810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.678:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxx

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 ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af revner i ejendommens bagmur.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne i henhold til den indgåede købsaftale fik et nedslag i prisen til udbedring af revnerne, hvorfor klagerne havde kendskab til revnerne inden købet af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1999, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/6 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/1 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Enkelte revner i sokkel. Note: Revnerne skønnes kun at have kosmetisk betydning. Revnerne anbefales udbedret.
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2. Ingen bemærkninger		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Enkelte revner i murværk.

2. 73.678

	Note: Revnerne skønnes kun af kosmetisk betydning, anbefales repareret.
K1	Nedbrudte fuger partielt på murværk, specielt mod øst og syd. Reparation på facade mod nord.
K1	Gesimse har enkelte revner mod øst."

Af købsaftale underskrevet af klagerne den 12/2 2006 fremgår bl.a.:

"Købere foranlediger selv og for egen regning, udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte fejl & mangler, idet bemærkes at den kontante købesum er nedsat med yderligere kr. 70.000, jfr. nedenfor.

Nedsættelsen dækker følgende:
- Udskiftning/reparation af udvendige fuger.
- Udbedring/reparation af udvendige revner i murværk, gesimser og sokkelpuds.
- Udbedring/reparation af revner i bagmur.
- Kompensation for øvrige fejl og mangler nævnt i tilstandsrapport for ejendommen udført af I. Arkitekt & Ingeniørfirma Aps dateret 28-01-06."

Klagerne anførte i skrivelse af 24/8 2007 til selskabet:

"Vi har overtaget huset 1. juni 2007. I tilstandsrapporten var der nævnt revner i indervægge, som skønnes kun at have kosmetisk betydning og at de anbefales udbedret.

Inden vi flyttede ind i huset, forestod E. Malerfirma A/S maling af hele huset indvendigt samt udbedring af alle revner i indervæggene.

I løbet af efteråret 2006 og den efterfølgende vinter begyndte revnerne at arbejde og ved foråret 2007 var alle revner at se igen og endda meget tydelige og der var opstået nye revner.

Årsagen til revnerne mener vi skal findes i manglende stabilitet af tagkonstruktionen pga manglende vindafstivning.

Vi har fundet ud af, at vindkryds ikke er placeret og monteret iht. til gældende anvisninger og remme er ikke fastgjort iht. leverandøranvisninger.
Vindkryds er ikke udført som vist på hovedplan.
Igennem undertag kan det mærkes, at der er udført vindkryds på den nordlige tagside. BMF vindkryds er placeret imellem lægter og afstandsliste og det formodes, at denne kun af fastgjort i top og bund."

Bygningskonsulent T.M.J. besigtigede forholdet den 14/9 2007 og anførte som følge heraf i intern rapport af 20/12 2007:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
…
1. Revner i gasbetonbagvægge og skillevægge: Kunden har som nævnt i brev fået et malerfirma til at udbedre revner og male hele huset indvendigt i juni 2006.

Revnerne er formentlig ikke injekseret, som de burde ved en korrekt udbedringsmetode. Nu er revnerne opstået igen flere steder. Der er jf. købsaftalen givet et afslag på kr. 70.000 til bla. udbedring/reparation af revner i bagmur. Dvs. kunden har kendt problematikken med revner.
…
10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?
1. Ja når revnerne i vægelementerne er beskrevet i Købsaftalen burde de også være nævnt i TR. Han nævner kun enkelte revner i murværk."

Selskabet anførte i skrivelse af 27/12 2007 til klagerne:

"Forhold 1:
Forsikringen dækker ikke forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret. I jeres købsaftale har I fået et afslag i prisen på 70.000,- kr. til blandt andet udbedring og reparation af revner i bagmur."

Klagerne har ved skrivelse af 24/3 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af revnerne i bagmuren. Klagerne har til støtte herfor anført:

"Anmeldt skade på indervægge (bagmur) forårsaget af manglende vindafstivning af tagkonstruktionen jf. vedlagte skadesanmeldelse pkt. 1 samt efterfølgende korrespondance med Nykredit Forsikring A/S.

Skaderne består af lange og dybe revner fra loft til gulv i indervægge, som udvikler sig konstant.
Revnerne er ikke nævnt i tilstandsrapporten på trods af, at de var meget tydelige på tidspunktet for udarbejdelse af denne.

Der er i handlen givet et afslag i prisen på 70.000 til udskiftning/reparation af udvendige fuger (omfugning af hele huset), udbedring/reparation af udvendige revner i murværk, gesimser, sokkelpuds, udbedring af revner i bagmur og kompensation for øvrige fejl og mangler nævnt i tilstandsrapporten.
Der blev i den forbindelse indhentet et overslag over omfugning af huset, som beløb sig til 50.000 kr. og som blev lagt til grund for prisafslaget og udgør en væsentlig del af det samlede prisafslag.

Autoriseret malerfirma udbedrede revnerne i bagmur som anført i købsaftalen. Det blev efterfølgende konstateret af Rådgivende Ingeniørfirma S. & H., at revnerne opstår pga. manglende vindafstivning i tagkonstruktionen. Derfor opstod revnerne igen i løbet af det efterfølgende efterår og vinter.

Vi har i skadesanmeldelsen anmodet om dækning af reparationen af revnerne i bagmuren, når den tilstrækkelige vindafstivning af tagkonstruktionen er udført.

Vi har udført en reparation af revnerne jf. prisafslaget i købsaftalen på grundlag af, at de ikke var nævnt i tilstandsrapporten og derfor kun formodes at være af kosmetisk betydning."

4. 73.678

Selskabet har ved skrivelse af 16/5 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Forsikringstager har før købet af ejendommen haft kendskab til revnerne og fået nedslag herfor.
>
> Dette er det centrale i forhold til dækningen over ejerskifteforsikringen, da der efter pkt. 17d, ikke er dækning for forhold, som det godtgøres at forsikringstager havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret.
>
> Da det fremgår af købsaftalen at der er revner i bagmur, er der ikke dækning herfor.
>
> En mulig årsag til revnerne er ifgl. forsikringstager selv og S. & H. manglende vindafstivning, og dette forhold dækker vi, jf. korrespondancen med forsikringstager (forhold 2).
>
> Revnerne kom igen, men dette forhold har ikke betydning i forhold til ejerskifteforsikringen, set i lyset af forsikringstagers kundskab om revner forud for overtagelsen, hvilket udtrykkeligt er undtaget fra dækning.
>
> Forsikringstager burde måske have fået et større nedslag i købesummen, men dette er ikke relevant i relation til forsikringsdækningen."

Klagerne anførte i skrivelse af 4/6 2008 til nævnet:

> "Til Nykredits kommentarer til sagen har vi en generel bemærkning, som vi i den tidligere korrespondance med Nykredit har gjort dem opmærksom på, men som de endnu ikke har forstået: Forholdet i købsaftalen angående prisafslaget er udformet af sælger af ejendommen, som ikke har nogen byggeteknisk fagkundskab. Han har derfor ikke nogen forudsætninger for at oplyse, hvilken årsag der er til revnerne. Det forudsættes selvfølgelig, at sælger er i god tro, hvilket han også har erklæret i tilstandsrapporten.
> Tilstandsrapporten burde i stedet for have kommenteret revnerne, idet de på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten var synlige.
> Vi som købere af ejendommen får oplyst, at revnerne alene er kosmetiske, idet de heller ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Derfor blev forholdet indført i købsaftalen, og at revnerne skulle udbedres på grundlag af nedslaget på 70.000 kr., som tillige dækker andre udbedringer af væsentlig større omkostninger end udbedring af revnerne i indervæggen. Her kan bl.a. nævnes reparation af udvendige fuger, som af et murerfirma blev sat til 50.000 kr.
>
> Vi får et autoriseret malerfirma til at udbedre revnerne på grundlag af, at revnerne ikke er nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke må skønnes at være af alvorlige betydning for huset, men alene af kosmetisk art.
> Dette viser sig dog ikke at holde stik, da revnerne opstår igen efter de første efterårs- og vinterstorme. P.t. er de så kraftige, at indervæggene er på vej til at forskyde sig på hver sin side af revnerne.
> Vi mener, at det er en graverende fejl, at revnerne ikke er nævnt i tilstandsrapporten, da vi som køber og ikke byggesagkyndige ellers ingen muligheder har for at undgå at komme til at bære et tab, som sådan en udbedring (eller injeksering som Nykredit selv foreslår) vil komme til at koste. Ligeledes mener vi, at formålet med en ejerskifteforsikring er at dække disse fejl og mangler, som fejlagtigt ikke er nævnt i tilstandsrapporten eller ikke var synlige på tidspunktet for udarbejdelsen af denne.

Derfor mener vi, at Nykredit er pligtige til at dække udbedring af disse revner, efter at den manglende vindafstivning af tagkonstruktionen er foretaget, som de har tidligere har bevilget dækning af."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 11/7 2008 til nævnet:

"Med henvisning til forsikringstagers kommentarer skal vi præcisere, at med injeksering af revner, menes at malerfirmaet kunne have injiceret elastisk materiale i revnerne ved udbedring heraf.

Vi skal endvidere præcisere, at det ikke er entydigt at manglende vindafstivning er årsag til revnerne, da det heller ikke i nyere huse er unormalt med almindelige svind og bevægelsesrevner, jf. vores konsulentrapport og Byg Erfa blad 98 09 22, der vedlægges.

Det afgørende er ikke om revnerne er beskrevet i tilstandsrapporten, men at forsikringstager havde kendskab til disse forud for indgåelse af købsaftalen, og at han har fået nedslag i købesummen til udbedring heraf.

Revnernes omfang fremgår af billeder taget af vores konsulent, vedlagt vores brev af 16. maj 2008. Endelig bemærker vi at forsikringstager bekræfter at revnerne var synlige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 13/8 2008 til nævnet:

"Revnerne i indervæggene er tydeligt påvirket af stormvejr. Revnerne udvikler sig ikke synligt i sommerhalvåret, men der ses tydeligt en påvirkning af revnerne i efterår- og vinterhalvåret, når der er stormvejr.

Angående den manglende beskrivelse af revnerne i tilstandsrapporten, finder vi det absurd, at Nykredit Forsikring ikke mener, at det er af afgørende betydning, om revnerne er nævnt i tilstandsrapporten eller ej. Såfremt de havde været nævnt, havde Nykredit Forsikring jo været uden dækningsansvar for revnerne.

I tilstandsrapporten side 2 under afsnittet 'Tilstandsrapport' står der: 'Tilstandsrapporten gør opmærksom på de forhold, du som køber bør tillægge betydning ved din vurdering af bygningens stand'.

Revnerne i indervæggene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor vi som købere ikke har haft forudsætningerne for at vurdere, at det var skjulte mangler ved huset, som forårsagede revnerne. Vi var af den opfattelse, at det alene var sætningsrevner opstået umiddelbart efter huset opførelse, som kunne udbedres ved udfyldning med spartelmasse. Det var også ud fra den betragtning, at afsnittet om nedslag i prisen til bl.a. udbedring af revnerne blev anført i købsaftalen.

Vi afviser derfor kategorisk Nykredit Forsikrings påstand om, at det er afgørende, at vi havde kendskab til revnerne ved købet. Der er tale om fejl og mangler ved opførelsen af huset og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Fejl og mangler af denne karakter skal derfor være dækket af ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**17. Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:
…
d. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:

Klagerne har i henhold til købsaftalen fået et nedslag i prisen til udbedring af blandt andet revner i ejendommens bagmur. Disse revner må nævnet som ubestridt lægge til grund er repareret, og nævnet har ikke grundlag for at antaget, at malerfirmaet ikke har gjort dette korrekt. Nævnet må endvidere lægge til grund, at de nye revner hovedsageligt skyldes den manglende vindafstivning, som selskabet også har anerkendt som en dækningsberettigende skade. Efter nævnets opfattelse er selskabet tillige forpligtet til at anse følgeskaden - de nye revner - for en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at de nye revner i bagvæggen er dækningsberettigende.

Poul Sørensen
formand