749/06

Den 29. maj 2006 blev i sag nr. 67.398:

xxxxx xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx 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 :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for murbihuller og fugerevner i ejendommens facader.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, dels at murbihullerne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels at fugerevnerne er korrekt beskrevet i tilstandsrapport.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 17/2 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1969. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 28/7 2003, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 12/7 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	1	Der ses enkelte områder med revnede fuger. Fraslag i træbeklædning mod syd.
		K2	2	Sætningsrevne i østgavl, revnede fuger.

…
Karakterskala:
…
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
2	A	3.1 Facader/gavle	Der kan ses, at fuger tidligere har været udbedret."

Af KvalitetsMærket fremgår bl.a.:

"**2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen**

…

[X] GOD
Huset er i god stand.
Der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

…

5. Bygningssagkyndigs oplysninger om skønnede restlevetider samt skønnede udbedringspriser på primære bygningsdele

…

Skønnede restlevetider for primære bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
…			
A	Hulmur	>20 år	Ved løbende vedligeholdelse (udbedring af små revner)."

Forholdet blev den 19/7 2004 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som konstaterede ca. to meter lange revner i fugerne på østvæggen. På baggrund af hans rapport meddelte selskabet ved skrivelse af 16/8 2004, at fugerevnerne var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at de konstaterede murbihuller ikke udgjorde en skade i forsikringsmæssig forstand, idet de var uden betydning for facadens funktion og stabilitet.

Efter modtagelse af selskabets afslag på erstatning anmodede klageren ved skrivelse af 23/8 2004 selskabet om en revurdering af afgørelsen. Til støtte herfor henviste klageren til, at der var fugerevner og murbihuller på alle sider af huset, og at revnerne gik ud over beskrivelsen i tilstandsrapporten. Han havde desuden konstateret, at fugerne på de ikke angrebne steder var så porøse, at de ikke kunne modstå murbier. Det var klagerens opfattelse, at de konstaterede skader nødvendiggjorde omfugning af alle ydervægge. Kla-

geren henviste til, at dette blev underbygget af en fagmand, som havde vurderet, at lapning af de nuværende revner og huller ikke ville løse problemet.

Da selskabets bygningskonsulent ikke havde vurderet de af klageren skitserede skader, meddelte selskabet ved skrivelse af 8/9 2004, at det ville tage sagen op til fornyet vurdering, hvis klageren kunne fremsende fotos af muren samt en udtalelse fra mureren.

Selskabet modtog herefter 277 fotos af de anmeldte skader på murværket. I skrivelse af 28/9 2004 meddelte klageren desuden, at hans murer - efter en nøje gennemgang af huset - havde udtalt, at:

> "… der i husets fuger er så mange revner og huller, som tilmed er fordelt over hele bygningen, at udbedring kun kan ske på meningsfyldt vis ved at alle fuger kradses ud og fuges på ny."

Ved skrivelse af 1/11 2004 meddelte selskabet, at det i det hele fastholdt afslaget på forsikringsdækning.

Efter anmodning fra klageren blev de anmeldte skader den 15/4 2005 genbesigtiget af selskabets bygningskonsulent J.N. Forud for besigtigelsen havde selskabet desuden modtaget følgende udtalelse dateret den 15/3 2005 fra klagerens murer:

> "Fugerne er generelt meget angrebet af murbier hvilket har gjort fugerne meget porøse.
>
> Sammen med den direkte skade på fugerne er der en umiddelbar risiko for skade på murværket, dels med fugtgennemtrængning med frostsprængning til følge.
>
> Det skal yderligere bemærkes at selve murværkets skader ikke kun ses i afgrænsede områder, men kræver en fuldstændig renovering for at sikre at ejendommen ikke vil tage yderligere skade.
>
> Det vurderes at denne renovering er påkrævet i den nærmeste fremtid, da der ellers vil blive tale om udskiftning af større områder af facaden."

Af selskabets skrivelse af 18/6 2005, som indeholder gengivelser af bygningskonsulentens rapport, fremgår bl.a.:

"J.N. har skrevet følgende i sin rapport:

Efter at have læst murerens brev/vurdering af d. 15-03-2005, var jeg nødt til at køre ud og se huset igen, fordi jeg kunne overhovedet ikke genkende problemerne.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres spredte murbiangreb ca. 15-20 stk. spredt ud over 2 facader og en gavl. De få murbiangreb der er på murværket, har overhovedet ingen betydning for ejendommen det er rimeligt normalt og ikke farligt.

Ydervæggene er muret med en strandmørtel, uden cement. Dette er helt normalt for murværk fra ejendommens opførelsestidspunkt. Ligeledes er der efter dagældende murnormer og almindelig praksis muret med tilbagelagt trykket fuge. Denne type murværk er helt normalt efter ca. 30 år blevet porøse, hvilket gør facaderne let modtagelige for murbier og med begyndende nedbrydning af fuger.

Der var enkelte fine revner i murværket - revnerne løber dog kun i fugerne og har ingen konstruktiv betydning. Der er ikke fare for at der skal ske skader på murværket, ud over hvad der er normalt for murværk af den type og den alder. Det som mureren skriver i sin rapport er derfor vildt overdrevet.

På dette grundlag må vi afvise at yde dækning i sagen jf. også vores tidligere breve i sagen. Dit hus afviger ikke nævneværdigt fra andre tilsvarende huse af samme alder, type og stand, hvorfor det anmeldte forhold ikke kan betragtes som en forsikringsskade."

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende revner og murbihuller som en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor henviser klageren bl.a. til udtalelsen af 15/3 2005 fra mureren, samt det af selskabet fremsendte BYG-ERFA erfaringsblad 2000 11 27 om murbier i mørtelfuger.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 18/8 2005 bl.a.:

> "De konstaterede murbihuller er så spredte og få, at de ingen svækkelse medfører af ejendommens murværk. De udgør ingen skade. Byg-Erfa blad om murbier havde vi alene medsendt som orientering.
>
> Fuger udsættes for vejrligets påvirkninger og bliver porøse med tiden og skal vedligeholdes. Den pågældende ejendom er nu 36 år, og fugernes nedbrydninger går ikke ud over, hvad der findes i tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Fugernes tilstand medfører ikke en svækkelse af murværket eller nærliggende fare for svækkelse. Udbedring falder ind under den almindelige vedligeholdelse, som løbende skal foretages på en ejendom.
>
> Vi finder, at forsikringstagers egne fotos dokumenterer, at revner og forvitringer ikke går ud over, hvad man kan forvente af sædvanlig og gradvis aldersnedbrydning.
>
> Da forholdet ikke udgør en skade, dækker Ejerskifteforsikringen ikke.
>
> Revnede fuger er desuden nævnt i et vist omfang i tilstandsrapporten og med korrekt karakter K1, som beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Revner i fugerne får ingen betydning for murværkets stabilitet.
>
> Endvidere er sætningsrevne på østfacaden beskrevet i tilstandsrapporten og med korrekt karakter K2, som beskriver en alvorlig skader, som medfører, at bygningsdelens funktion sviger inden for overskuelig tid, uden at dette vil medføre skader på andre bygningsdele. Regnvand kan pga. revnens størrelse trænge ind, og der er risiko for lokal frostsprængning af murværket, men dette medfører ikke, at taget falder ned."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 5/9 2005:

"- Antallet af reelle huller i fugerne forårsaget af murbier (og evt. andre årsager) er følgende:
Udhus: ca. 15; facade mod syd: 30-35; gavl mod øst: ca. 30; facade mod nord: 25-30; gavl mod vest: 8-10.

- Der er ikke kun 'enkelte fine revner i murværket'. Der er stort antal fine revner og et anseligt antal større revner i fugerne. Disse er fordelt over alle sider af huset. De tidligere fremsendte billeder viser eksempler på disse revner.

- Jf. den tidligere fremsendte udtalelse fra murer C.P. for en underbygning af omfanget af skaden samt en faglig vurdering heraf."

Hertil anfører selskabet i skrivelse af 21/9 2005 bl.a.:

"Revnerne på beboelsen går ikke ud over, hvad der må forventes af en 34 år gammel ejendom, og hvad der falder ind under almindelig vedligeholdelse. En del af hullerne er tillige borede huller og ikke murbihuller, idet vores bygningskonsulent kunne se rawlplugs i huller, hvilket vil sige, at noget har været skruet op de pågældende steder på muren. Vi henviser til fototekst på vores bygningskonsulents fotos.

Revneudviklingen er fortsat i vores forsikringstagers ejertid, idet vores forsikringstager anmelder forholdet et år efter sin overtagelse af ejendommen. Uanset vores forsikringstager fik andet at tænke på, er en del af revnerne først opstået i vores forsikringstagers ejertid, fordi almindelig vedligeholdelse blev udskudt."

Hertil svarer klageren i skrivelse af 5/10 2005:

"Det er korrekt, at enkelte af hullerne er borede, men det gør ikke disse mindre skadelige for murværket, idet vand kan trænge ind uanset årsagen til hullet. Der har i øvrigt ikke været skruet noget op på murene i vores ejertid - andet end det som fortsat hænger der.

Fra jeg anmeldte skaden 11 måneder efter overtagelsen af huset og frem til nu, 15 måneder senere, har jeg ikke kunnet konstatere ændringer i omfanget af revner, jf.

at jeg fotograferede skaderne kort tid efter anmeldelsen. Dette giver en meget kraftig indikation af, at skadens omfang heller ikke er blevet forværret i de første 11 måneder af vores ejertid. I øvrigt kan fremkomsten af evt. nye revner andre steder på murene ikke bremses ved udbedring af eksisterende revner. Der er således ikke sket en forværring i skadens omfang i vores ejertid - ej heller som følge af 'manglende' vedligeholdelse."

Nævnet har fået forelagt klagerens fotos af de anmeldte skader.

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.

…

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…

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."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at det anmeldte angreb af murbier ligger ud over, hvad der efter husets alder er forventeligt. Herefter, og da det er nævnets opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade og heller ikke giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for murbihullerne som sket.

Herefter, og da det er nævnets opfattelse, at de konstaterede fugerevner efter det oplyste ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, finder nævnet heller ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for dette forhold som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann