738/05

Den 19. december 2005 blev i sag nr. 66.283:

xxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skade forårsaget af rustne vinduesoverliggere.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at forsikringen trådte i kraft i forbindelse med klagerens overtagelse af ejendommen den 1/12 2004. Huset er opført i 1933.

Af tilstandsrapporten, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Karakter:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og Note:
A	***Beboelse***		
…			
A	***3.0 Yder- og indervægge***		
	3.1 Facader/gavle	...	...
		K2	Over vinduer og kælderdør er der tegn på at teglsten ca. 2 skifter, stikker lidt frem foran facadens flugt. Note: Tegn på at bærende jern har fået fugt og er ekspanderet på grund af rustdannelse. Der er tegn på at vindues overligger i spisestue mod vest/syd, på et tidspunkt er blevet repareret.
...			
	3.7 Vægbeklædninger	K1	På ydervægge er der så vidt det kan konstateres monteret bløde træfiberplader (Cellotex). Note: Pladerne er af en brandkvalitet som ikke i dag godkendes. Pladerne har i forbindelse med sin struktur mulighed for at opsuge fugt med fare for at der kan dannes skimmelsvampe."
...			

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren i forbindelse med renovering af huset, at to vinduesoverliggere var rustne, og at der var skade på murværket både ud- og indvendigt. Forholdet blev den 17/12 2004 anmeldt til selskabet.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 20/12 2004. Af den på baggrund heraf udarbejdede interne rapport fremgår bl.a.:

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

Ft. har netop overtaget ejendommen, og forventer at flytte ind ultimo januar 05, efter en større renovering. På indvendig side af ydervægge var vægge beklædt med bløde masonitplader, hvilket tidligere i stor udstrækning har været anvendt i mange ejendomme på kolde ydervægge. I vindueslysninger har der været beklædt med flamingo med puds udenpå, hvilket også har været en velkendt konstruktion.

Ft. oplyste, at han fjernede pladerne, fordi der ellers ikke kunne tegnes brandforsikring. Denne oplysning kommenterede jeg ikke.

Da ft. fjerner pladerne fremkom rustne jernprofiler over vinduerne, og som følge deraf er der opstået revner i vægpuds og mørtelfuger over og ved siden af vinduerne i alle rum.

På udvendig side ses i det blanke murværk med gule teglsten, at vinduesstik over de fleste vinduer stikker lidt frem i facaden, og at jernprofiler er fra 1933, og profilerne ruster. Visse mørtelfuger er inden for en kortere årrække udskiftet, men nye revner er genopstået ved jernprofilerne.

Udvendige mørtelfuger er generelt intakte, selvom fugerne er af ældre dato.

Revner i ydervægge skyldes således korrosion i jernprofiler over indvendig og udvendig side af vinduer og døre.

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

Nej. Enhver tilsvarende ejendom vil stort set have lignende skader.

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

Ja.

6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret.

JA. Det er en rigtig god TR, som udførlig beskriver skaden. Hvis ft. havde bibeholdt de bløde masonitplader, så havde ydervæggene fortsat fungeret upåklageligt.

...

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

Ja. Korrekt beskrevet. Metalprofilerne over vinduerne og dørene vil være funktionsduelige i mange år endnu. Skaden er korrekt beskrevet med en K2. Skulle der komme vandindtrængning i ydervægge, så vil der ikke være nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.

...

15. Tag stilling til en eventuel værdiforringelse - er den større end 30 %? Hvis ja, opgør da værdiforringelsen og begrund svaret.

Skal udvendige mørtelfuger udføres holdbare, så må metalprofilerne udskiftes. På indvendig side opsætter ft. gipsplader - så vil revner i murværk heller ikke kunne ses fremover."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket selskabet meddelte klageren ved skrivelse af 23/12 2004.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor hun ved sin advokat klagede over denne ved skrivelse af 27/12 2004. Selskabet fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 29/12 2004 til klagerens advokat.

Klageren påstår ved sin advokat selskabet tilpligtet at anerkende, at det er forpligtet til at yde forsikringsdækning for skade forårsaget af rustne vinduesoverliggere. Til støtte herfor har klagerens advokat i klageskemaet bl.a. anført:

"Skaden er i tilstandsrapporten under punkt 3.1 på side 6 anført som en K2-skade, men det gøres gældende, at der er tale om en K3-skade, da skaden har medført skade på andre bygningsdele, nemlig murværket."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 29/3 2005 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**

...

Rustne jernoverdragere i et hus fra 1933 opfylder ikke skadebegrebet i Ejerskifteforsikringen. Muråbningerne ved vinduer og døråbninger er styrket med overliggere af jern. Jernet er ikke rustbeskyttet, hvilket man ikke gjorde i 1930'erne, hvor huset blev

opført. Fugt trænger ind ved revner i fuger, som altid vil opstå, uanset hvor godt man vedligeholder. Fugten medfører, at jernet udvider sig, og der kommer revner i murværket og teglsten skubbes lidt ud. Murværkets styrke svækkes ikke derved. Huset braser ikke sammen.

Der er tale om en naturlig og uundgåelig nedbrydningsproces som følge af en sædvanlig konstruktionsmåde på husets opførelsestidspunkt i 1933.

Vi finder ikke, at et sådant forhold udgør en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, idet husets værdi eller brugbarhed ikke er nedsat *nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand*.

Vi henviser til Ankenævnets kendelse nr. 62.909, hvor et hus fra 1950 havde samme tegn. Ankenævnet fandt ikke, at forholdet udgjorde en skade.

Endvidere er forholdet med de rustne jernoverliggere beskrevet i tilstandsrapporten. Beskrivelsen er hverken misvisende eller klart ufyldestgørende, idet en køber ved tilstandsrapporten er blevet direkte advaret om:

- at der er problemer med bygningsdelen 'facader', idet teglsten på ca. 2 skifter stikker lidt frem foran facadens flugt over vinduer og kælderdør som følge af, at bærende jern har fået fugt og er ekspanderet pga. rustdannelse (forholdets reelle karakter),

- at problemet gælder for alle overliggere (forholdets omfang)

- at der er tale om en alvorlig skade, som vil medføre, at bygningsdelens (facadens) funktion vil svigte inden for overskuelig tid, uden at dette vil medføre skade på andre bygningsdele (forholdets betydning). Svigtet vil, jf. taksatorrapport, bestå i, at ydermuren ikke længere vil være tilstrækkelig tæt, idet der kan komme vandindtrængning i ydervægge ved revnerne med risiko for frostsprængninger. Jernoverdragerne vil kunne bære i mange år endnu, og der er

ingen risiko for, at murværket braser sammen med deraf følgende skade på andre bygningsdele.

Når advokaten mener, at karakteren er forkert, beror det muligvis på, at man mener, at jerndrageren er en bygningsdel for sig, som forvolder skade på murværket. Men den bygningssagkyndige udtaler sig i tilstandsrapporten netop om bygningsdelen 'facaderne', som består af murværk og jerndragere som en integreret del over åbningerne til vinduer og døre. Vi henviser til vedlagt side fra bogen 'Illustreret byggeordbog', der viser, hvad en facade består af.

En køber har således ved hushandlen haft mulighed for at tage i betragtning, at der var et problem med jernoverliggere, og at der ville være en udgift til at udbedre forholdet.

Med hensyn til revner på indervægge beskriver tilstandsrapporten ikke dette direkte, men revnerne har samme årsag som revnerne i ydermuren og var skjult af cellotexplader og blev først synlige, da vores forsikringstager i forbindelse med renovering af ejendommen valgte at fjerne pladerne.

Revnerne på indervæggene opfylder på samme måde som revnerne i ydermuren ikke skadebegrebet i Ejerskifteforsikringen, jf. ovenfor.

Endvidere er revnerne kun blevet synliggjort ved vores forsikringstagers renovering af ejendommen. Revnerne, som er indvendige, udgjorde ikke og udgør ikke noget problem bag pladerne.

Vores forsikringstager har endvidere ikke lidt noget tab pga. indervæggenes tilstand, da cellotexpladerne var påtænkt udskiftet med gipsplader. Vores forsikringstager har således haft en planlagt udgift til renovering af indervægge."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

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

14.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

14.2

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.

...

14.4

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssig 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:

a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klar forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelse 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:

Det er nævnets opfattelse, at forholdet med vinduesoverliggerne ikke er misvisende beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for udskiftning af disse. Det samme gælder for revnerne i ydervæggene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand