822/09

Den 15. juni 2009 blev i sag nr. 75.082:

xxxxxx xxxxx xxx
xxxxxxxxxx xxxx 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 :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold.

Forholdene vedrører en fugtskade i badeværelset og revner i facaden.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdene ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1952. Selskabet oplyser, at der ifølge BBR er opført en tilbygning til huset i 1979, og at det er i tilbygningen, at de anmeldte forhold befinder sig. Klageren overtog ejendommen den 20/9 2002 på baggrund af bl.a. en tilstandsrapport udarbejdet den 20/6 2002med et tillæg i form af KvalitetsMærke.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Facade er ikke færdiggjort, har enkelte pudsrevner."

En taksator fra selskabet besigtigede den 2/6 2008 ejendommen og har i skrivelse af samme dato anført:

"**Besigtigelsen**
Badeværelse
Ca. 1 m² letbetonvæg mod værelse er opfugtet, og der ses misfarvning på malingen i værelset. På denne baggrund fik I fjernet badekarret.

I badeværelset er gulvet af støbt beton, og vægge er af mursten / letbeton. Overfladerne er beklædt med fliser.

Der var etableret hul ved gulv på forsiden af væg ved badekarret, for at kunne rense gulvafløb. Der er 2 løse riste i afløbet. Afløbsrør fra håndvask er også koblet på gulvafløbet. Badekarrets afløb mundede ud lige over gulvafløbet.

Der har været badeværelse siden bygningens opførsel i 1979. Gamle fliser ses, samt rester af vådrumsmembran. El-ledning i gulv - modsat gulvafløb, gennembryder gulvet. Gulv og vægge er opfugtet under badekar. Over badekar, og i resten af badeværelset, er gulv og vægge tørre.

Facader
Letbetonvægge er filtset. Vægge er uden opfugtning. Der ses mindre lodrette revner mellem elementerne. Der ses ingen følgeskade, eller andre revner i filtsningen.

Vurdering
Badeværelse
Badeværelset skal opfylde krav i bygningsreglementet 1977. Dette gælder ved enhver modernisering, også den udførte lige før jeres overtagelse af ejendommen. Det er vores vurdering, at badeværelset opfylder reglementet. Opfugtningen af væg vurderes at stamme fra gulvafløbet, som ikke er blevet renset, hvilket har bevirket fugtudtrængning under badekarret.
…
Facader
Umiddelbart ses ingen ulovligheder jf. bygningsreglementet. Det ses ofte, at der kan opstå revner i elementsamlinger pga. varierende fugt og temperaturforhold. Bevægelsesforskelle forstærkes i isolerede vægge, fordi formuren her undergår store påvirkninger."

Den optagne billedrapport er forelagt nævnet.

Selskabet meddelte på denne baggrund klageren afslag på dækning.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har efter indsigelse over for selskabet ved skrivelse af 16/11 2008 indbragt sagen for nævnet og anført:

Selskabet har i svarskrivelse af 12/12 2008 til nævnet anført:

"**Vores vurdering**
…

Opfugtning af væg i soveværelse er først opstået flere år efter overtagelsen af ejendommen og efter al sandsynlighed som følge af, at vand er løbet over fra gulvafløb, der ikke har været renset tilstrækkeligt.

Udbedring af væg dækkes ikke jf. betingelsernes pkt. 15, da forholdet ikke var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Badeværelset skal opfylde kravene i BR 77 og er ikke ulovligt opbygget. Specielt vedrørende gulvafløbet bestemmer BR 77 afsnit 12.1 stk. 9, at 'Afløb fra bygninger med dertil knyttede afløbsinstallationer skal udføres i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings norm for afløbsinstallationer, DS 432.'

Jf. DS 432, Afløbsinstallationer 1974 side 44 pkt. 2.4.5.1 skal vandlåse i gulvafløb være udformet, så de kan renses. Dette er opfyldt her, idet man kunne komme til afløbet fra badekarrets forside. DS 432 stiller ikke krav om, at der ikke må bygges hen over et afløb.

Der er os bekendt ikke noget ulovligt ved placeringen af el-ledning til Jacuzzi. El-ledning er placeret i et elektrikerrør, og elledninger må godt placeres skjult. Desuden er elledning ikke placeret i nærheden af vandinstallationer.

Med henvisning til ovennævnte kan vi ikke anerkende, at der er dækningsberettigende forhold ved badeværelset.

Revner i facadeelementer udgør ikke en skade. Der er tale om normalt forekommende bevægelsesrevner, hvor byggematerialer er sammenføjet, og som vil opstå i alle huse med facade opbygget af letbetonelementer. Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i ejerskifteforsikringen og dækkes af den grund ikke.

Desuden er forholdet beskrevet i tilstandsrapporten. En køber har på grundlag af rapporten haft viden om, at der er revner i facadepuds (forholdets reelle karakter), at revnerne er i facaderne (omfang), og at der er tale om mindre alvorlige skader, der ikke har nogen indflydelse på facadernes funktion (forholdets betydning)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen**
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 vedligeholdelsesstand.

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.

Dækningen er betinget af
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…
15 Når der foreligger KvalitetsMærke
…
- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…
16 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:
1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at hverken forholdet vedrørende fugt i badeværelset eller revnedannelserne i facaden udgør dækningsberettigende forhold i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand