773/07

Den 4. juni 2007 blev i sag nr. 69.990:

xxxxxxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabet afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fugerne på den forsikrede ejendoms murværk.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Klagerne overtog ejendommen, der er opført i 1977, den 15/12 2001 på baggrund af en tilstandsrapport og Nybolig KvalitetsMærke - begge dateret den 18/6 2001. I forbindelse med købet tegnede klagerne ejerskifteforsikring med en løbetid på 10 år i indklagede selskab.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

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

2. 69.990

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Facaderne trænger til eftergåelse, specielt gavlen mod syd har mangelfulde fuger, mest studsfugerne."

Ved skrivelse af 13/12 2004 anmeldte klagernes advokat forholdet vedrørende fugerne i murværket. Selskabets taksator besigtigede den 31/3 2005 forholdet. I den interne rapport har han noteret således:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne.**
…
Forhold C:
Fugerne er generelt mere eller mindre porøse og studsfugerne er visse steder med mangler. Det er ikke usædvanligt at fugerne i murværk fra den perioden omkring slutningen af 1970'erne er af denne beskaffenhed, dels pga. måden fugningen er udført på og måtte udføres på i den pågældende periode, dels da kravene til sammensætningen af opmuringsmørtler på opførelsestidspunktet var anderledes end de krav der stilles til mørtlen i dag, og så er der det, at der løbende sker en nedbrydning af specielt udvendigt murværket. Nedslidningen og manglende studsfuger ses generelt på alle fladerne dog ses gavlen mod syd med mere udpræget grad af porøse og mangelfulde fuger.

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.
…
Forhold C:
Forholdet anses for alm. nedbrydning og har mere karakter af alm. vedligeholdelse samtidig vurderes det anmeldte forhold ikke at være anderledes end for andre tilsvarende bygninger.
…
Forhold C har karakter af kosmetisk art."

Selskabet meddelte ved skrivelse af 6/4 2005 afslag på forsikringsdækning.

Klagerne har indhentet tilbud på udbedring af fugerne i facaden fra murerfirma N.N. Prisen er angivet til 46.000 kr. eksklusiv moms.

Klagerne er utilfredse med selskabets afvisning og har ved deres advokat i skrivelse af 14/8 2006 indbragt forholdet for nævnet. I skrivelsen er anført:

"For så vidt angår murværket, gøres det gældende, at der er tale om en skade (ødelæggelse), der i nævneværdig grad nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed,

når man sammenligner mine klienters ejendom med andre ejendomme af samme type, alder og stand.

Endvidere er forholdet ikke korrekt kategoriseret i tilstandsrapporten … Det fremgår af rapportens pkt. A.3.1 omkring facader/gavle, at forholdet er kategoriseret som en K1.

Det gøres gældende, at skaderne på fugerne frembyder nærliggende risiko for frostsprængninger i selve murværket/murstenene. Skaderne på fugerne har således netop indflydelse på bygningsdelen og skal derfor rettelig kategoriseres som minimum K2, muligvis K3 eller UN.

Mine klienter har således på grund af denne fejlagtige angivelse i tilstandsrapporten, ikke haft mulighed for at vurdere forholdets omfang og betydning, således som angivet af Nykredit Østifterne Forsikring i deres skrivelse af 6. april 2005.

Mine klienter har den 2. november 2004 indhentet erklæring fra murerfirmaet N.N., hvoraf fremgår, at der er betydelige udgifter forbundet med udbedringen af konstaterede skader ved ejendommen …"

Selskabet har i svarskrivelse af 1/9 2006 bl.a. anført:

"Forholdet vedr. de porøse fuger vurderer vi fortsat skal afvises, idet tilstandsrapporten i pkt. A 3.1 vedrørende facader/gavle med karakteren K1 angiver: 'Facaderne trænger til eftergåelse, specielt gavlen mod syd har mangelfulde fuger, mest studsfugerne.'

Den risiko forsikringstagers advokat nævner i klagen m.h.t. frostsprængning af mursten, vil være en følge af, at fugerne ikke udbedres. Beskrivelsen og karakteren i tilstandsrapportens pkt. A.3.1 er retvisende og giver forsikringstager et dækkende billede af det problem murværket har. Der er ikke tale om en alvorlig skade, der skal benævnes K2, da der ikke er fare for nedbrydning af murværket. Iflg. vores konsulentrapport af 31. marts 2005 er fugerne lavet af et materiale og en metode der var gængs på ejendommens opførelsestidspunkt i 1977, og derfor kan det diskuteres, om der overhovedet er en skade eller blot et vedligeholdelsesbehov. Men da der er tale om en naturlig vedligeholdelse, der ikke ligger ud over hvad der er normalt eller hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten, er der ikke dækning."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 Hvad dækker forsikringen**
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.

…

2 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 forsikringstager 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, at det anmeldte forhold vedrørende fugerne i murværket ikke går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Herefter kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann