810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.904:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 reparation af revnede fuger og knækkede mursten.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1974 og genopbygget efter en brand i 1980. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/5 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/1 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*	*1*	*Trapperevnedannelse i gavl mod sydøst*."

Klagerne anmeldte den 3/10 2007 telefonisk til selskabet, at der var konstateret spredte revner i ejendommens ydermure. Selskabets bygningskonsulent besigtigede herefter forholdet den 10/10 2007 og anførte i rapport af 17/12 2007:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Der er anmeldt revner forskellige steder i husets udvendige murværk.
Der er tale om et etplans traditionelt parcelhus. Huset er oprindelig opført i 1974, men genopført på eksisterende fundament i 1980 efter en brand. Ydervægge består af røde blødstrøgne mursten udvendig og gasbetonelementer indvendig.
Der ses enkelte små revner forskellige steder på huset. Revnerne er små og ses at følge fugerne. Der er ingen revner i sokkel, og revnerne er ikke gennemgående til bagmur. Det er min vurdering at revnerne skyldes små termiske bevægelser i murværket.
Ud over revnerne ses enkelte løse/porøse fuger hist og her. Disse skyldes vejrligets slid på murværket, og vurderes ikke at være ud over det forventelige efter 27 år.

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
Nej"

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 7/1 2008 til klagerne:

"Forholdet er ikke dækket over ejerskifteforsikringen, da vores konsulent vurderer, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Selskabet anførte videre i skrivelse af 19/3 2008:

"Det fremgår af sagen, at vores forsikringstagere med overtagelsesdag pr. 1. maj 2004 har overtaget ejendommen. Det fremgår endvidere, at huset oprindeligt er opført i 1974, men at det er genopført i 1980 efter en brand.

I tilstandsrapporten af 22. januar 2004 har den bygningssagkyndige bl.a. anført bemærkning om trapperevnedannelse i gavl mod sydøst. Bemærkningen har fået karakteren K1 og i note 1 står der, at revnen ifølge sælger ikke har udviklet sig de sidste 15 år.

Forsikringstagerne har i oktober 2007 telefonisk anmeldt, at der er konstateret nye revner flere steder på husets udvendige murværk samt at trapperevne på gavl er under udvikling.

Vores konsulent P.H. har den 10. oktober 2007 foretaget besigtigelse, hvor han har konstateret enkelte små revner forskellige steder på huset. Revnerne var ikke gennemgående til bagmur og der blev ikke konstateret revner i sokkel. Ifølge konsulenten skyldtes revnerne små termiske bevægelser i murværket. Endvidere har konsulenten konstateret enkelte løse/porøse fuger, som skyldtes vejrligets slid på murværket, hvilket er forventeligt efter 27 år.

På baggrund af konsulentens besigtigelse har vi i brev af 7. januar 2008 meddelt, at det anmeldte forhold ikke er dækket over ejerskifteforsikringen.

I mail af 2. februar 2008 har forsikringstagerne meddelt, at vores afgørelse ikke stemte overens med de betragtninger, som vores konsulent havde gjort sig, da han foretog besigtigelse af huset.

Vi har i brev af 5. februar 2008 fastholdt vores afgørelse og De har efterfølgende som forsikringstagernes repræsentant klaget over afgørelsen.

Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde, at de anmeldte forhold ved huset ikke opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Vi henleder opmærksomheden på det i vores konsulents rapport, som tidligere er fremsendt til forsikringstagerne.

Med hensyn til trapperevnedannelsen i gavl mod sydøst skal vi bemærke, at ejer- skifteforsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, jf. pkt. 17, stk. 1, i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Da dette ikke er tilfældet, er forholdet ved gavlen således undtaget dækning over ejerskifteforsikringen.

Konsulent P.H. har oplyst, at de udbedringsforslag, som han har meddelt forsikringstagerne, er givet i forbindelse med en samtale efter besigtigelsen, hvor forsikringstagerne har spurgt til, hvordan forholdene kunne udbedres. Der er således ikke tale om, at udbedringsforslag er meddelt under den forudsætning, at der var tale om et dækningsberettigende forhold. Der kan godt være forhold ved huset, som påkræver en udbedring eller vedligeholdelse, men som ikke opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket tilfældet er i nærværende sag.

Under henvisning til ovennævnte skal vi således fastholde vores tidligere afgørelse."

Klagerne har ved skrivelse af 6/5 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af de revnede fuger samt knækkede mursten. Klagerne har til støtte herfor anført:

"I februar 2004 køber vi ejendommen ... i hvilken forbindelse vi tegner ejerskifteforsikring hos Nykredit Forsikring.

I oktober 2007 anmelder vi til Nykredit Forsikring, at huset siden købstidspunktet har fået løse fuger og revnede mursten adskillige steder på ejendommen, selv om tilstandsrapporten kun har nævnt et enkelt problem med en revne, som iflg. tilstandsrapporten var stoppet med at arbejde.

Under bygningskonsulent P.H.s (PH) besigtigelse konkluderede PH, at problemet skyldtes for stort indhold af cement i fugerne, og at den rette løsning var en udskiftning af alle udvendige fuger i huset. Vi har efterfølgende fået samme anbefaling af udskiftning af alle fugerne fra en lokal murer. Vi er enige i, at PH ikke lovede forsikringsdækning til en sådan udskiftning af alle fuger, idet PH generelt oplyste at dækningsspørgsmålet ikke afgjordes af ham.

Vi blev overrasket over, at Nykredit ikke ville dække udgiften til udskiftning af fugerne, når der i tilstandsrapporten intet var nævnt om, at ejendommen stod foran en så væsentlig udgift. Nykredit begrunder afslag på dækning med, at fugerne er udtjente pga. alm. slid pga. husets alder på 27 år.

Vi er uforstående over for, at man ikke nævner i tilstandsrapporten at fugerne pga. alder trænger til udskiftning. Under PH's gennemgang konstaterede han desuden, at flere af fugerne med revner allerede havde været udskiftet/repareret tidligere ud fra fugens anderledes farve/ruhed. Disse reparerede steder er ikke nævnt i tilstandsrapporten og fugerne må disse steder være yngre end husets oprindelige alder på 27 år, men disse 'nye' fuger har trods den lavere alder også revner.

Siden husets fuger ifølge PH har været repareret inden vort køb af huset, indikerer dette også, at det har været en fejl ved fugerne eller mørtlen mellem murstenene, siden at fugerne er gået til inden vi overtog huset (altså inden huset nåede en alder på 24 år)

Vi mener, at det burde det have fremgået af tilstandsrapporten, hvis fugerne trængte til udskiftning på købstidspunktet pga. alder.

Derfor blev vi meget overrasket over, at murværket 3 år senere er fyldt med små revner mellem fuger og mursten mange forskellige steder på huset, ligesom der forekommer knækkede mursten.

Ifølge Nykredit skal slid og ælde derfor have forringet murværket fra, at have været anmærkningsfrit da tilstandsrapporten blev udfærdiget, til det 3 år senere står over for en totaludskiftning af fugerne.

Vi mener således ikke, at der er tale om almindelig slid og ælde pga. at revner og knækkede mursten forekommer så kort tid efter købet på et trods alt rimeligt nyt hus.

Vi mener i stedet, at skaderne skyldes fejl i forbindelse med husets byggeproces (formentlig for meget cement i fuger og/eller mørtel).

Angående den i tilstandsrapporten nævnte trappedannelse er vi enige i, at der ikke er dækning for et forhold beskrevet i tilstandsrapporten, og denne klage."

Selskabet fastholdte sin afgørelse ved skrivelse af 16/6 2008 til nævnet. Selskabet anførte til støtte herfor:

"Vores konsulent har alene konstateret få revner der er placeret forskellige steder på husets ydermure. Revnerne følger fugerne og der er ingen revner i sokkel. Revnerne er ikke gennemgående. Vores konsulent har som årsag anført at revnerne skyldes små termiske bevægelser i murværket. Der er herudover konstateret enkelte løse/porøse fuger som skyldes vejrligets slid på murværket, og de gå ikke ud over hvad der er forventeligt efter 27 år. Vores konsulent oplyser at revnerne er så små, at de ikke har nævneværdig betydning.

Forsikringen dækker bygningsskader således som skadebegrebet er defineret i forsikringsbetingelserne pkt. 14. Der skal være tale om revner eller andre fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi, sammenlignet med andre tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand. Revnerne er meget små og kan udbedres for ca. 6.000 kr. + moms. Værdien af bygningen eller dens brugbarhed er ikke nævneværdigt nedsat, da forholdet ikke er ualmindeligt for almindelige murede ejendomme. Der vil fra tid til anden være fuger der skal gennemgås, udkradses og omfuges. Der er ingen fugtskader eller risiko for fugtskader som følge af de minimale revner.

M.h.t. den trapperevnedannelsen i gavlen mod sydøst er den beskrevet i tilstandsrapporten, og ikke klart forkert beskrevet i denne, og derfor er der ikke dækning for denne.

Forsikringstager gør gældende at vores konsulent har oplyst at den rette løsning er at udskifte alle fuger i huset. Dette er ikke det der fremgår af hans rapport. Her er anført at der skal foretages generel eftergåelse og udkradsning og omfugning af fuger i nødvendigt omfang. Vores konsulent anslår arbejdet til at omfatte 2 dage for en murer.

Forsikringstager gør yderligere gældende at fugerne er 'gået til', hvilket der ikke er tale om. Fugerne påvirkes af vejr og vind og er fortsat funktionsegnede.

På det foreliggende grundlag fastholder vi vores afgørelse."

Klagerne anførte i skrivelse af 10/7 2008 til nævnet:

"Idet jeg henviser til Nykredits Brev til Ankenævnet af 16. juni 2008, gør jeg opmærksom på, at Nykredit ikke på nogen som helst måde forholder sig til, at skadet har udviklet sig på ganske kort tid, nemlig cirka 3 år. Jeg opfordrer Nykredit forsikring til at angive sin holdning hertil.

Ligeledes forholder Nykredit sig heller ikke til, at murstenene knækker, hvilket jeg ikke mener, er naturligt for en ejendom med en alder på kun 28 år, og jeg beder Nykredit forholde sig til, hvorvidt man også mener, at dette skyldes almindeligt slid og ælde.

Samtidig påpeger jeg, at hvis man antog, at fugerne allerede var udtjente, da tilstandsrapporten blev lavet i foråret 2004, burde det vel have fremgået heraf. Jeg beder tillige Nykredit oplyse, hvorvidt Nykredit man mener, at fugerne allerede var stort set udtjente på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse i foråret 2004.

Jeg så i øvrigt gerne, at de blev udarbejdet et uvildigt syn og skøn, idet stillingtagen til sagen efter min opfattelse kræver, at man har en uvildig rapport om skadens omfang og årsager til skaden."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 27. august 2008 til nævnet:

"Efter gennemgang af vores konsulents rapport og tilhørende fotorapport er der alene omtalt revner i fuger. Der kan ikke konstateres revnede mursten. Der synes således ikke på det foreliggende grundlag at være en nævneværdig skade i form af revnede mursten, hvilket er en betingelse for at opfylde skadebegrebet i forsikringsbetingelserne.

Vi anser som tidligere anført ikke fugerne for at være udtjente, og der er alene et vedligeholdelsesbehov.

Forsikringen dækker ikke udgifter til syn og skøn, men forsikringstager har mulighed for at kontakte vores retshjælpsafdeling m.h.t. mulighederne for at opnå retshjælpsdækning til dette."

Nævnet har modtaget billeder af den anmeldte skade til brug for sin behandling af sagen.

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 vedligeholdelsestand.

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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Selskabets afgørelse kan derfor ikke kritiseres.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand