748/06

Den 15. maj 2006 blev i sag nr. 67.174:

xxxxxxx xx xxxxxxx xxxx
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 :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom. Over for nævnet har klagerne endvidere nedlagt påstand om dækning af sagsomkostninger.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom nogle af forholdene er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Klagen vedrører:
1) Revner i murværk
2) Løst puds på indervægge
3) Åbne fuger over stålbjælker
4) Udgifter til ingeniør og advokat

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/10 2004. Ejendommen består af en hovedbygning, der er opført i 1896, og en tilbygning, der er opført i ca. 1934.

Af tilstandsrapport af 4/5 2004 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
...

**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| ***A*** | ***Beboelse*** | | | |
| … | | | | |
| ***A*** | ***3.0 Yder- og indervægge*** | | | |
| *...* | | | | |
| | *3.1 Facader/gavle* | *K2* | | *Der forekommer områder med løstsiddende puds.*<br>*Enkelt finer revner i pudsede facader.* |
| | *3.6 Indv. vægge* | *K1* | | *Lokalt løstsiddende puds under vægbeklædninger.*<br>*Der er revnedannelser i pladevægge i værelse i tagrum. Der er anvendt bløde plader.*" |

I kvalitetsmærkerapport af 4/5 2004 karakteriseres yder- og indervæggenes tilstand som "god", hvilket - ifølge den i rapporten indeholdte definition - er udtryk for, at bygningsdelen fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og at eventuelle skader, fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art.

Efter ejendommens overtagelse påbegyndte klagerne istandsættelse. I forbindelse hermed blev der konstateret forskellige bygningsmæssige forhold. Med henblik på vurdering heraf rekvirerede klagerne den 13/10 2004 rådgivende ingeniørfirma, som anbefalede at anmelde forholdene over ejerskifteforsikringen. Sidstnævnte skete telefonisk samme dag.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 14/10 2004. Besigtigelsen skete sammen med en repræsentant fra ovennævnte ingeniørfirma. Efterfølgende ud-

færdigede selskabets konsulent intern rapport af 18/10 2004, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

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

A. Murværket mellem oprindelig bygning fra 1896 og stuen-tilbygning mod syd/øst, antagelig tilbygget fra mere end 50 år siden, er ikke muret i forbandt på sydmur, hvilket har afstedkommet lodret revne i vægpuds over sammenbygningen. Hvordan revner har set ud helt præcist kan jeg ikke oplyse om, idet hele ejendommen undergår større renovering. På udvendig side ses der overalt på alle facader mindre revner overalt i puds. Men lige ud for sammenbygningen ses en noget større revne i et hjørne, som kan være opstået pga. manglende sammenmuring. På indvendig side ved revnen ses løst puds ind til tjæret overflade - antagelig er 4 - 5 $m^2$ puds løst.

B. På østfacade er murværket heller ikke muret i forbandt mod muret pille, der bærer stålbjælke over det venstre vindue (set indefra). Men den muret pille synes at være yderst tvivlsom udført, idet murpillen er for lille til at optage kræfterne fra stålbjælken. Men pillen må alligevel have fungeret efter hensigten, selvom flere af revnerne i indvendig og udvendigt puds kan være forårsaget af manglende sammenmuring og for lille murpille.

C. På østfacade ses indvendig vandret revne mellem stålbjælke og murværk over det højre vindue, antagelig som følge af korrosion. Korrosion af bjælken er opstået som følge af udvendig fugtindtrængning gennem murværk og klinkebeklædning på gesims. Et ganske normalt billede.

D. M. ringede til mig i fredags d. 15. og oplyste, at også på indvendig side af ydervægge i stuen mod syd/vest forekommer der løst puds til tjæret overflade. Omfang kunne ikke oplyses."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 1/11 2004.

Efterfølgende fremsendte det af klagerne rekvirerede ingeniørfirma notat af 5/1 2005 til selskabet. Af notatet, der vedrører besigtigelsen den 14/10 2004, fremgår bl.a.:

"Her besigtigedes

1 to lodrette gennemgående revner mellem en tilbygning mod SØ og det oprindelige hus

2 flere sammenhængende vægstore arealer med løs puds på indersiden af ydervæggene

3 åbne revner over stålbjælker over karnaphjørnevinduet.

Det konstateredes

Ad 1 Mod øst var ydermuren i tilbygningen opført direkte mod, men ikke i forbandt med murværket i den oprindelige veranda. Det vil sige, at der for enden af den oprindelige veranda står en ca. 1 x 1/2-stens murpille tilbage i dårligt, usammenhængende murværk. Murpillen har oprindeligt været sammenmuret med en gavl i verandaen, men denne gavl er tidligere fjernet. Den tilbageståede murpille er (i henhold til tegning) søjle/vederlag for 3 stålbjælker (2 stk. NP1 4 og 1 stk. NP1 6) med spænd over vinduet mod Øresund på 3,8 m.

Det er efter vor opfattelse helt uforsvarligt statisk set ikke at foretage en midlertidig understøtning af stålbjælkerne og derefter ommure den tilbageblevne murpille og samtidig mure den i forbandt med muren i tilbygningen.

Tilsvarende var ydermuren mod syd i tilbygningen opført direkte mod, men ikke i forbandt med murværket i den oprindelige dagligstue.

Denne konstruktive fejl har vi anset det for nødvendigt at afhjælpe ved at lade murene sammenmure på sædvanlig vis i forbandt for hvert tredje skifte.

Ad 2 Det konstateredes på begge ydervægge i tilbygningen at vægpudsen var løs fra murværket i hele vægområder, og kunne fjernes ved at let træk med hån-

den. Der sås så under den fjernede puds, at murværket var asfalteret inden det var blevet pudset.

Asfaltering må betegnes som dårligt underlag for puds med hensyn til vedhæftning, og vi har derfor anset det for nødvendigt at lade al asfaltering fjerne inden udkast og ny oppudsning.

Ad 3 Ved besigtigelsen konstateredes der store åbne fuger over stålbjælkerne, og det aftaltes med forsikringskonsulenten, at det var nødvendigt med stødvis frihugning af stålbjælkerne for at kontrollere korrosionstilstanden.

Disse inspektionsfrilægninger har vi så ladet udføre og kunne derefter konstatere, at der ikke var nogen betydende korrosion af stålbjælkerne.

...

**Gennemgående revner i ydermure**

...

Der er ... ikke i den bygningssagkyndiges rapport nogen som helst antydning af, at der er alvorlige gennemgående revner i ydermuren, og revnerne kommer da også først frem ved den malermæssige afrensning af væggene indvendigt.

Man kan så gerne glæde sig over, at der ikke siden tilbygningens opførelse er sket skader, men det bortvejrer jo ikke det forhold, at den løse, dårligt murede tilbagestående murpille ikke er forsvarlig som bæring for stålbjælkerne for den ovenliggende etage hen over vinduet.

Opførelsesmåden af tilbygningen kan heller ikke anses for at være i overensstemmelse med god byggeskik på opførelsestidspunktet, idet man altid dengang og nu - har forbundet gammelt og nyt murværk ved at mure i forbandt.

Det må således betegnes som helt unormalt at der findes gennemgående revner i ejendomme af somme type, alder og stand.

**Løs indvendig vægpuds**

...

Det konstaterede omfang overstiger helt klart det, som den bygningssagkyndige har meddelt købere i tilstandsrapporten, idet det stort set er al puds på de angivne vægflader, som er løs; det er ikke et lokalt problem og det er en væsentlig underdrivelse at skaden betegnes som mindre alvorlig.

**Åbne revner stålbjælker** over karnaphjørnevinduet.

Det bemærkes, at der var aftalt med forsikringskonsulenten, at der skulle foretages undersøgelse af stålbjælkernes korrosionstilstand."

Selskabet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Efter yderligere korrespondance mellem klagernes advokat og selskabet blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskrivelse af 28/6 2005 fra klagernes advokat fremgår bl.a.:

"**PÅSTANDE**:

**Principalt**: Indklagede tilpligtes at betale klageren kr. 86.125 inkl. moms med tillæg af rente med rentelovens rentesats fra 4. januar 2005, idet der dog tages forbehold for at forhøje beløbet under henvisning til, at omkostninger til udbedring af de asfalterede indervægge jf. forhold 2, ikke er medregnet.

**Subsidiært:** Indklagede tilpligtes at betale et efter Ankenævnets skøn mindre beløb med tillæg af procesrente fra 4. januar 2005.

7. 67.174

Påstandsbeløbet fremkommer således (inkl. moms):

| | | |
|---|---|---|
| Forhold 1: Muring i forbandt | kr. | 60.750 |
| Forhold 3: Frihugning af bjælker | kr. | 4.875 |
| Omkostninger til B. Rådgivning | kr. | 8.000 |
| Anslåede advokatomkostninger i forbindelse med klagesagen | kr. | 12.500 |
| | | |
| I alt | kr. | 86.125 |

...

**ANBRINGENDER**:

Til støtte for påstandene gøres følgende gældende:

1. Der foreligger en skjult og væsentlig mangel ved ejendommen bestående i, at murværket på den oprindelige bygning ikke er sammenmuret i forbandt mod en murpille til tilbygningen.

   Den manglende sammenmuring i forbandt har forårsaget gennemgående, alvorlige revner i ydermurene, og dermed en forringelse af ejendommen. Sandsynligheden for at revnerne udvikler sig med yderligere skade til følge er stor, såfremt der ikke udbedres i form af muring i forbandt, ...

...

   Den manglende sammenmuring i forbandt og de gennemgående, alvorlige revner i ejendommen må anses for at udgøre en væsentlig afvigelse fra, hvad man kan forvente ved ejendomme af samme alder, type og stand.

   Klager har ikke haft kendskab til den manglende sammenmuring i forbandt og de gennemgående, alvorlige revner i ejendommen, der var skjulte og hvis omfang ikke var beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er således ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 17.

8. 67.174

2. Der foreligger en skjult og væsentlig mangel ved ejendommen i form af, at vægpudset på indersiden af begge ydervægge i tilbygningen er løs fra murværket i 4-5 $m^2$ store arealer.

...

Forholdet er utilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten i et omfang, der har umuliggjort klagers mulighed for at vurdere forholdets omfang og betydning.

Den store mængde løse vægpuds afviger væsentligt fra, hvad man ville konstatere ved tilsvarende ejendomme af samme alder, type og stand.

Asfaltering af indervægge udgør ifølge en mundtlig oplysning fra B. Rådgivning ikke en på byggetidspunktet sædvanlig anvendt fremgangsmåde.

...

Forholdet er utilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten i et omfang, der har umuliggjort klagers mulighed for at vurdere forholdets omfang og betydning.

Den store mængde løse vægpuds afviger væsentligt fra, hvad man ville konstatere ved tilsvarende ejendomme af samme alder, type og stand.

3. Det er klager og B. Rådgivning ApS' klare opfattelse, at indklagedes forsikringskonsulent ved besigtigelsen den 14. oktober 2004 gav tilsagn til, at der skulle foretages en nødvendig stedvis frihugning af stålbjælkerne over karnaphjørnevinduet med henblik på at kunne konstatere skadens omfang, og at Nykredit Forsikring afholdte udgiften hertil, ...

Den af indklagede indgåede forhåndsaftale er bindende, hvorfor indklagede er forpligtet til at afholde udgifterne.

4. Omkostningerne til B. Rådgivning samt advokat kræves dækket, da afholdelse heraf er nødvendiggjort af Nykredit Forsikrings afvisning."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 3/8 2005 til nævnet bl.a. anført:

"1. Revner i murværk

Der findes ingen entydig byggeskik mht. tilbygninger. Man har gennem tiden opført tilbygninger ved at mure i forbandt med det eksisterende hus, eller som her at sætte tilbygningen sammen med det eksisterende hus med en fuge. Det er derfor ikke en fejlkonstruktion, at tilbygningen ikke er muret i forbandt.

Problemet med senere tilbygninger er, at der opstår uens sætninger (differenssætninger) mellem oprindeligt hus og tilbygning. Alt nybyggeri vil sætte sig, og tilbygningen vil 'arbejde' forskelligt fra det oprindelige hus. Dette kan resultere i revner i fugerne, og sådanne revner vil også forekomme, når sammenbygning er foretaget i forbandt.

...

I dag søger man at løse problemet ved at sammenføje bygninger og tilbygning med en elastisk fuge, der kan optage og følge med differenssætningerne, men et sådant materiale fandtes ikke i 30'erne.

...

Vores konklusion er, at der ikke er dækning for revner i murværk, idet det ikke er en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, at tilbygning ikke er muret i forbandt med det oprindelige hus mod syd og øst. De to lodrette revner det pågældende sted nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed, fordi det er et uundgåeligt forhold ved sammenbygninger. Der er ikke nærliggende risiko for yderligere revneudvikling, idet differenssætninger efter 60 år må antages at være overstået. Murpillen har vist sig bæredygtig, og nærliggende risiko for skade pga. manglende stabilitet er ikke sandsynliggjort.

Da vi har afvist forholdet, er vi ikke indgået i en erstatningsopgørelse. Vi kender ikke tilbuddet på de 60.750 kr. Måtte Ankenævnet nå frem til, at forholdet skal dækkes, mener vi, at Ejerskifteforsikringen alene skal dække udspartling af de lodrette revner samt ommuring af murpillen og med fradrag af selvrisiko. Udgifter til at mure i for-

bandt dækkes ikke, da der ikke er tale om en fejlkonstruktion, og da tilbygninger også i 1930'erne blev udført ved at lægge en fuge mellem oprindelig hus og tilbygning.

2. Løst puds på indervægge
Indervægge i tilbygning er behandlet med asfalt. Asfalt blev brugt som fugtsikring på opførelsestidspunktet. F.eks. brugte man det til fugtsikring af kældre, hvis man overhovedet forsøgte at fugtsikre kældre i denne periode. Der kan godt pudse oven på asfalt.

Forholdet med løst puds er beskrevet i tilstandsrapporten ...
...
3. Åbne fuger over stålbjælker
Det viste sig, at stålbjælker over hjørnevindue ikke var korroderet.

Vi betaler kun for undersøgelser til konstatering af, om der foreligger forsikringsdækkede skader, hvis undersøgelsen påviser en dækningsberettiget skade.

Dette princip kender vores bygningskonsulenter til fulde fra Husforsikringen (f. eks. rørskader). På Ejerskifteforsikringen har vores bygningskonsulenter slet ikke kompetence til at love dækning, hvilket de også afholder sig fra allerede pga. grund af forsikringsbetingelsernes kompleksitet. Vores forsikringstager er ved brev af 13. oktober 2004 gjort opmærksom på, at dækning alene afgøres af skadeafdelingen.

Der blev ikke indgået en aftale om dækning af undersøgelsesomkostninger. Vores forsikringstager spurgte, om det kunne være en god ide at få undersøgt, om stålbjælken var rustet, hvilket vores taksator oplyste, at det kunne det formentlig godt. Hermed er ikke lovet, er undersøgelsesomkostninger betales af os, og vores bygningskonsulent har også på stedet givet udtryk for, at han ikke kunne give tilsagn om noget.

4. Udgifter til ingeniør og advokat.
Vi mener, at disse udgifter er forsikringen uvedkommende.

...

5. Renter

Renter beregnes efter FAL § 24.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 18.5 har Nykredit kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres.

Skal der ydes dækning mener vi, at kravet først forfalder 14 dage efter, at vi har fået meddelelse om, at udbedring har fundet sted, jf. UfR 2004.1427 Ø.

Nævnet har fået forelagt plantegning samt farvefotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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

**14.1**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle 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 vedligeholdelsestand.

**14.3**
Manglende bygningsdele kan være en skade.

**14.4**
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 klar 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.

...

**18. Hvorledes beregnes erstatningen**

...

**18.5**

Nykredit har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at de har et krav mod selskabet.

Revner i murværk

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Løst puds på indervægge

Nævnet finder, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er således undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Åbne fuger over stålbjælker

Det findes ikke godtgjort, at selskabet har afgivet bindende tilsagn om dækning af undersøgelsesomkostninger uafhængigt af undersøgelsens resultat.

13. 67.174

Udgifter til ingeniør og advokat

Ingeniørfirmaet blev inddraget i sagen forud for anmeldelsen til selskabet. Udgifterne hertil er således ikke foranlediget af selskabets afgørelse.

Vedrørende dækning af advokatomkostninger bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter. Efter sin gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagernes omkostninger til advokat. Det bemærkes, at nævnet ifølge nævnets vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

Som følge ovenstående

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand