785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.188:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxx xx xxxxxxx
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 ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke hos Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabets har afvist dækning for korrosion af jern-drager i væggene på et fyrtårn.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Derudover under henvisning til, at skaden skyldes manglende vedligeholdelse, der er undtaget dækning.

Det fremgår af sagen, at alle bygningerne på den forsikrede ejendom er opført i 1892, og at klageren ifølge selskabets oplysninger overtog ejendommen pr. 15/8 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 9/6 2001 og et tillæg i form af Kvalitets-mærke. Forsikringen trådte i kraft den 12/6 2001.

Ifølge selskabets oplysninger anmeldte klageren den 7/6 2006 telefonisk til selskabet, at gesimsen ved taget (cirka 10 meter oppe) var revnet.

Af tilstandsrapporten dateret 9/6 2001 fremgår:

"**Bygningsbeskrivelse**

Boligtype: ***Nedlagt fyretablissement***

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse
A	***Beboelse***
B	***fyrtårn***

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Generelt er alle bygninger, installationer og udenomsarealer i særdeles god stand, er alle ny-renoverede og velholdte.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	***K0***		***Enkelte kosmetiske revner.***
	3.9 Andet: Dæk over gamle olietanke	***K1***		***Begyndende destruktion i dæk og lemme på skrå afdækning over gamle olietanke mod vest.***
A	***5.0 Lofter/Etageadskillelser***			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	***K0***		***Enkelte kosmetiske revner i pudsede lofter.***

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	**Kommentar:**
...		
3.0 Yder- og indervægge		
...		
Bagmur - Andet, Type:	***B***	***Beton***
Bagmur - Tegl/kalksandsten	***ACDE***	
Formur - Andet; Type:	***B***	***Beton***
...		
Inder-/Skillevægge - Beton	***B***"	

I tillægget KvalitetsMærke er anført:

"**2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen**
(Udfyldes af den bygningssagkyndige)

☒ **MEGET GOD**
Huset er i meget fin stand.
Der kan være enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

...

Ordforklaring til karakterskala vedr. Nybolig KvalitetsMærke

Meget god Er udtryk for en bygningsdel, som er ny, nyere eller eksempelvis nyrenoveret og fremstår uden skader, fejl og mangler.

...

5. Bygningssagkyndiges oplysninger om skønnede restlevetider samt skønnede udbedringspriser på grundlæggende bygningsdele

...

Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
...	...	...	
B	Beton	> 20 år	
B	Formur - Andet; Type:	> 20 år	

"

En bygningskonsulent fra selskabet besigtigede den 1/8 2006 bygningen og har i intern rapport af 2/8 2006 anført:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Kunden overtog bygningen d. 12.06.01.
Bygningerne inkl. fyrtårn var renoveret af sælger kort inden overtagelsen.
Med årene er fyrtårnets gesims og murstensvægge så begyndt at revne. Årsagen til revnerne er korrosion af bærende stålprofiler i støbt tag. Taget er med tagpap.

Fyrtårnet er fra 1892, i 2001 er det blevet malet både udvendig og indvendigt. Man har formentligt repareret og sandblæst murværket/gesims inden malerarbejdet.
Skaden er så kommet inden for de sidste 5 år.

Min vurdering er at der er tale om alm. vedligeholdelse. Bygningen er over 100 år gammel og placeret i et udsat miljø lige ud mod havet. Kraftig blæst med havvand er med til at øge risikoen for korrosion af stålbjælker indmuret i ydervæggene.

Der må forventes forøget vedligeholdelse af sådanne type bygninger. Især facaderne skal løbende eftergås/renoveres for revner, for at undgå skader som denne. Jo længere man venter jo større risikoen for korrosion.

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
ja, revnernes omfang er større end normalt på nuværende tidspunkt.

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

...

9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret
Der er beskrevet enkelte kosmetiske revner i murværk.

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?
nej, bygningerne var nymalet.

11. Er skaden/skaderne af kosmetisk/æstetisk karakter? Begrund svaret
Nej, ny er revnerne så fremtrædende at fugt trækker ind og fremskynder korrosionen af bærende stålbjælker.

12. Er skaden/skaderne udtryk for almindelig slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedslidningen/den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor
Forholdet må betegnes som alm. vedligeholdelse.

13. Er skaden/skaderne udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Begrund svaret
Nej, hvis facaderne løbende vedligeholdes hvert år er der mange år tilbage."

Af prisoverslag dateret den 15/6 2006 - indhentet på klagerens foranledning - fremgår, at udbedring af skaden vurderes at koste cirka 50.000 kr. eksklusiv moms. Det fremgår af overslaget, at udbedring sker ved, at man frihugger det rustne stål og korrosionsbeskytter det og udstøber det igen.

Selskabet har ved skrivelse af 8/9 2006 meddelt klageren afslag på dækning af forholdet, hvilket klageren er utilfreds med.

Efter klage til selskabet har klageren ved sin advokat indbragt sagen for nævnet og i skrivelse af 2/2 2007 henvist til sin skrivelse af 29/11 2006 hvoraf fremgår:

"Jeg bemærker indledningsvis, at Selskabet i sin sagsbehandling har begået to helt åbenbare fejl:

1. Det er angivet, at fyrtårnets murstensvægge revner. Fyrtårnet har ingen murstensvægge, men er opført af beton i sin helhed.

2. Citatet i skrivelsen af 25. oktober 2006 fra tilstandsrapporten vedrører ikke den beskadigede bygning. Citatet vedrører beboelsen (bygning A), idet der netop ikke i tilstandsrapporten er nogle bemærkninger overhovedet vedrørende den skadesramte bygning (bygning B)."

I klageskrivelsen af 2/2 2007 har advokaten endvidere anført:

"I sommeren 2006 konstaterede min klient, at gesims og betonvægge i fyrtårnsdelen af min klients ejendom begyndte at revne. Dette på trods af, dels at der i tilstandsrapporten ingen bemærkninger er vedrørende fyrtårnet (bygning B), jf. side 5 i tilstandsrapporten, dels at det af Kvalitetsmærket fremgår, at betonen på fyrtårnet (bygning B) har en forventet restlevetid på over 20 år, jf. side 8.
...
Sammenfattende er der således tale om en helt nyrenoveret ejendom, der i 2001 blev erhvervet for en betydelig pris (3,9 mio. kr.), netop fordi at ejendommen var nyrenoveret med den for køber helt åbenbare forventning, at nyrenoveret beton ikke hurtigt efter overtagelsen begyndte at revne.

Det fastholdes derfor, at skaden er dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelser, hvorfor sagen hermed indbringes for Ankenævnet. Som bilag ... fremlægges estimat over de foreløbige omkostninger ved afhjælpning af skaden. Min klient er oplyst om, at årsagen til skaden kommer 'indefra', jf. også det anførte tilbud af 15. juni 2006, pkt. 4, hvorefter skaderne opstår på baggrund af rustdannelse i jern-/stålkonstruktionen, der er lagt ind under betonen og støtter betonen. En sådan skade har intet med vedligeholdelse at gøre og vil ej heller kunne afhjælpes ved såkaldt almindelig vedligeholdelse.

På ovennævnte baggrund fastholdes det, at der er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i svarskrivelse af 26/2 2007 anført:

"Det er oplyst af vores bygningskonsulent, at skaden indtræder efter forsikringstager har overtaget ejendommen, hvilket stemmer godt overens med, at ejendommen er renoveret af sælger, og at der ikke er bemærkninger i tilstandsrapporten helt eller delvis om forholdet.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. 1, side 6, at dækning er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at ovennævnte betingelse er opfyldt for at opnå dækning ud fra almindelige regler, hvilket ikke er tilfældet.

Vores konsulent udtaler endvidere, at der er øget vedligeholdelsesbehov, henset til beliggenhed tæt på vand og alderen på bygningen. Hertil bemærkes, at forhold der vedrører almindeligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse ikke dækkes efter pkt. 2,5, side 6.

Da der er udfærdiget kvalitetsmærkerapport, hvor der er oplyst om bygningsdeles restlevetid på mere end 20 år, skal vi bemærke, at oplysninger herom ikke er ukorrekt, da der alene er tale om vedligeholdelse. Kvalitetsmærkerapporten kan således ikke læses som en garanti mod, at der ikke efter overtagelsen vil opstå almindelig vedligeholdelsesbehov.

Da der forløber ca. 5 år fra ejendommens overtagelse til skaden anmeldes, er der efter vores opfattelse ikke tale om et dækningsberettigende forhold."

Klagerens advokat er i indlæg af 21/5 2007 fremkommet med følgende kommentarer til selskabets svarskrivelse:

"Jeg bemærker dog, at der i Nykredit Forsikring A/S' begrundelse fortsat foreligger åbenbare fejl, idet Nykredit Forsikring A/S har beskrevet fyrtårnet som opført med murstensvægge. Dette er ikke korrekt. Fyrtårnet er opført af armeret beton med indvendige jerndragere. Derudover henviser Nykredit Forsikring A/S til B.vej 126. Den forsikrede ejendom er beliggende B.vej 9. Alle disse fejl og fejl, der nu er korrigeret, tyder ikke på en speciel grundig sagsbehandling hos Nykredit Forsikring A/S.

Forsikringstager har forelagt sagen for arkitekt H.-E.B., der dels har udarbejdet tilstandsrapporten, dels har forestået renoveringen/ombygningen i 2000/2001.

Arkitekt H.-E.B. er ganske sikker på, at de revner, der nu er konstateret, allerede var til stede i forbindelse med renoveringen/ombygningen i 2000/2001. På daværende tidspunkt har man afhjulpet problemet ved at udfylde revnerne og efterfølgende male fyrtårnet, således at fyrtårnet fremstod istandsat og nyrenoveret. Den foretagne fremgangsmåde har desværre ikke fjernet det egentlige problem, nemlig de bagvedliggende korroderede armeringsjern, som nu er årsag til, at der på ny er opstået revner i fyrtårnet. Jeg bemærker endvidere i den forbindelse, at murermester A.J. ... også over for min klient har bekræftet, at de korroderede armeringsjern forefandtes allerede i forbindelse med renoveringen i 2000/2001. Murermester A.J. A/S har kendskab til renoveringen, idet dette aktieselskab har overtaget murermester E.S.' forretning. Murermester E.S. forestod den faktiske renovering i 2000/2001.

Min klient samt bekendte har løbende fotograferet sommerboligen, herunder naturligvis fyrtårnet. Ved at forstørre de gennem årene optagne fotos kan det konstateres, at der allerede ca. 10 måneder efter overtagelsesdagen kunne konstateres enkelte mindre (nærmeste mikroskopiske) revner. Det er således åbenbart, at de korroderede armeringsjern forholdsvis hurtigt efter overtagelsesdagen har medført nye revnedannelser, som med tiden er eskaleret.

Det ovennævnte beskrevne forhold har intet med manglende vedligeholdelse at gøre, idet problemet er og bliver, at armeringsjernene bag betonen som anført er korroderet.

Ved nærværende skrivelse vedlægges diverse fotos taget gennem de seneste år. Ved de enkelte fotos er angivet optagelsestidspunktet, således at det er muligt at danne sig et billede af, hvordan blandt andet fyret fremstod dels i forbindelse med renoveringen, dels på aftaletidspunktet, og endelig på senere tidspunkter. Fotoet markeret med 'A' er optaget i juni 2002 af en bekendt til min klient og viser fyrtårnet sammen med tilstødende bygninger. Fotoet er som alle andre fotos optaget med digital teknik. Såfremt fotoet forstørres digitalt, kan man se, at der allerede i juni 2002 var enkelte mikroskopiske revner øverst til venstre på gesimsen, jf. det ovenfor anførte. Tilsvarende kan konstateres ved fotoet mærket 'B', der er optaget i april 2003 og viser fyrtårnet ret tæt på optaget med teleoptik. Det er disse mikroskopiske revner, som nu er blevet til store revner, jf. fotos optaget i december 2006 i billedmaterialet markeret med 'C'.

Sammenfattende fastholdes det således, at der er tale om en dækningsberettiget skade, der var til stede på overdragelsestidspunktet, som postuleret manglende vedligeholdelse ingen betydning har haft for. Det fremhæves i den forbindelse, at det som bilag ... fremlagte kvalitetsmærke netop også underbygger, at der er tale om en ejendom, som var fuldstændig nyrenoveret med forventelig levetid for fyret på over 20 år."

Selskabet har hertil i skrivelse af 18/6 2007 anført, at der ikke er tegn på bærerevnesvigt i stålprofilerne eller nærliggende risiko for noget tilsvarende. Desuden har selskabet anført, at det formodentligt ikke er unormalt med overfladerust på stålprofiler henset til alderen af disse, men at dette ifølge selskabet ikke er udtryk for en skade, når profilerne ikke er påvirket med hensyn til bæreevne. Selskabet mener endvidere, at der ikke er noget der tyder på, at levetiden på fyret ikke skulle være 20 år eller mere henset til, at det allerede har stået i mere end 100 år, og erfaringen med ældre bygninger er, at de ofte er overdimensioneret i konstruktionen. Dog skal revner lukkes, og fyrtårnet vedligeholdes som almindeligt og påregneligt, noterer selskabet.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos fra både klageren og selskabets bygningskonsulent.

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.

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

...

2 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

...

5. forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:
Nævnet må lægge til grund, at fyrtårnet - der i tilstandsrapporten er benævnt som bygning B - i overensstemmelse med det i tilstandsrapporten anførte er opført i beton, samt at tilstandsrapporten ikke indeholdt oplysninger om revnedannelse i denne bygning.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, at det er mest sandsynligt, at årsagen til skaden har været til stede ved overtagelsen, og derfor at revnernes størrelse rækker ud over, hvad der ligger inden for almindelig vedligeholdelse.

Nævnet bemærker endvidere, at KvalitetsMærke-rapporten i det foreliggende tilfælde er gjort til en del af forsikringsbetingelserne og derfor efter nævnets opfattelse må tages i betragtning ved sagens behandling, således at oplysningerne i rapporten inddrages på lige fod med oplysningerne i tilstandsrapporten.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder tilstandsrapporten, KvalitetsMærke-rapporten og den af selskabets bygningskonsulent udarbejdede interne rapport, finder nævnet, at skaden er erstatningsberettigende.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at udgiften til udbedring af de korroderende jerndrager er erstatningsberettigende, og skal på dette grundlag genoptage sagsbehandlingen.

J. Hermann