820/09

Den 25. maj 2009 blev i sag nr. 74.832:

xxxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms sokkel.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1925, blev købt af klagerne i august 2005 med overtagelse pr. 1/12 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 19/8 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse/Udhus**		
	1. Fundamenter/sokler		
…			
	1.2 Sokkel	K1	Enkelte revner i sokkel især mod nord. Note: Årsagen er ofte små sætninger i jordlagene under funderingsniveau og skønnes kun at have kosmetisk betydning.
		K2	Sokkelpuds er partielt løs mest på sider mod nord.
…			

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
…
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
…

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
1. Fundamenter/sokler		
Andet; Type:	A	Fundamentsblokke muret."

Den 10/10 2007 anmeldte klagerne telefonisk til selskabet, at "mørtel mellem mursten er porøs, og mursten falder ud".

Ved skrivelse afsendt samme dag anmodede selskabet klagerne om at fremsende diverse oplysninger til brug for sagens behandling.

Selskabet modtog efterfølgende det ønskede materiale, herunder en af murerfirmaet K. Byg udfærdiget udtalelse af 21/10 2007, hvoraf følgende fremgår:

> "Efter henvendelse fra N.E. har jeg lavet en besigtigelse/vurdering af fugtskader ved sokkel, primært ved nedløb i det sydvestlige hjørne af hovedhuset. Soklen er meget porøs, og skaden ser ud til at have prøvet udbedret tidligere, med begrænset held, idet der er brugt silicone i revnerne, skaderne synes at være forårsaget af optrængende fugt. Det nederste skifte på huset generelt er præget af fugt, dog værst ved nedløbene. Indenfor synes ingen skader at se, dette kan skyldes at krybekælderen ikke er tilgængelig.
> Skaderne kan udbedres ved nedgravning af platonplade og dræn, og der kan bores fugtspærre ind i overgangen mellem sokkel og murværk og nye tagvandsbrønde kan etableres.
> Indboring af fugtspærre er et speciale jeg ikke kender prislejet på.
> Prisen for omfangsdræn og platonplade er 1000 kr./lbm og pr. meter i dybden, prisen for nedløbsbrøndene er 1000 kr./stk. Priserne er et overslag og vil blive specificeret ved endelig prisgivning."

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de konstaterede fugtforhold ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Afslaget blev meddelt klagerne ved skrivelse af 15/11 2007.

Den 16/11 2007 meddelte klagerne telefonisk selskabet, at det manglende at tage stilling til problemet vedrørende den porøse mørtel og mursten, der falder ud.

I en herefter af klagerne til selskabet fremsendt skrivelse af 29/11 2007 hedder det bl.a.:

> "Jeg har i brev dateret d. 15. november 2007 modtaget en afvisning på dette forhold.
> Efter samtale med skadesafdelingen forekommer det mig at der er nogle sider af denne sag som bør belyses.
> Jeg kan se ud fra ovennævnte brev at det udelukkende er fugten der fokuseres på som værende den egentlige skade. Jeg finder det derfor nødvendigt at forklare nærmere heromkring.
> Som det ses ud af tilstandsrapporten pkt. 1.2 er der en K1, nogle revner i soklen som var skønnet at være af kosmetisk karakter og for at disse ikke skulle forværres og føre til frostsprængning over vinteren skulle disse udbedres. Revnerne fandtes at være værst på det sydvestlige hjørne af huset. Ved samme lejlighed blev det opdaget at revner var forsøgt lukket med silikone, før overtagelse af nuværende ejere.
> Ved arbejdets start blev det antaget revnerne var forårsaget af løs puds på sokkel. Da pudsen blev forsøgt fjernet viste det sig at mørtlen var så porøs at murstenene faldt ud på disse steder. Arbejdet blev øjeblikkeligt stoppet og skaden anmeldt til Nykredit Forsikring.
>
> Jeg fik herefter udarbejdet en vurdering/besigtigelse af K. Byg som konstaterer hvordan skaden er opstået og forslag til udbedring, men den egentlige skade er de løse mursten i sokkelen. Desuden den nu opdagede fugt i ydermuren som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Dette betyder at skaden ikke længere kan anses som kosmetisk, som tilstandsrapporten angiver og efter min opfattelse, er en skjult skade som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
>
> Jeg lægger også mærke til at I nævner at I ikke dækker omfangsdræn. Det forstår jeg, men der er ikke etableret noget, og derfor må det ses som en del af løsningen eller udbedringen af skaden."

Ejendommen blev herefter besigtiget af selskabets bygningskonsulent T.M.J. Besigtigelsen fandt sted den 8/1 2008, hvorefter selskabet den 18/1 2008 skrev til klagerne. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

> "T.M.J. har konstateret, at det sydvestlige hjørne, hvor soklen består af mursten der er pudset, er der opfugtet på grund af vand fra tagnedløbet. Tagnedløbet slutter ovenover risten i tagbrønden med opfugtning af soklen som resultat. Derved bliver cementen i mørtelfugerne efterhånden udvasket, hvilket giver revner og frostsprængninger i sokkel.
>
> Det er muligt at tagbrønden ikke er tæt eller fungerer ordentlig, hvilket også kan medføre opfugtning af sokkel og murværk.
>
> Der er ikke konstateret fugtproblemer indvendigt i køkkenalrum.
>
> Forholdet er ikke dækket over ejerskifteforsikringen. Afgørelsen begrundes således:
>
> Løse mursten i soklen betragtes som almindelig vedligeholdelse på grund af slid og ælde, samt på grund af den ukorrekte tilslutning af tagnedløbet i tagbrønden.
>
> Ejerskifteforsikringen dækker ikke almindelig vedligeholdelse, jf. betingelserne pkt. 17, stk. f.
>
> Vedrørende omfangsdræn, så omfatter forsikringen slet ikke dette jf. betingelserne pkt. 13, stk. f.

> På dette grundlag afslutter vi sagen."

Klagernes advokat anmodede ved skrivelse af 4/4 2008 selskabet om at revurdere sagen.

Ved skrivelse af 23/4 2008 til klagernes advokat fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket ikke resulterede i enighed, og sagen blev herefter indbragt for nævnet.

I den af klagernes advokat affattede klageskrivelse af 8/10 2008 hedder det:

> "Som advokat for N.E. og C.S.E. … påklages herved, at der af Nykredit Forsikring A/S er givet afslag på at ville dække konstaterede skader på den ejendom, som mine klienter købte i år 2005, hvor der på ejendommen har vist sig alvorlige fejl og mangler omkring soklen. Det gøres for N.E. og C.S.E. gældende, at tilstandsrapportens beskrivelse af soklen er sådan, at der klart efterlades det indtryk, at der er tale om ubetydelige forhold, med enkelte revner og løs sokkelpuds, især mod nord, hvor det så efterfølgende har vist sig, at problemerne er langt større, med den følge, at Nykredit Forsikring A/S bør dække udbedringen af manglerne. Det er af en murer, som Nykredit Forsikring A/S har bedt mine klienter få til at undersøge forholdene, konstateret, at soklen er meget porøs, hvor der er tale om en skade, som det tidligere er forsøgt at udbedre med silicone, med begrænset held, hvor det beskrives, at skaderne skyldes optrængende fugt, som generelt præger nederste skifte, især ved afløbene. En tilsvarende beskrivelse burde naturligvis være sket i tilstandsrapporten, således at mine klienter derved kunne forholde sig til problemerne. Når problemerne ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, har mine klienter ikke haft mulighed for at forudse, at forholdene var så grelle, som det viser sig, at det er tilfældet.
>
> I beskrivelsen fra mureren er der anvisning på, hvorledes udbedring kan ske, hvor det gøres gældende, at skaden må falde ind under ejerskifteforsikringen, naturligvis med aftalt selvrisiko, hvor det omkring afregning i øvrigt specielt bemærkes, at det anførte omkring omfangsdræn ikke holder, da etablering af omfangsdræn er nødvendigt for at standse yderligere skade på huset, hvorfor en sådan etablering må falde ind under dækningen fra ejerskifteforsikringen, også selvom der er tale om foranstaltninger uden for bygningen. Selvom det er den byggesagkyndige, der har lavet en fejl i tilstandsrapporten ved ikke at belyse manglerne, skal ejerskifteforsikringen dække, idet det i øvrigt skal bemærkes, at det bestrides, at forholdene er blevet værre i de to år fra overtagelsesdagen og frem til anmeldelsen af skaden.
>
> På grundlag af foranstående beder jeg om, at der træffes afgørelse om, at udgifterne til udbedring af det konstaterede hører under ejerskifteforsikringen, idet der i øvrigt til belysning af sagen vedlægges fotokopi af tilstandsrapporten og af den korrespondance, der har været i sagen, idet det forbeholdes, at fremkomme med yderligere anbringender."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 2/12 2008 til nævnet anført:

> "Forsikringstagerne har købt et hus fra 1925, der er opført i overensstemmelse med den for opførelsestidspunktet gængse konstruktionsmåde og med datidens byggematerialer og byggemåde. Vi bemærker, at soklen på det pågældende hus er opført i mursten.
>
> Det er normalt og forventeligt, at et ca. 80 år gammelt hus kræver løbende vedligeholdelse, især vedrørende udsatte bygningsdele som soklen.
>
> Forholdene omkring soklen er udtryk for normale og forventelige ældningstegn på ejendommen, og vi skal gøre gældende, at de ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Ifølge vores bygningskonsulent er der tale om almindelig vedligeholdelse på grund af slid og ælde.
>
> Herudover skal vi bemærke, at oplysningerne i tilstandsrapporten er et udtryk for de forhold, som den bygningssagkyndige har konstateret i forbindelse med huseftersynet, der har til hensigt at afdække synlige skader, som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt. Den bygningssagkyndige har gjort bemærkninger om revner i sokkel og partielt løs sokkelpuds med karaktererne K1 og K2. Den bygningssagkyndige har således vurderet, at netop disse forhold har haft en sådan karakter, at de nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt.
>
> Til orientering kan vi oplyse, at karakteren K2 gives for alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
>
> Forsikringstagerne har nu efter ca. 2 år konstateret, at mørtel mellem mursten er porøs og at mursten falder ud. Der foreligger ingen oplysninger om, at forsikringstagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har foretaget reparation af forholdene vedrørende sokkel/sokkelpuds.
>
> De konstaterede forhold er udtryk for en naturlig udvikling af de forhold, som den bygningssagkyndige har konstateret i forbindelse med huseftersynet, og som forsikringstagerne er advaret om i tilstandsrapporten.
>
> Vi finder således, at forsikringstagerne er behørigt advaret om forholdene vedrørende soklen. Vi skal derfor afvise, at forholdet omkring soklen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. pkt. 17.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.
>
> Vi skal i øvrigt fastholde, at korrekt tilslutning af tagnedløbsrør til tagbrønd og etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, da denne kun omfatter forhold i bygningen. Dette gælder uanset om etableringerne er nødvendige for at forhindre yderligere skade på huset. Til støtte herfor skal vi henvise til ankenævnets righoldige praksis på området, herunder bl.a. AK51973, AK58388, AK72217 og AK72976.
>
> På baggrund af ovennævnte skal vi fastholde, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**12. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

13. Hvad er ikke omfattet af bygningen
…
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter punkt 15, stk. e.

…
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.
…
17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
a. 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klagerne måtte forvente på baggrund af oplysningerne om ejendommens alder m.v. og bemærkningerne i tilstandsrapporten. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

7. 74.832

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen