reparationen af fugerne ikke har sammenhæng med afskalningerne af teglstenene. Dette vil vi blandt andet begrunde med, at der også er sket afskalninger hvor der ikke er omfuget.

Det er vores opfattelse, at tidligere ejer har forsøgt at reparere fugerne, for at stoppe de afskalninger som der er sket af teglstenene, da ejendommen er opført med tilbagelagte fuger. Dette var en ganske normal udførelsesmetode, da ejendommen blev opført, men det har efterfølgende vist sig, at tilbagelagte fuger ikke er hensigtsmæssigt, da dette bevirker, at teglstenene bliver opfugtet og derved vil frostsprænge. Samtidig kan der være tale om teglsten af en dårlig kvalitet, som opfugtes lettere.

Da tidligere ejer har repareret fugerne, er dette sket uden, at fuger er udkradset først, hvilket ikke er korrekt efter gældende normer.

…

I dette tilfælde er der sket nogle - ca. 10 til 15 - afskalninger, hvilket ikke er et forhold, som i nævneværdig grad nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed jf. betingelsernes punkt 14.

Det at en reparation af fugerne ikke er udført efter de byggemetoder og normer som er gældende, er ikke i sig selv *en skade* jf. betingelsernes punkt 14, med mindre at dette (de forkerte udførte fuger) har medført skade på bygningen, hvilket ikke er tilfældet i det anmeldte forhold.

Der er jf. ovennævnte ikke tale om et forhold som er omfattet af forsikringen."

Der er efterfølgende blevet foretaget genbesigtigelse af ejendommen den 19/11 2003, og selskabets cheftaksator N.O.T. har i udateret notat bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret revnede eller udfaldende fuger. Omfugningen kan derfor ikke relateres til afskalninger af teglsten.

Det er min opfattelse at årsagen til forholdet skyldes:

- at den frie gavl mod syd modtager en del nedbør.
- at teglstenene i ejendommen er fugtsugende.
- at fugerne var tilbageliggende.
- at teglstenene indeholder en del kalk.

Skaden opstår når ovennævnte forhold forefindes og der er frost.

Omfugningen er sandsynlig udført for at stoppe afskalningerne og forholdet stammer derfor tilbage fra før omfugningen.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 3.1 Facader/gavle:
Enkelte sten i udvendig murværk med fin revne eller kalkspringer.

Med ovennævnte beskrivelse af murværkets tilstand må og kan skaden forventes.

Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad."

Selskabet har i skrivelse af 29/11 2003 til klageren fastholdt sin afgørelse.

Klagerens advokat har i skrivelse af 2/2 2004 til selskabet bl.a. anført, at årsagen til de nu konstaterede mere alvorlige fejl skyldes en forkert udført fugning udført af tidligere ejer. Han er uenig med selskabet i, at forholdet er angivet i tilstandsrapporten, hvorfor han mener, at selskabet er forpligtet til at dække de nødvendige udbedringsomkostninger.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling ...**

Sagen omhandler en alvorlig skade på murværk i sydgavlen af vores ejendom, som er opstået først kommende vinter efter købstidspunktet. Sælger har fortaget en efterfugning af det eksisterende murværk, som har tilbagetrukne fuger fra opførelsen. Sælger har ikke efterfuget murværket efter gældende normer, hvilket efterfølgende resultere i store frostsprængninger på fugerne. Problemstillingen er, at der opstår fugt mellem gammel og ny fuge og dermed revner efter perioder med frost.

Det har ikke været mulig, at få forsikringsselskabet til at erkende sin erstatningspligt, da de mener forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Forsikringsselskabet er af den opfattelse at skaden skyldes kalkspringere, hvilket jeg efter medsendt materiale fra vores kompetente referencer kan konkludere ikke er korrekt. Kalkspringer vil næppe fremtræde i så stor karakter som vist på medsendte billeder.

Vi mener, at skaden er alvorlig, da skaden har udviklet sig yderligere efter denne vinter og dermed nedsætter værdien på huset nævneværdigt. Udover dette mener vi ikke, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, da der kun er bemærket enkelte sten med fin revne eller kalkspringer og dermed klassificeret som en K1. Det har efterfølgende vist sig, at der nu kan konstateres en mere alvorlig fejl, hvilket har relation til omtalte efterfugning.

…

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Erstatning af ødelagte murværk i sydgavlen på ejendommen med forbehold for øvrige murværk som er efterfuget. Forsikringsselskabet skal betale alle nødvendige udbedringsomkostninger. Muren kan kun udbedres hvis den sættes om. Anslået pris for nedrivning og opmuring af ødelagte murværk ca. 30000 - 35000 kr."

I selskabets skrivelse af 17/6 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Murværket har oprindelig været opmuret med en tilbageliggende fuge, hvilket er målt til ca. 7 mm. Dette er lovligt og ikke ualmindeligt.

Gavlen mod syd er senere blevet omfuget med en såkaldt skrabefuge som er glat med forsiden af murværket.

Det er ikke korrekt som anført af forsikringstager i hans klage til Nævnet, at vand trænger ind bag ved fugen og medfører afskalning af murstenene. Ingen af fugerne er afskallet, hvilket er den risiko der er ved efterfugning, jf. den bygningssagkyndige E.L.'s brev af 1. september 2003 herom.

Efter N.O.T.'s vurdering, er årsagen til afskalningen et højt indhold af kalk i murstenene, jf. bilag 3, hvilket også anføres som en årsag i tilstandsrapporten side 5, pkt. 3.1. N.O.T. peger også på, at de tilbageliggende fuger medfører, at vand trænger ind i muren nemmere, hvorved risiko for frostsprængning også forøges. Som nævnt i bilag 3 er omfugningen formentlig iværksat for at standse afskalningen, således at der ikke føres så meget fugt til murværket.

Det er ikke korrekt som anført af forsikringstager, at afskalningerne er tilkommet efter hans overtagelse af huset, idet disse er nævnt i rapporten og er meget tydelige, hvorfor forsikringstager har haft viden herom inden overtagelsen af ejendommen, dels ved at kunne se på ejendommen og dels via tilstandsrapporten.

Tynde afskalninger som der her er tale om har oftest kun æstetisk betydning, jf. vedlagte fra mur-tag, **bilag 4**, og derfor er karaktergivningen K1 korrekt, og endvidere er der ikke tale om en skade på bygningen, da bygningens funktion ikke er nedsat

nævneværdigt. Endvidere er afskalningerne bagatelagtige og synlige for en ikke-sagkyndig køber, og dermed undtaget fra dækning. I bilag 4 nævnes andre årsager til afskalninger som også er mulige, f.eks. saltning, hvilket ikke er urealistisk for de sten der er i nederste skifte som f.eks. ved indgangsparti og hushjørne.

Ifølge Dansk Standard DS 414 som vedlægges i kopi, **bilag 5**, skal der ved opførelse af murværk, kradses 13 mm ud i fugen, og derefter fuges, således at der sikres bedst mulig vedhæftning. Byggenormen er fra 1998, altså fra efter forsikringstagers ejendom er opført. Vi er ikke klar over, hvornår skrabefugen er lavet af sælger, men uanset normen, er der ikke noget ulovligt i, at en forsikringstager fylder fuger ud for at mindske vandtilførslen til murværket, således at murværkets samlede fugtbelastning formindskes. Der er tale om en skadeforebyggende handling på en i forvejen korrekt og lovligt opført bygning, der har den uhensigtsmæssighed, at de tilbageliggende fuger øger fugtbelastningen af murværket.

På dette grundlag fastholder vi vores afgørelse."

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.

…

16 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre 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.

…

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

…

8. bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og 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 idet nævnet i øvrigt under henvisning til det af selskabet anførte – herunder bl.a. at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten - ikke finder at kunne kritisere selskabets afgørelse,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann