822/09

Den 15. juni 2009 blev i sag nr. 75.081:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring hos Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende rustne murbindere.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, dels at de rustne murbindere ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at klagerne overtog ejendommen den 1/7 2006 på baggrund af bl.a. en tilstandsrapport udarbejdet den 5/1 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte løse fuger i gavl mod syd. Fin revne i murværket foroven ved rulleskiftet."

Den 3/10 2008 anmeldte klagerne, at murværket på sydgavl og dele af vestgavl var revnet i hvert fjerde skifte på grund af rustne bindere.

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen og meddelte i skrivelse af 15/10 2008 klagerne afslag på dækning. I skrivelsen anførte han:

> "**Vores begrundelse:**
>
> Det er ikke dokumenteret, at skaderne som følge af rustne murbindere har et omfang, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derfor er forholdet ikke dækket af forsikringen.
>
> Det er desuden nævnt i tilstandsrapporten, at der er løse fuger.
>
> Det er ikke ualmindeligt, at murbindere fra den periode der var udført i galvaniseret stål ruster. Disse vil kunne udskiftes i forbindelse med den løbende vedligeholdelse af murværket, da det er muligt at eftermontere rustfrie trådbindere. Ekspansionsankre eller selvskærende ankre er hyppigt anvendte typer. Trådbindere fæstnes til formuren med specialklæber og det er vigtigt de monteres med svagt fald mod formuren, så der ikke ledes vand til bagmur."

I forbindelse med taksatorens besigtigelse af ejendommen blev optaget en billedrapport, som er forelagt nævnet.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse og gjorde i skrivelse af 20/10 2008 gældende:

> "Kommentarer til 'Vores begrundelse': Det behøver vel ingen dokumentation, at et hus med revner i murværket er mindre værd end et hus uden, og da du var hos os syntes du jo heller ikke det var særlig godt, at der kunne trænge vand ind i hulmuren.
>
> Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten er nævnt løse fuger, der er vurderet til K1, der beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningens funktion, men der må ikke trænge vand ind i hulmuren, så det er klart forkert beskrevet.
>
> Iflg. Policen afsnit 14.2 er bl.a. nævnt 'revnedannelse' som noget af det der er dækket af forsikringen.
>
> Ser vi ikke et positivt svar fra jer snarest, vil vi anke sagen."

Selskabet har fortsat fastholdt sin afgørelse og anførte supplerende i skrivelse af 6/11 2008:

> "Forholdet omkring de revnede fuger er som I også selv bemærker nævnt i jeres tilstandsrapport med karakteren K1. Der er nu gået 2 år og 4 måneder siden I overtog huset, i den mellemliggende periode er der ikke foretaget reparationer af disse revner. Det er vores for-

satte vurdering at beskrivelsen i jeres tilstandsrapport har været korrekt ved jeres overtagelse af ejendommen."

Klageren har herefter ved skrivelse af 17/11 2008 indbragt sagen for nævnet med følgende påstand:

"Betaling af udbedring af skaderne iflg. tilbud fra murerfa. - Alternativt et beløb fastsat af Ankenævnet, til fuld og endelig afgørelse af sagen, hvorefter jeg selv vil foranledige skaderne udbedret."

Selskabet har i svarskrivelse af 5/1 2009 til nævnet anført:

"Det fremgår af vores forsikringsbetingelser at ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader samt fysiske forhold der giver nærliggende risiko for skade. Det fysiske forhold skal samtidig nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores bygningskonsulent har i hans brev og i billedrapporten beskrevet de løse fuger. Der er ikke beskrevet fugtproblemer og således heller ikke en nærliggende risiko for dette set i forhold til at der også var enkelte løse fuger på overtagelsestidspunktet, jf. tilstandsrapportens pkt. 3.1, og den tid der er forløbet siden overtagelsen uden fugtproblemer. Forholdet skal udbedres som en del af almindelig vedligeholdelse da forholdet ikke er usædvanligt for en ejendom fra 1970. Forholdet skyldes således at murbinderne ikke er galvaniseret, og at de derfor ruster med tiden, således som den type murbindere gør med tiden. I forbindelse med den løbende vedligeholdelse af murværket er det muligt at udskifte murbinderne lokalt, og således er forholdet samlet set ikke et omfang der nedsætter værdien eller brugbarheden af ejendommen, da det er påregneligt at et hus løbende har et vedligeholdelsesbehov.

De optagne fotos af vores konsulent viser endvidere forholdet.

Ankenævnets praksis på området mener vi er beskrevet i bl.a. kendelserne 60.012, 71.794, og 71.289, der vedlægges i kopi der giver støtte for vores afgørelse, også når der er en advarsel med K1 i tilstandsrapporten."

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.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at de rustne murbindere har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. Klagerne har således ikke krav på at få forholdet udbedret over ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand