734/05

Den 24. oktober 2005 blev i sag nr. 65.929:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 det forhold, at den forsikrede ejendoms bagmure er af træ og ikke - som oplyst i tilstandsrapporten - af letbeton.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1955. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 23/9 2003. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

… **Bygn.:**

3.0 Yder- og indervægge

Bagmur - Letbeton A"

Ved skrivelse af 18/2 2004 anmeldte klagerens advokat, at det i forbindelse med en renovering af ejendommen var konstateret, at ejendommens inder- og ydervægge ikke som anført i tilstandsrapporten var udført i letbeton/tegl/kalksten, men at der derimod var tale om en pudset trækonstruktion.

Den 15/3 2004 besigtigede en taksator fra selskabet ejendommen, og af taksatorrapport dateret 17/3 2004 fremgår:

> "Huset der er fra 1955, er på daværende tidspunkt udført som et pudset træhus. I 1976 er der udført en skalmur uden for den pudsede trævæg.
>
> Det forsikringstager bemærker under renovering af stuen, en renovering der også skal foregå i de fleste andre rum er, at huset i tidernes morgen er opført som et pudset træhus og at der i tilstandsrapporten er anført under afsnittet bygningskonstruktioner på side 17 under pkt. 3, at bagmur er letbeton, og længere nede i indervægge/skillevægge er en let pladekonstruktion.
>
> Ydervægsarealet er på ca. 90 m² som er udført som pudsede trævægge.
>
> Der er ikke observeret nogen skader på ovennævnte vægge, hvor der er udført et hul i stuen ses heller ikke nogen skader, træet ser tørt og sundt ud.
>
> Det forsikringstager anker over er at han kvalitetsmæssigt mener at have fået et dårligere hus end der var stillet i udsigt iht. tilstandsrapporten idet det ikke er opført af letbeton eller anden massiv bygningsmateriale."

Efter at selskabet havde meddelt afslag på dækning, anmodede klagerens advokat et ingeniørfirma om at udtale sig om vægkonstruktionen. Af skrivelse dateret 10/11 2004 fra ingeniørfirmaet til klagerens advokat fremgår:

> "Der er ingen tegn på fugtproblemer i vægkonstruktioner nogen steder i huset, ej heller bagved badeværelse og konstruktioner viser ikke tegn på skader herunder fugtmekaniske problemer. Dette til trods for, at konstruktionsopbygningen er med en

tættere udvendig konstruktion end den indvendige konstruktion, hvilket teoretisk giver risiko for kondensopfugtning.

Ydervæggene har en 'normal' tykkelse for en massiv ydermur af pudset letbetonblokmurværk indvendig beklædt med cellutexplader og senere udvendigt skalmuret. Dette er en almindeligt forekommende konstruktion fra husets opførelsesperiode og giver derfor ikke den bygningssagkyndige anledning til umiddelbart at sætte spørgsmålstegn ved konstruktionen, så efter min opfattelse vil den bygningssagkyndige nok klare 'frisag'. (Man kan dog undre sig lidt over, at han, da han fik oplyst at huset er skalmuret, ikke spurgte om/evt. sig selv om: udenpå hvad?). Han burde have anført, at konstruktionsopbygning ikke umiddelbart kan afgøres med sikkerhed.

Der er som anført ingen skader og ej heller større risiko for skader på grund af konstruktionen. Men huset har helt klart en betydelig ringere værdi - ikke fordi ydervægskonstruktion er let og ikke murværk, men fordi den ikke er 'konditionsmæssig', idet det er opført af forhåndenværende og ringe materialer. Uanset om man evt. ofre de (mange) penge på forbedring/isolering, er og bliver vægge en ringe konstruktion.

Jeg undrer mig over, at ejerskifteforsikringen uden videre kan afvise. Selvom der ikke var noget egentligt bygningsreglement dengang, er det vel en skjult skade, at en væg er opført af så ringe materialer, der adskiller sig markant fra det forventelige?, og måske skulle man over for dem argumentere med, at konstruktionsopbygningen indebærer en risiko for fugtproblemer, hvis husets brug ændres markant (flere personer, ringere udluftning vil øge risiko for kondensopfugtning)."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at der er tale om et fysisk forhold, der helt klart nedsætter bygningens værdi, hvorved han har peget på den risiko, en trækonstruktion udgør i forbindelse med råd og svamp. Klageren har anslået, at skaden beløbsmæssigt kan opgøres til 300.000-400.000 kr.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 14/3 2005 til nævnet anført:

"Der er enighed mellem vores konsulent og forsikringstagers ingeniør om, at der ikke er en fysisk ødelæggelse eller fare for dette. Der er således ikke nedbrudt træværk, ydervægge eller andet.

Forsikringstager gør i sin klage gældende, at der er risiko for råd og svamp. Det er der ikke noget der tyder på, selv om det er et pudset træværk, hvor man almindeligvis vil sige, at denne risiko er til stede. Undersøgelser og fotos viser sundt træværk, og derfor er der ikke en 'nærliggende risiko' i dette tilfælde for skade.

Forsikringstager har ikke påvist at træværket, der er placeret indvendigt, vil nedsætte bygningens værdi nævneværdigt. Det er alene en påstand. Vi kan således ikke se, hvordan en sund indervæg kan nedsætte bygningens værdi.

Det gøres af forsikringstagers ingeniør gældende, at muren ikke er konditionsmæssig. Dette skal sammenholdes med, at der ikke var bygningsreglementer på opførelsestidspunktet til at foreskrive en bestemt norm for opførelse af en mur. At træværket er opført af forhåndenværende materiale medfører ikke i sig selv, at værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt. Materialerne er anderledes end letbeton, men i så god kvalitet, at det ikke er nedbrudt eller er usundt."

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."

Nævnet udtaler:
At en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten kan efter omstændighederne godt udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. Da klageren ikke har godtgjort, at dette er tilfældet,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann