714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 64.114:

xxxxx xx xxx xxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, 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 diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, og at forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er fra 1968 og er købt til overtagelse den 1/11 2003.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 3/11 2003 telefonisk anmeldte diverse skader på ejendommen. I skrivelse af 19/11 2003 vedlagt fotos har klagerne beskrevet forholdene således:

1. Sætningsrevne i ydervæg på nordgavl ved hoveddør. Værelsesgulv på indersiden er sunket ca. 1 cm.
2. Ca. 80 cm lang sætningsrevne i soklen og op gennem flere mursten i østmuren.
3. Vandret sætningsrevne i vestmuren.

4. Fugt i indbygget skab. Mulig vandskade fra loftet.
5. Ulovlige elinstallationer.

Selskabet har desuden behandlet følgende anmeldte forhold på ejendommen:

6. Fugt i kældervæg.
7. To utætte nedløbsrør.
8. Vand, der drypper ned fra emhætten. Årsagen hertil var en uisoleret flexslange på loftet.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 28/3 2003, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.1 Udv. terrænfald	K1		Sokkel/sokkelpuds har partielt en del revnedannelser, felter med manglende puds og puds ikke ført til terræn.
…				
A	**2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk**			
	…			
	2.2 Vægge	K2		Kældervægge har flere steder manglende pudsfelter, bl.a. ved vinduer, og salpeterudslag ses flere steder. Garage har brud på væg, (puds ved port).
	…			
A	**11.0 El-installationer**			
	...			
	11.1 Andet: Løse og defekte installa	K2		Trapperum i kælder har loftudtag med løse ledninger og muffer, garage og mellemgang har løse stikkontakter, og løs udekontakt ved terrasse."

Den 2/12 2003 foretog selskabets bygningskonsulent en besigtigelse af de anmeldte forhold. I skaderapporten er skaderne og årsagen hertil beskrevet således:

"A. Revne i murværk på nordgavl ved bygningshjørne. Der er tale om vandrette revner i murfuger. Gulv i soveværelse buer/ er skævt, seng i soveværelse er klodset op ca. 10 mm. Årsag til forholdet skyldes ikke en sætningsskade. FA har haft en murer ude og se på forholdet og det er mureren som vurdere at der er tale om en sætningsskade. Revner i murværk som følge af sætningsskader er ofte lodrette og rev-

ne slår igennem facadesten og ikke kun i fugerne. Der er umiddelbart ingen sammenhæng mellem gulv i soveværelse som buer og revne i ydervæg. Der skal ikke foretages nogen geoteknisk undersøgelse af jordbunden for undersøgelse af bæreevne. Huset er fra 1968 og den slags revner opstår ofte som følge af naturlige bevægelser i huset.
På facade mod øst, er der en mindre revne i kælderydervæg som slår op igennem den muret facade og har revnet en facadesten. Ligeledes her er der tale om almindelige revner i sokkel som følge af naturlige bevægelser i huset og således ganske ufarlige.

B. Et indbygget skab i kælder er fjernet, på væg er der gennemslag af fugt. Væg er fugtig og puds er løs. Under bord i bryggers trænger der vand igennem kælderydervæg når det regner. Årsag til forholdet skyldes indtrængen af vand gennem kælderydervæg som følge af naturlige revner i kælderydervæg og manglende eller blot nedbrudt fugtspærre på kælderydervæg.
Huset er fra 1968 og der er i bygningsreglementet fra 1966, ikke krav om en fugtisolering(asfaltering) af kælderydervæg når denne er udført af beton. Kun hvis væggen havde været af mursten, skulle der være en fugtisolering af asfalt.

C. Tagnedløbsrør, 2 stk. er utætte. Ved besigtigelsen kunne der ses at der er hul i nedløbsrør som følge af gennemtæring og udløb af levetid.

D. Vand har på et tidspunkt trængt gennem loft i stue og skab i værelse. Årsag hertil er indtrængen af fygesne. I kip er der flere steder tætnet med isolering og andet skummateriale. Dette kunne meget vel være et forsøg på at løse problemet gennem tiderne. Der er ikke meget at gøre andet end at montere noget bedre skum mellem tagpladerne i kip, så forholdet med indtrængen af fygesne minimeres bedst muligt, men helt kan man ikke slippe for fygesne finder altid ind på taget når vejrforholdene er optimale."

Efter modtagelse af skaderapporten meddelte selskabet i skrivelse af 13/1 2004 til klagerne, at det ville anerkende forholdet omkring de ulovlige elinstallationer, der ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, samt udgiften til isolering af flexslangen på loftet. Udbed-

ringsudgiften til isoleringen lå under selvrisikoen på 10.000 kr., hvorfor der ville ske en nedskrivning af den maksimale selvrisiko på 25.000 kr. De øvrige anmeldte forhold ville selskabet ikke anerkende som dækningsberettigende.

Selskabet har i skrivelse af 18/6 2004 til nævnet redegjort for de afviste forhold således:

1. Revner i murværket: De konstaterede revner er fine revner, der er afgrænset til et meget lille område. De er almindeligt forekommende og har ingen konstruktiv betydning for bygningen. De udgør derfor ikke skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Da huset er fra 1968 og kun har bevæget sig som følge af naturlige påvirkninger, er der heller ikke risiko for skader. Hertil kommer, at revnen i soklen på østmuren er beskrevet i tilstandsrapporten og har fået karakteren K1, hvilket ifølge bygningskonsulenten er en retvisende beskrivelse.
2. Det sunkne værelsesgulv: Der er ikke sammenhæng mellem revnen i nordgavlen og det sunkne gulv. Årsagen må antages at bero på gulvkonstruktionen. Da gulvet fortsat kan bruges som sådan, er gulvets værdi og brugbarhed intakt, og der er derfor ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.
3. Fugt i kældervæg: Fugtproblemerne i kælderen afviger ikke nævneværdigt fra kældre af samme alder og skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, idet der i 1968 ikke var krav om fugtisolering af kælderydervægge, når disse er udført af beton. Forholdet har i tilstandsrapporten desuden fået karakteren K2 (en alvorlig skade) med en bemærkning om, at der er salpeterudslag, hvilket netop er tegn på fugtindtrængning gennem ydervæggen.
4. Utætte nedløbsrør: Da nedløbsrørene er fra husets opførelse i 1968 er deres levetid udløbet. Forholdet er derfor undtaget fra dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes bestemmelse om forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
5. Vand, der er trængt gennem loftet i stuen og skab i et værelse. Årsagen hertil er ifølge bygningskonsulenten indtrængende fygesne, idet kippen flere steder er tætnet med isolering og andet skummateriale. Forholdet er ikke dækket, da det ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed i nævneværdi grad. Der er desuden tale om et problem, som skyldes den valgte byggestil og som kun opstår ved særlige vejrforhold.

Nævnet har fået forelagt klagernes og bygningskonsulentens fotos af de anmeldte forhold.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 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.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

…

2. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført.

…

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.

…

7. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder herefter - og i overensstemmelse med det af selskabet anførte - ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson