749/06

Den 29. maj 2006 blev i sag nr. 67.528:

xxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

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 i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning en anmeldt skade på bindingsværket i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, og at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et bindingsværkshus opført i 1877. Klageren overtog ejendommen den 25/10 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 6/8 2003.

I tilstandsrapporten dateret 6/8 2003 er angivet:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

I den udarbejde Tilstandsrapport er der taget udgangspunkt i hvad der er normal stand for en ejendom af denne alder.

Da bindingsværkskonstruktioner er udspækket/repareret med cementmørtel, skal der påregnes løbende og successivt vedligehold for så vidt angår udbedring/ud-

skiftning. Facadeforskydninger imod vejside skyldes at der er sket destruktioner i bindingsværk løbende.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**		
	1.2 Sokkel	K2	Fodrem/vandretliggende bjælke, som ligger over kampestenssokkel og er en del af sokkel for en bindingsværksejendom, er flere steder udspækket med cementmørtel, som ikke er ualmindelig reparation for en ældre bindingsværksejendom, men hvor der her skal påregnes successivt vedligehold for at opretholde restlevetid.
A	**3.0 Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K2	Facade på boligdel, som består af bindingsværk, er imod syd og nord flere steder erstattet, udskiftet eller repareret med cementmørtel, som ikke er en atypisk vedligeholdelsesmetode for en ejendom af denne alder, men hvor nødvendig successivt vedligehold skal påregnes for at opretholde en god stand, og der gives karakter K2 fordi dette ikke er ualmindeligt.
	3.6 Indv. vægge	UN	Gavlvæg i sidebygning imod nord har fugtdannelser i bund, hvor skadesårsag er, at terræn udvendig ligger højt og at der antagelig ikke er foretaget omfangsdræn, som kun kan konstateres ved nærmere undersøgelse såfremt dette skal klarlægges på korrekt vis.
A	**4.0 Vinduer og døre**		
…			
	4.2 Vinduer	K2	Råddannelse i bund af flere vinduer imod syd."

I et tillæg til tilstandsrapporten, KvailitetsMærke, er angivet:

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

…

☒-GOD

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

…

3. Bygningsdelenes tilstand og ventilation - beboelsesdelen

…

3. 67.528

	Meget god	God	Middel	
… 4. Yder- og indervægge			x	…

…

Middel Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god stand, men eksempelvis kan have småskader eller mangler, som f.eks. kan henføres til mangelfuld vedligeholdelse.

…

Skønnede restlevetider for primære bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
…			
A	Massiv murværk	>20 år	Under forudsætning af, at der igangsættes vedligehold indenfor en overskuelig periode.
A	Træ	0-5 år	For dele af vinduer, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

…

Skønnede udbedringspriser

Bygning	Bygningsdel	Reparationsforslag	Pris excl. moms
…			
A	3.1 Facader/gavle	Pris kan ikke oplyses, da der er tale om successivt vedligehold.	
A	4.1 Døre		1500.00
A	4.2 Vinduer	Pristilbud bør indhentes hos en håndværksmester.	

"

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Den 28/4 2005 anmeldte klageren telefonisk, at bindingsværket var ved at styrte sammen. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 12/5 2005, Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

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

Bindingsværket på sydfacaden (mod vej) er råddent og flere steder lappet med cementmørtel. Årsagen til nedbrydningen er dels alder samt at der ikke er anvendt egetræ i bindingsværket.

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

Hverken værdi eller brugbarhed er nedsat når der sammenlignes med en tilsvarende ejendom fra 1877.

…

16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms

Udskiftning af 17,15 m facade. (tilbud vedlagt fra TTS kr. 146.434,-)"

Selskabet afviste ved skrivelse af 20/5 2005 forholdet som dækningsberettigende.

Klageren har indhentet en redegørelse samt tilbud fra tømrer- og snedkerfirmaet T., hvoraf fremgår:

"1. Beskrivelse af bindingsværksvæg:

a) Bindingsværket er i sin tid udført i ubehandlet gran og fyr og med murede pudsede felter og derefter malet udv.

2. Løbende vedligeholdelse af bindingsværksvæg fra opførelse i sin tid til dags dato:

a) Efterhånden som der har forekommet svind mellem bindingsværk/murede felter samt råd i bindingsværk er dette blevet rep. ved at man har pudset op/malet igen, dog er der næsten konsekvent pudset over en del af bindingsværket samt fyldt ud hvor der har været/er råd.

3. Problemet/konsekvenserne vedr. udførelse af bindingsværk i ubehandlet gran og fyr pkt. 1 samt vedligeholdelse som pkt. 2:

a) Ubehandlet gran og fyr er overhovedet ikke at anbefale til bindingsværk, har alt for kort levetid i dette aggressive udendørsmiljø hvor to typer materialer sammensættes, træbindingsværk/murværk.
(Egetræ har langt længere levetid.)

b) Når man løbende vedligeholder som pkt. 2.a) da lukkes træet inde, der laves vandlommer mellem puds og træ som yderligere har den konsekvens at rådprocessen i træet kraftigt forstærkes, da træet ikke tørrer tilstrækkeligt ud. Endvidere

vil denne ophobede fugt få frosten til at sprænge murværket. (Det er vigtigt når man rep. murværk i bindingsværk overhovedet ikke at pudse ud på bindingsværk, skal der afgrænses kraftigt så vandet i videst omfang løber fra bindingsværket og træet samtidig kan tørre/ånde. Evt. rådskadet træ skal udskiftes med nyt.)

4. Bindingsværksvæggens tilstand dags dato:

a) Væggen har taget så meget skade at der snarest skal opføres ny bindingsværksvæg, senest ultimo 2005.

…

TTS:

1. Bindingsværk på sydside 1 gd.1715 pkt. a) til d) incl.

Tilbudspris incl. moms **Kr. 81.000,**

2. Indv. væg på sydside 1gd.1715 pkt. a) til c) incl.
(Indv. væg er monteret på bindingsværksvæg)

Tilbudspris incl. moms **Kr. 36.500,**

Murer:

1. Tilbud på udskiftning af murværk i sydvæg:

Tilbudspris incl. moms **Kr. 65.542,**

Saldo tømrer og murer: Tilbudspris incl. moms **Kr. 183.042,**

Kommentarer til ovenstående priser:

Vedr. TTS:

Pkt. 1 da er der en forbedring med egetræ i stedet for gran og fyr

Pkt. 2 da er der en forbedring vedr. isolering af væg med 100 mm i forhold til tidl. væg."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Advokaten har i skrivelse af 22/8 2005 til nævnet anført:

6. 67.528

"Efter overtagelsen af ejendommen, der anvendes som fritidsejendom, har min klient konstateret, at der trænger vand ind i beboelsesdelen i regnfulde perioder.

Efter en håndværkers nærmere undersøgelse kan det konstateres, at årsagen hertil er, at bindingsværket i ejendommen er nedbrudt af råd i en sådan grad, at væggene nu har sat sig, og at der som følge heraf også er en betydelig risiko for, at de bærende mure bryder sammen og i realiteten er tjenlige til udskiftning.

Forholdets karakter er ikke klart beskrevet i tilstandsrapporten, idet det her alene anføres, at bindingsværket flere steder er repareret med cementmørtel, og at dette ikke er ualmindeligt. Herudover anføres det, at der må påregnes successivt vedligehold for at opretholde restlevetiden.

Således anføres der intet om, at bindingsværket i realiteten er fuldstændigt nedbrudt og tjenlig til udskiftning. Det er således min klients opfattelse, at forholdene, som de er beskrevet i tilstandsrapporten, er klart misvisende, da forholdets faktiske omfang ikke er beskrevet. Det er derfor min klients opfattelse, at den byggesagkyndige burde havde angivet den langt mere alvorlige karakter UN (bør undersøges nærmere) og ikke K 2, da den byggesagkyndige ved stikprøvevis undersøgelse af bindingsværket blandt andet ved anvendelse af syl, som skal medbringes ved besigtigelsen, burde have konstateret, at bindingsværket var nedbrudt i langt større omfang end beskrevet eller at der i hvert fald var en ikke ubetydelig risiko herfor, idet det kunne konstateres, at en del af bindingsværket allerede var forsøgt repareret og tildækket med cementmørtel.

Af håndbogen for beskikkede byggesagkyndige kap. 3 fremgår det, at karakteren UN bør gives for forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang og at art, omfang og konsekvenser af sådanne forhold altid bør afklares.

Det gøres gældende, at forhold vedr. bindingsværket er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende, idet kø-

ber ikke på grundlag af rapporten har haft en reel mulighed for at tage forholdets reelle karakter, mulige omfang og betydning i betragtning."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 9/9 2005 til nævnet anført:

"Forsikringstager gør ved sin advokat overordnet gældende, at bindingsværket

1. udgør en skade og
2. er forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Ad. 1

Ved vurderingen af om bindingsværket udgør en skade, skal dette sammenlignes med andre tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Den bygningssagkyndige anfører selv, at det er meget almindeligt at reparere bindingsværk med cementmørtel. Endvidere fremgår det utvetydigt, at der skal iværksættes vedligeholdelse af bindingsværket, så forsikringstager er klar over dette ved indgåelse af købsaftalen. Herudover er det oplyst i købsaftalen, at ejendommen er gennemgået nøje af forsikringstager og at der er givet et nedslag på 120.000 kr. som følge af ejendommens stand. Nedslaget svarer til godt 10% af ejendommens udbudsspris.

Endvidere skal ejendommen sammenlignes med andre ejendomme, der har fyrretræ som bindingsværk, idet nedbrydningen heraf er væsentlig hurtigere end ved egetræ. Andre ejendomme med fyrretræ vil ligeledes opleve en nedbrydning af dette på 125 år. Reparationen er enten udskiftning af træet eller reparation med cementmørtel, og det der kan konstateres nu er et vedligeholdelsesbehov som forsikringstager har været fuldt ud orienteret om forud for indgåelse af købsaftalen.

Ad. 2

En UN-karakter vil ikke være korrekt at bruge, da denne karakter bruges, når årsag og omfang af et forhold er usikkert, og ikke kan konstateres uden destruktive undersøgelser. Her kan det konstateres, at det er nedbrydningsskader i bindingsværk, der

som vores konsulent oplyser, klart kan ses af ikke sagkyndige. Derfor skal der ikke anvendes en UN-karakter.

Det er ikke sandsynliggjort af forsikringstager, at ejendommens tilstand er værre end beskrevet i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten oplyses forsikringstager om, at løbende udskiftning af bindingsværk skal påregnes. Der er ikke oplysninger eller tegn på, at forsikringstager i løbet af det halvandet år, der er gået siden overtagelsen, har udskiftet bindingsværk. I den forbindelse skal det bemærkes, at forsikringstager anmelder forholdet halvandet år efter ejendommens overtagelse.

På det foreliggende grundlag fastholder vi vores afgørelse. Skulle Nævnet nå frem til, at forholdet er dækket, skal vi gøre en værdiforringelse på 60 % gældende vedr. bindingsværket. Vi tager endvidere forbehold for udbedringsmetode, idet vi ikke har anerkendt de foreliggende tilbud."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en egentlig bevisførelse, navnlig om i hvilket omfang bindingsværket må antages at have været nedbrudt på overtagelsestidspunktet. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men bør i givet fald ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter, må nævnet derfor afstå fra at videre-behandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann