813/09

Den 16. februar 2009 blev i sag nr. 74.161:

xxx xxxxxxxxx
xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx 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 :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en væg i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omhandlede ejendom er et parcelhus opført i 1947. Huset blev overtaget af klagerne den 1/4 2006. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 17/11 2005. Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger vedrørende det omtvistede forhold.

Den 20/2 2008 anmeldte klagerne telefonisk til selskabet, at der er opstået mørke plamager på en væg langs en indvendig trappe i entré.

Ved skrivelse afsendt samme dag anmodede selskabet klagerne om at kontakte håndværker med henblik på at få en nærmere beskrivelse af bl.a. årsagen til forholdet.

Efterfølgende modtog selskabet en af murermester L.B. affattet skrivelse af 31/3 2008. Af denne skrivelse fremgår bl.a., at skaden består i fugt/kuldebro ved trappegang/ydervæg på ca. 15 m². Ifølge det oplyste er den opstået, fordi der ikke er isolering i væggen. Der er indhentet tilbud/overslag fra maler, murer og tømrer. Overslaget fra tømreren indebærer bl.a. påsømning af isoleringspap på ydervægge.

Ejendommen blev herefter besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som den 11/6 2008 tilskrev klagerne. I denne skrivelse hedder det:

> "Du kan ikke få erstatning for det anmeldte forhold vedrørende mørkfarvning af ydervægge.
>
> Efter at have gennemgået oplysningerne i sagen og sammenholdt dette med mine iagttagelser ved min besigtigelse ude ved dig den 19.maj 2008, er vi kommet til ovenstående konklusion.
>
> **Vores begrundelse:**
> Sortsværtning af vægge som følge af kuldebroer er et velkendt problem i huse der som jeres er opført i 1947 med massive ydervægge, uden isolering.
> Til orientering vedlægges kopi af Byg-erfa blad 990621, der beskriver problemet.
>
> Under henvisning til ejerskifteforsikringens skadebegreb vurderer vi, at der ikke er tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for dette forhold, da det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> **Vi bygger vores konklusion på:**
> <u>Oplysninger fra din anmeldelse</u>
> Ydervægge i entre/trappegang er mørkfarvede over trappe, samt ved skruehoveder.
>
> <u>Oplysninger fra besigtigelsen</u>
> Det kunne konstateres at et vægstykke over trappe til 1. sal var 'mørkfarvet', endvidere var skruehoveder fra fastgørelse af plade på ydervægge ligeledes mørkfarvet. Ydervæggen er den oprindelige fra 1947, uden isolering, hvor der efterfølgende er påskruet en 10 mm tyk plade, der er opsat glasvæv og malet.
> Det berørte vægge er ca. 15 m².

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvilket de herefter telefonisk meddelte selskabet. I forbindelse hermed henviste klagerne til ankenævnskendelse nr. 70.995.

Uanset klagernes indvendinger fastholdt selskabet sin afgørelse ved skrivelse af 17/6 2008. I denne skrivelse anførte selskabet, at ankenævnskendelse nr. 70.995 ikke umiddelbart kan sammenlignes med den foreliggende sag. I stedet henviste selskabet til kendelse nr. 71.619.

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har de bl.a. anført, at der i den foreliggende sag kun er uvæsentlige fællestræk med ankenævnskendelse nr. 71.619.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 10/7 2008 bl.a. anført:

> "Forsikringstager anmelder forholdet to år efter overtagelsen, hvilket tyder på at der ikke er et grundlæggende problem ved konstruktionen. Det er endvidere en velkendt problemstilling at ældre ejendomme danner kuldebroer i uisoleret murværk, da man ikke tog kuldebroer så alvorligt tidligere.
>
> Årsagen til kuldebroen er uisoleret murværk og ikke at der er monteret spånplader på væggene. Sidstnævnte er for blot at opnå nogen isolering og af æstetiske årsager. Kuldebroen skyldes således ejendommens oprindelige konstruktion der ikke afviger fra den tids byggeri, og derfor er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Betingelserne stiller i pkt. 14 krav om, at bygningens værdi eller brugbarhed skal være nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, for at et forhold udgør en skade. Med udgangspunkt i ovennævnte er der ikke tale om en skade.
>
> De udbedringsforslag der fremgår af tømrerens overslag indebærer reelt en forbedring af ejendommen, idet man vil påsætte en forskalling og isolering på ydervæggene, og dette skal ikke dækkes på en ejerskifteforsikring."

Hertil har klagerne i skrivelse af 10/8 2008 til nævnet bemærket:

> "Nykredit forholder sig alene til skjolder på væggen som følge af manglende isolering og overser tilsyneladende, at der over de rustfri stålskruer, som pladerne er monteret med er mørke pletter. Dette skyldes ifølge tømreren, at skruerne er skruet direkte i murværket, hvilket er håndværksmæssigt ukorrekt. Altså er der tale om en konstruktionsfejl.
> Da vi overtog huset var væggen i entreen nyrenoveret (se bilag) og derfor var de mørke pletter ikke opstået endnu. Således var det på det tidspunkt ikke muligt at spore konstruktionsfejlen."

Herefter har selskabet i skrivelse af 18/8 2008 til nævnet anført:

> "Forsikringstager omtaler i hans brev at der er mørke pletter ved skruehovederne, og at det skulle være håndværksmæssigt ukorrekt.
>
> Vores konsulent har i hans brev/rapport af 11. juni 2008 … omtalt mørke pletter ved skruehovederne. Vores konsulent anfører at de mørke pletter er en følge af kuldebroer, som følge

af massivt murværk der ikke er usædvanligt i byggeri fra 1947. Vores konsulents bemærkninger herom bekræftes af BYG Erfa blad 99 06 21, side 3, nederst (vedlagt).

Vores konsulent anser ikke de mørke pletter for at nedsætte … [bygningens] værdi eller brugbarhed nævneværdigt, hvilket er en betingelse for at dække forholdet som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi skal præcisere at forsikringstagers egen håndværker murermester L.B. er enig i, at de mørke pletter skyldes kuldebroer, jf. murermesterens brev af 31. marts 2008 der er vedlagt som bilag … til vores brev af 10. juli 2008 til nævnet.

De mørke områder, der er lokale og udgør ca. 15 kvm., skyldes ejendommens oprindelige konstruktion, og ejendommen afviger ikke fra andre ejendomme af tilsvarende alder. På den baggrund fastholder vi at der ikke er tale om en skade. Vi vedlægger kopi af ankenævnskendelse 71619 der omtaler kuldebroer i en ejendom fra 1960, og hvor der ikke var tale om en skade."

Klagerne er fremkommet med afsluttende bemærkninger i skrivelse af 21/9 2008 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
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:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at huset er opført efter gængse byggemetoder i 1947. Endvidere må nævnet lægge til grund, at det omhandle-

de forhold skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, og at ejendommen på dette punkt ikke adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende konstruktion. Efter nævnets opfattelse udgør forholdet derfor ikke en skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet følgelig ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann