827/09

Den 21. september 2009 blev i sag nr. 75.377:

xxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til pudsafskalninger, udskiftning af fliser på altandæk samt betaling af diverse udgifter afholdt af klager.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren købte den omhandlede ejendom med overtagelsesdag den 1/6 2003. Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"Sælger:
…
2. Pålægger klinker på altan på 1. sal. Klinker af samme type og farve som på terrasse ved spisestue. Klinkerne forefindes på ejendommen er forevist køber."

Den forsikrede ejendom er opført i 1916, og tilstandsrapporten blev udarbejdet den 27/1 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
	3.4 Altaner	K2		Der ses revnet pudslag på 1. sals altandæk"

Af EDC-tillægget til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-tillæg til tilstandsrapport**
…

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
… A 3.0	… 4 Altaner	… Renovering af overfladebelægning på altandæk	… 8.000

"

Klageren anmeldte den 20/6 2008 til selskabet, at der var brud på kloakrør, fugt i kælderen og pudsafskalninger på altan, og den 10/9 2008 fik klageren udarbejdet en rapport fra et rådgivende ingeniørfirma. Af rapporten fremgik bl.a.:

"Udvendigt kunne der flere steder registreres revner i malingslaget. Der kunne også registreres afskalninger i pudslaget, særligt på betonsøjlerne under altanen. Det blev her oplyst, at der var lagt flisebelægning på altanen, men at denne belægning ikke var lagt med fald mod afløbet. Det kunne også observeres, at der ikke var nedløbsrør eller lignende på afløbet fra altanen. Ejer oplyste, at der var foretaget en TV-inspektion af kloakledningerne omkring huset. Her var det blevet registreret, at afløbsledningen mellem brønd og afløb fra kældertrappe var faldet sammen, men at de øvrige kloakledninger omkring huset var i god stand.

…

I kælderen kunne der generelt registreres muglugt. Der kunne også måles forhøjet fugtniveauer fra gulv til loft på de ydervægge, der var behandlet med en vandbaseret akrylmaling (oplyst). Også på enkelte af de indvendige vægge kunne der måles forhøjede fugtniveauer op til 0,5 m over gulv. Der blev registreret udposninger i malingslaget flere steder. Der kunne observeres synlig vækst af skimmelsvampe på ydervæggene i enkelte lokale områder.

…

Konklusion

På baggrund af ovenstående konkluderes det, at:

- Der er angreb af skimmelsvampe flere steder på kældervæggene.
- Disse angreb kan medføre indeklimagener ved længerevarende ophold i bygningen.
- Disse angreb skyldes hovedsageligt en kombination af opstigende og indtrængende grundfugt, indtrængende fugt via ydervæggene, samt de valgte overfladebehandlinger, der holder på fugten.
- Der ikke er tilstrækkeligt ventilation i kælderen.
- Brugen af kælderen mht. placering af møbler og varmebrug i mindre grad medvirker til at forøge fugtindholdet i væggene."

Efter selskabets modtagelse af ingeniørrapporten foretog selskabet den 9/10 2008 en besigtigelse af klagerens ejendom, og den 25/11 2008 fremsendte selskabet et brev til klageren, hvor det bl.a. fremgik:

"**Ad. 1) Fugt i kældervægge**

Vi har gennemgået rapporten fra O. v/C.E. Han anfører at der er målt forhøjede fugtniveauer i kældervæggene. Ydervæggene er opfugtede fra gulv til loft og indvendige vægge er fugtige 1/2 meter over gulv.

Den fugt der er konstateret udgør ikke en skade i forsikringsmæssig forstand. Der skal ved en skade forstås en eller anden form for ødelæggelse, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad - sammenlignet med en tilsvarende ejendom af samme alder og efter samme byggemetode.

Ejendommen er opført i år 1916 - og vil naturligt være påvirket af fugt nedefra og fra jorden omkring kældervæggene. I år 1916 da man opførte jeres bygning anvendte man andre byggematerialer og byggemetoder end man gør i dag, ligesom anvendelsen af kælderrum var anderledes dengang.

Dengang blev kælderrum anvendt som sekundære rum, mest til opbevaring, samt placering af fyr.

Derfor fokuserede man dengang ikke så meget på eventuel fugtindtrængning, som man gør nu, hvorfor man ikke fugtsikrede kældre på samme måde som nu.

Dette medfører, at man ofte vil konstatere fugtindtrængning i disse forholdsvis ældre kældre, og at forholdet derfor ikke afviger nævneværdigt, fra hvad der vil kunne konstateres i tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed, når den sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, jfr. skadebegrebet ovenfor.

Da forholdet ikke opfylder denne definition på en dækningsberettiget skade, kan vi ikke tilbyde at betale for udbedringen af forholdet.

Med hensyn til malingstypen - henvises til den bøtte maling der blev forevist ved besigtigelsen (Sadolin kalkmat - glans 2 - diffusionsåben). Denne maling er diffusionsåben og bør ikke give problemer med at indelukket fugt.

Ad. 2) Balusta på altan smuldrer
Ved besigtigelsen kunne vi konstatere, at det øverste af altanens rækværk - som er meget udsat - havde større puds afskalninger.

Vi kunne se, at I havde forsøgt at reparere overfladen med afpudsning og malerbehandling.

Forholdet er ikke dækket på nærværende ejerskifteforsikring.

Balusta'erne er fra huset opførelse i år 1916 og har sandsynligvis ikke væres renset helt i bund og pudset op igen inden for de seneste 50 år. Der er reelt tale om almindelig slid og ælde. Slid og ælde og/eller manglende vedligeholdelse er undtaget forsikringsdækning - medmindre der er indtrådt en skade ved overtagelsen eller der er nærliggende risiko for skade.

Forholdet er anmeldt 5 år efter overtagelsen og det er derfor ikke dokumenteret, at forholdet/afskalninger har været tilstede ved overtagelsen i juli 2003.

I henhold til forsikringsbetingelserne er det en betingelse for dækning, at skaden har været tilstede ved jeres overtagelse af ejendommen - eller den nærliggende risiko for skade.

Ad. 3) Søjle under altan smuldrer
Vi henviser til pkt. 2

Der er ikke på det foreliggende grundlag dokumenteret en skade ved jeres overtagelse af ejendommen for 5 år siden.

Der er tale om almindelig slid og ælde - men såfremt det kan påvises - at søjlerne er fejlagtigt behandlet/vedligeholdt - så er vi indstillet på at revurdere forholdet igen.
…
Ad. 5) Lunke på altandæk mod have
Der blev ved besigtigelsen forevist en lunke på altandækket.

Dette er ikke umiddelbart ejerskifteforsikringen vedkommende, da det er aftalt mellem jer og sælger at de står for udbedring af altandæk. Det fremgår af købsaftalen at sælger sørger for at lægge fliser på altandækket. Hvis der er fejl forbundet med dette arbejde - skal kravet rettes mod sælger.

I er velkomne til at kontakte os, hvis I har spørgsmål til sagen. Når I kontakter os, beder vi jer venligst oplyse ovenstående skadenummer."

Klageren har ved skrivelse af 6/1 2009 indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal erstatte klageren udgifterne til reparation af de anmeldte skader. Klageren har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Vi købte huset, fordi det blev betegnet som usædvanlig flot moderniseret - absolut indflytningsklar og i ypperlig stand med fuld istandsat kælder i boligkvalitet.

Men efterfølgende har naboer gjort os opmærksom på, at der blev lavet meget 'fritidsarbejde' og gør det selv arbejde, og huset blev restaureret hurtigt færdigt, da sælger skulle flytte til Spanien.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Reparation af søjler til altan pudsning+maling. Fliser på altandæk udskiftes. Membran etableres. Reparation af vægge i kælder med løs puds og skimmelsvamp. Betaling for udgifter til kloak tv, ingeniørrapport."

Klageren har i supplerende skrivelse til nævnet bl.a. anført:

"Underskriver d.22-2-2003 købsaftale. Sælger påtager sig at lægge fliser på altandæk, samt ordne andre småting inden overtagelse af huset..
Tilstandsrapporten er lavet d.27-1-2003.

I 2004 lavede jeg småreparationer på pudslag på altan.

I 2005 opsættes fugtstyret ventilator i kælderen, da vi konstaterer sorte pletter bag billeder. Puds smuldrer i baderum, som vi ikke benytter.

I 2006 puds på altan og de bærende søjler slår fra og skaden udbedres. Naboen oplyser, at huset blev malet hurtigt efter pudsning.

I 2007 sker der kraftig afskalning af puds på søjler til altan, samt i kælderrum. En murer besigtiger huset om efteråret, og mener at afskalningen skyldes at der er malet for hurtigt efter pudsning, eller at der er brugt en for tæt maling.
Påpeger også, at altandækket er lavet forkert, idet der dels ikke er lavet en fugtspærre/membran ,men fliser er blot lagt ned i flisemørtel, dels er der ikke fald på altandækket, så efter regn står der altid vand der. Anbefaler at vi anmelder skaden til forsikringsselskabet inden udbedring.

I marts 2008 anmeldes skaden til Nykredit, og i april fremsendes tilstandsrapport, købsaftale og beskrivelse af problemerne.

Da der ikke rigtig sker noget i sagen, får jeg en kloakmester til at undersøge kloaksystemet med TV og de finder et sammenstyrtet rør, som det dog senere viser sig, efter opgravning, blot er et sløjfet rør.
Man finder dog også 2 sandfiltre (fra nedløbsrørene), som ligger 10 cm under flisebelægningen.

Da sagen stadig trækker i langdrag, får jeg i august en ingeniør fra O. til at gennemgå huset, og rådgive mig hvad jeg skal gøre ved problemet."

Selskabet har ved skrivelse af 9/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Vores kommentarer**
1) Reparation af søjler til altan (pudsning og maling)
Søjle under altan slår fra i pudsen mod terrasse. Umiddelbart er der ikke konstateret fejlbehandling af overfladen (malingsrest er forevist ved besigtigelsen - se billedrapport). Der er tale om en fritstående ubeskyttet søjle som er meget udsat grundet placering. Vand fra overliggende tagterrasse kan slå ind på søjle - men hovedårsagen til afskalning af pudsen skyldes hovedsagelig alder og slid (alm. vedligeholdelse).

Billederne er forevist vores bygningskonsulent J.F. der bl.a. er uddannet murer - som mener at pudsafskalning skyldes slid/ælde. Det bemærkes at skaden er anmeldt 5 år efter overtagelsen.
…
2) Fliser på altandæk udskiftes - og membran etableres:
Der er ikke umiddelbart konstateret følgeskade efter lunke på 1. sals altandæk. Skaden er afvist da vi mener at evt. forkert lægning/fald på altandækket skal rettes mod sælger. Se nedenfor.

Lunken har ikke medført en skade eller nærliggende risiko for skade (anmeldt 5 år efter overtagelsen). Forsikringstager har været bekendt med at dækket var alvorligt skade ved købet. Se nedenfor.

I tilstandsrapporten er der gjort bemærkning om revne i altandæk - som en alvorlig skade.

…
I sundhedsattesten er der anført en udbedringspris på 8.000 kr. eksl. moms.
…
Og i købsaftalen er det aftalt at sælger pålægger klinker på altanen.
…
3) Reparation af vægge i kælderen (løs puds og skimmel):
Der henvises til vores brev af 24. november 2008. Der er tale om almindelig indtrængende grundfugt som vil opfugte kældervægge - og med tiden slå puds af. Det skal bemærkes, at skaden først anmeldes 5 år efter overtagelsen. Det må derfor formodes, at pudsskaderne ikke har været til stede ved overtagelsen.
…
4) Betaling af udgifter til TV-inspektion af kloak:
Ejerskifteforsikringen er tegnet med betingelserne 2435002 - som ikke indeholder dækning for hverken kloak- eller stikledninger. Ejerskifteforsikringen er enkeltstående (uden husforsikring). Eventuelle krav vedrørende kloak- og stikledninger skal derfor rettes til kundens husforsikring (Codan).

5) Betaling af ingeniør rapport:
Rapporten fra O. har ikke dokumenteret/sandsynliggjort en dækningsberettiget skade. Vi har ikke bedt kunden rekvirere ingeniørrapport fra O. - vi har i juli 2008 bedt kunden indsende billeder af afskalninger på 1. sals altan. Kunden vender tilbage til os med O.-rapporten i september 08.

Ved modtagelse af O. rapport af den 10. september 2008 rekvirerer vi en bygningskonsulent den 25. september 2008. Ejendommen besigtiges 9. oktober 2008, og vi modtager fotorapporten den 22. oktober 2008."

Klageren har over for nævnet ved skrivelse af 19/2 2009 hertil bl.a. bemærket:

"Forholdet med revne på altandæk er nævnt i tilstandsrapporten, men sælger indvilliger i at reparere dækket og lægge klinker inden overtagelsen.
Da huset som tidligere oplyst, var gennemrenoveret, gik jeg ud fra som en selvfølge, at altandækket blev repareret håndværksmæssig rigtigt.

Vedr. søjler til altan, mener Nykredits sagkyndige - J.F., at pudsafskalningen skyldes slid og ælde, men det bestrider jeg, da søjlerne er nyoppudset i vinteren 2002/foråret 2003, og at jeg allerede i år 2004/2005 konstaterede smårevner, som jeg udbedrede, og det gjorde jeg indtil efteråret 2007, hvor jeg kontaktede en murer, for at høre hvad jeg skulle gøre med de nu markante afskalninger.
P.g.a. sygdom fik jeg først besked først i 2008, hvorefter jeg kontaktede Nykredit - først telefonisk, senere skriftligt.
Jeg vedlægger billeder af den anden sølje, som er helt intakt, og grunden til afskalningen på den anden sølje, skyldes efter min mening forkert underlag under klinkerne, samt ingen fald.

M.h.t. påstanden om, at vand fra altanen kan slå ind på søjlen, må jeg afvise dette, da afløbstudsen munder ud ca. 40 cm fra søjlen.

O. rapporten oplyser, at problemet skyldes saltudfældning og brug af forkert maling, og det stemmer meget godt sammen med naboers oplysning om, at huset blev malet umiddelbart efter pudsningen.

M.h.t. den fremviste malingsbøtte, gjorde jeg udtrykkelig opmærksom på, at det var en sælger havde efterladt, og da samme farve også er brugt på garagebygningen, kunne jeg ikke 100 % sige, at det var den maling der var brugt på selve huset.

O. gjorde også opmærksom på, at malingen på væggene i kælderen var en forkert type, da den var alt for tæt.

Grunden til at jeg bestilte en rapport hos O. var, at Nykredit ville have et overslag og en vurdering fra en murer, men ingen murere ville udtale sig om problemet med skimmelsvampe i kælderen, men henviste mig til O., og da vi havde kraftige gener efter at have opholdt os i kælderen, var vi interesseret i at få de rigtige fagfolk til at vurdere det.
Og da vi ikke kan bruge kælderen til dens formål uden at vi får gener af det, mener jeg det må komme ind under pkt. 14 - hvad forsikringen dækker.

M.h.t. tv inspektionen bestilte jeg denne efter råd fra en murer, for at være sikker på, at fugten i kælderen ikke skyldtes et defekt kloakrør, hvilket ikke var tilfældet, men derimod fandt vi 2 tildækkede sandfiltre under fliserne."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

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 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.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
1. 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.

…
16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb.

17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
1. 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."

Nævnet udtaler:

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

Ad. Søjler til altan:

Nævnet bemærker, at forholdet er anmeldt fem år efter klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at puds- og malingafskalningerne på søjlen under altan udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand og kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning for forholdet.

Ad. Fliser på altandæk:

Nævnet finder på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med det forhold, at sælgeren i købsaftalen har påtaget sig at pålægge klinker på altanen, ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Ad. Pudsafskalninger og skimmel på kældervægge:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at væggene i kælderen er behandlet med en sådan type maling, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet må endvidere lægge til grund, at kældervæggene er opført efter gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderen ikke går ud over, hvad der henset til ejendommens alder er forventeligt. Da fugtproblemerne således må antages at skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, er forholdet ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

Ad. Udgifter til Tv-inspektion og ingeniørrapport:

Nævnet finder, at sagsforløbet ikke giver grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til Tv-inspektion eller betaling af ingeniørrapport.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann