835/10

Den 18. januar 2010 blev i sag nr. 76.059:

xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxx

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 ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til en anmeldt skade på husets ydervægge.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1877, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/4 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/3 2002. 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	1	Flere mindre revner i facadepudsen og gavle rundt om hele huset.

…

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar :**
1	A	3.1 Facader/gavle	Facadepuds har mange steder ikke vedhæftning til underlaget, der bør holdes øje med dette."

Af kvalitetsmærke af 15/3 2002 fremgår bl.a.:

"**Skønnede restlevetider for primære bygningsdele**

…

A	Formur - Murværk med puds	11 - 20 år	Yder- og indervægge."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 22/4 2008 til selskabet:

"Som advokat for … skal jeg hermed anmelde en skade i relation til ovenstående ejerskifteforsikring og venligst anmode om, at dækning bekræftes.

Foreløbig oplyses, at min klient overtog ejendommen den 1. april 2002 og i den forbindelse fik udleveret tilstandsrapport med løbenummer … af 15. marts 2002.

Ved min klients overtagelse af ejendommen fremstod denne umiddelbart som en ejendom med pudsede udvendige mure.

Af tilstandsrapporten fremgår også, at formuren er 'murværk med puds'.

I forbindelse med efterfølgende sædvanlig udskiftning af ejendommens vinduer kunne min klient desværre konstatere, at der bag ved den pudsede overflade forefandtes adskillige oprindelige bindingsværkstolper.

Bindingsværkstolperne bag ved de pudsede mure bevirker høj sandsynlighed for, at bindingsværkstolperne rådner, hvilket desværre også allerede er konstateret af min klient i forbindelse med sin udskiftning af vinduerne i ejendommen. Ligeledes har min klient fra forskellige ejendomsmæglere fået oplyst, at ejendommen på købstidspunktet reelt var ca. 250.000 kr. mindre værd grundet bindingsværkstolperne i forhold til den købesum, min klient betalte for ejendommen med pudsede udvendige mure.

Efter konstatering af skaden har min klient rekvireret en foreliggende tidligere tilstandsrapport med løbenummer … af 17. juli 2001 for ejendommen, hvoraf det vedrørende formure er fremhævet, at der i facademuren mod nord og syd forefindes enkelte bindingsværkstolper, samt at stolperne er skjult af puds.

På vegne min klient gøres det gældende, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen, jf. policens pkt. 14 og 15, tillige med pkt. 16, stk. 1 modsætningsvis.

Af hensyn til tabsbegrænsning mv. vil jeg være taknemmelig for en hurtig bekræftelse fra Dem om ejerskifteforsikringsdækningen i sagen - samt en opringning med henblik på drøftelse af det mest formålstjenlige næste skridt i sagen."

Selskabet anførte i skrivelse af 14/7 2008 til klagerens advokat:

"Vores bygningskonsulent … har besigtiget Deres klients ejendom og vi har på den baggrund følgende bemærkninger:

Der anmeldes råddent bindingsværk bag facadepuds.

Deres klient har oplyst, at i forbindelse med udskiftning af vinduer er der konstateret råddent bindingsværk.

TRYG Forsikring har udbedret rådskaden i bindingsværket, således at der ikke er risiko for husets stabilitet. De har så efterfølgende opsagt rådskadedækningen. Huset er fra 1877.

Deres klient har oplyst, at der ikke er nogen skader indvendigt i huset.

Ved besigtigelse udvendigt kunne konstateres flere mindre revner og skruk puds på facaderne.

Vi vurderer, at hverken værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt. At huset har tilpudsede bindingsværksdele, er ikke en skade i relation til ejerskifteforsikringen.

Vores bygningskonsulent kan ikke vurdere om revner og det skrukke puds var tilstede ved overtagelsen, da samtlige vinduer er udskiftet efterfølgende. Dette arbejde kan meget let være årsag til en del af disse skavanker.

I tilstandsrapporten pkt. 3.1 er følgende nævnt: *Flere mindre revner i facadepudsen og gavle rundt om hele huset,* benævnt K1.

Endvidere note 1: Facadepuds har mange steder ikke vedhæftning til underlaget, der bør holdes øje med dette.

På baggrund af ovenstående kan vi derfor ikke tilbyde Deres klienter dækning for det anmeldte forhold."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 8/8 2008 til selskabet:

"Anmeldelsen i relation til ejerskifteforsikringen vedrører ikke blot 'råddent bindingsværk bag facadepuds'. Jeg henviser til min anmeldelse af 22. april då., hvoraf det fremgår, at ejendommen ved min klients overtagelse fremstod som en ejendom med pudsede udvendige mure, at det af tilstandsrapporten også - imidlertid fejlagtigt - fremgår, at formuren er 'murværk med puds', at de konstaterede bindingsværkstolper bag de pudsede mure bevirker høj sandsynlighed for, at bindingsværkstolperne rådner, hvilket også allerede er konstateret, samt at der er en betydelig værdiforringelse i størrelsesordenen anslået ca. 250.000 kr. grundet bindingsværkstolperne/de rådne bindingsværkstolper bag de pudsede mure i forhold til en facade med murværk med puds.

Tryg har alene udbedret de konstaterede rådskader, i det omfang min klients husforsikring dækkede skaden - dvs. alene fjernet det bindingsværk, der var så råddent, at det havde betydning for bæreevnen - der er således stadig råddent tilpudset bindingsværk i muren, hvilket må betragtes som en skjult fejl, der i høj grad nedsætter værdien af min klients ejendom, jf. bl.a. vedlagte vurdering af 15. ds. fra Boligmægleren … og … .

Der er således fortsat råddent tilpudset bindingsværk i min klients ejendom med betydelig risiko for, at rådskaderne udvikler sig, så de får betydning for stabilitet og bæreevne, jf. også Dansk Bygningsanalyse A/S' rapport af 24. april 2007, hvori det udtrykkeligt anbefales, at alt nedbrudt træ udskiftes med nyt, lagertørt træ, ligesom årsagen til nedbrydningen bør findes og fjernes.

Det er faktuelt forkert, at min klient skulle have oplyst, at der ikke er nogen skader indvendig i huset. Min klient oplyser, at der er begyndende nedbrydning af trægulv i stuen, der vender ud mod en rådden bundrem, der blev udskiftet af Tryg Forsikring, at der er fugtgennemtrængning på væggen til venstre for hoveddøren, der også har forbindelse til det rådne, til-

murede bindingsværk, der imidlertid ikke blev udskiftet af Tryg Forsikring, da 'det ikke var råddent nok', samt at der generelt er dårligt indeklima, idet der ifølge min klient lugter 'fugtigt' i hele ejendommen.

På den baggrund fastholdes det, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringsdækning, jf. policens pkt. 14 og 15 tillige med pkt. 16, stk. 1, modsætningsvis.

På baggrund af ovenstående sammenholdt med ovennævnte nye, faktuelle oplysninger samt vedlagte dokumentation skal jeg høfligst anmode Dem om at revurdere sagen."

Selskabet anførte i skrivelse af 3/2 2009 til klagerens advokat:

"Indledningsvis bemærkes, at såfremt huset havde været et overpudset fuldmuret hus fra 1877, så ville omfanget af vedligeholdelsesarbejder på nuværende stadie have et betydeligt omfang, set i relation til tidligere tiders konstruktioner og materialer, herunder manglende cementindhold og manglende fugtisolering.

Det har ved de foretagne boreprøver i de nedre dele af ydervægskonstruktionerne vist, at der kun i begrænset omfang findes bindingsværk bag facadepudsen.

Omfanget af tilbageværende bindingsværk antages således at være meget begrænset og formentlig kun i den øvre del af ydervægskonstruktionerne, som er begrænset eksponeret for fugt.

På det grundlag vurderer vi, at den pågældende ydervægskonstruktions levetid og vedligeholdelsesmæssige tilstand ikke afviger nævneværdigt fra en tilsvarende fuldmuret konstruktion og vi kan derfor ikke tilbyde Deres klient dækning over ejerskifteforsikring for det anmeldte forhold."

Klageren foranledigede herefter ejendommen besigtiget af en rådgivende bygningsingeniør. Som følge heraf fremgår af skrivelse af 23/2 2009:

"På foranledning af ejer, er jeg blevet anmodet om, at besigtige ovenstående ejendoms ydervægge (1) samt kommenterer Nykredits brev til ejer, dateret 3. feb. 2009 (2).

Ad 1.:
Ydervæggene, der fremstår som pudsede og malede vægge, har spor efter reparationer, der ifølge ejer stammer fra reparationer og undersøgelser af væggenes opbygning.
Disse reparationer fremstår meget tydeligt og vurderes som yderst ringe håndværksmæssig kvalitet.

Indvendig forekommer der råd/skimmelangreb åbent lyst 2 steder, nemlig i det sydøstlige hjørne af stuen, og i entreen til venstre for hoveddøren (set indefra).
Begge steder tyder det på fugt, som enten kan stamme fra opstigende grundfugt, eller fra tidligere eller stadig eksisterende bindingsværk.
Begge skader anbefales udbedret snarest, før evt. udbredelse til gulvene.

Ad 2.:
Nykredits brev J.nr. …, dateret 3. feb. 2009, konkluderer, 'at ydervæggene ikke i nævneværdigt omfang afviger fra en fuldmuret væg'.

Dette sker tilsyneladende på baggrund af et antal, efter min mening tilfældigt udvalgte, antal boreprøver, og uden skelen til de synlige fugtskader inde i huset, og hvor det ville være sandsynligt at evt. bindingsværk ville forekomme.
Min konklusion er derfor, at udtalelsen er givet på et alt for tyndt og fagligt useriøst grundlag, og derfor burde undersøges nærmere."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 5/3 2009 til selskabet:

"Henset til, at Deres ovennævnte brev er svar på min henvendelse af august 2008, skal jeg ikke undlade at bemærke, at Nykredits svartider i sagen har været ganske uacceptable.

Deres svar ses endvidere på ingen måde at forholde sig konkret til forholdene anført i min ovennævnte henvendelse, endsige min skadesanmeldelse af 22. april 2008. Min klient er ikke enig i, at der alene findes begrænset bindingsværk i vægkonstruktionen, hvilket heller ikke ses juridisk afgørende.

Ifølge min klient er der primært foretaget boreprøver i de nedre dele af konstruktionen - og alene ganske få i de af min klient påpegede fire områder, hvor der med sikkerhed er bindingsværk.

Der er på ingen måde forholdt til de relativt omfattende følgeskader, som blev påpeget over for Nykredits bygningssagkyndige. Jeg vedlægger fotografier taget af min klient vedrørende dels råddent bindingsværk, dels følgeskader af råddent bindingsværk.

Desuden er der ikke forholdt til den tidligere fremsendte vurdering fra Boligmægleren vedrørende værditab - endsige rapporten fra Dansk Bygningsanalyse, hvor det udtrykkeligt fremgår, at alt nedbrudt træ bør udskiftes med nyt, ligesom årsagen til nedbrydningen bør findes og fjernes)."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 12/3 2009 til klagerens advokat:

"De anfører, at Nykredit ikke har forholdt sig til den tidligere fremsendte vurdering fra Boligmægleren. Dette er dog ikke helt korrekt, idet Nykredit Forsikring ved brev af 3. februar 2009 konkluderer, at den pågældende ydervægskonstruktions levetid og vedligeholdelsesmæssige tilstand ikke afviger nævneværdigt fra en tilsvarende fuldmuret konstruktion af samme alder. En naturlig følge heraf er, at Nykredit på ingen måde kan følge Boligmæglerens vurdering af, at din klients ejendoms værdi skulle være nedsat som følge af den pågældende konstruktion. Vi skal beklage, at dette ikke fremgik med tilstrækkelig tydelighed af vores skrivelse af 3. februar 2009.

De anfører endvidere, at Deres klient ikke er enig i vores vurdering af, at der alene findes begrænset bindingsværk i vægkonstruktionen, ligesom … Consult ApS ved skrivelse af 23. februar 2009 anbefaler en nærmere undersøgelse heraf. Nykredit Forsikring kan desværre ikke tilbyde at deltage med forsikringsdækning af udgifter til disse nærmere undersøgelser på det foreliggende grundlag, hvorfor dette som udgangspunkt må ske for din klients egen regning.

De følgeskader som ifølge … Consult ApS kan hidrøre fra opstigende grundfugt er ikke dækket over en ejerskifteforsikring, da opstigende grundfugt i tilsvarende huse af samme alder ikke er atypisk. Fugtspærre var et ukendt fænomen i 1877."

Klageren har ved skrivelse af 22/4 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til den anmeldte skade.

Selskabet har ved skrivelse af 8/6 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende.
>
> Der er tale om et hus, der er opført i 1877, og som er opført efter dagældende gængs byggemetode. Huset afviger ikke fra andre tilsvarende huse af samme alder og vedligeholdelsesmæssig stand. Det er normalt og naturligt, at der opstår råd i bindingsværk med denne alder, da der dengang ikke etableredes fugtspærre, fugtisolering eller andre fugtbegrænsende foranstaltninger.
>
> På baggrund af vores bygningskonsulents besigtigelser skal vi fastholde, at bindingsværkets bæreevne - efter husforsikringens udbedring - ikke er nedsat i en sådan grad, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.
>
> Vi bemærker, at der er foretaget boringer i en tilstrækkelig repræsentativ del af husets facader, og at de steder, hvor der er konstateret rådagtig nedbrydning, ikke har betydning for facadernes bæreevne og husets stabilitet.
>
> Vi skal i øvrigt fremhæve, at ydervæggene kan modstå den tungere vægt der er kommet med den tagkonstruktion, der er udført efter husets opførelse.
>
> Huset er som sagt opført med bindingsværk, hvilket ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, som på side 12 pkt. 3.0 oplyser, at formur er murværk med puds. Hertil skal vi bemærke, at en bygningsdel, der består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, efter omstændighederne kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. På baggrund af sagens oplysninger, herunder de to foretagne besigtigelser, kan vi som sagt lægge til grund, at dette ikke er tilfældet, hvorfor forholdet på dette grundlag ikke er dækningsberettigende.
>
> At forsikringstagerens advokat har indhentet en udtalelse fra en ejendomsmægler, hvoraf det fremgår, at husets reelle værdi på overtagelsestidspunktet lå ca. 250.000 kr. under købsprisen, ændrer ikke herved. Udtalelsen har ikke selvstændig betydning i forhold til skadebegrebet, og udtalelsen baserer sig bl.a. på nuværende markedsforhold og ejendommens nuværende stand. Udtalelsen er i øvrigt ensidigt indhentet uden vores medvirken.
>
> Vi skal ligeledes bemærke, at forsikringstageren først har anmeldt forholdet ca. 6 år efter overtagelsen af ejendommen, hvilket viser, at forsikringstageren ikke tidligere har haft skademæssige udfordringer som følge af bindingsværkets tilstedeværelse.
>
> Forsikringstageren er med oplysningerne i tilstandsrapporten advaret om facadernes tilstand på overtagelsestidspunktet. Forhold, der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, er undtaget ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. pkt. 16.1 i forsikringsbetingelser for ejerskif-

teforsikring. Den bygningssagkyndige har i forbindelse med huseftersynet konstateret mange vedhæftningssvigt på alle sider af huset, og i note 1 er der givet en uddybende forklaring af forholdet, herunder en opfordring til udbedring. En udvikling af facadernes tilstand som følge af dette forhold er således ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Til støtte for vores afgørelse vedlægger vi kopi af ankenævnskendelse nr. 68.759.

Forsikringstageren er endvidere med oplysningerne i KvalitetsMærket advaret om, at der må forventes nogle reparationer, og at yder- og indervægge har en skønnet restlevetid på 11-20 år.

De af forsikringstagerens advokat fremsendte billeder til nævnet kan lige såvel vise forhold, der tidligere er anerkendt og dækket over husforsikringen, hvorfor disse ikke kan tages til indtægt for en vurdering af ejerskifteforsikringens dækning alene. Et af billederne viser bl.a. en bundrem, og vi bemærker, at disse skulle være fjernet i forbindelse med husforsikringens udbedring.

Vedrørende de konstaterede rådskader indvendigt skal vi henvise til forsikringstagerens husforsikring, der tidligere har anerkendt at dække rådskader i bindingsværksstolperne. Husforsikringen skal således også behandle følgeskader opstået herfra.

Rådskader opstået som følge af normalt forekommende kuldebroer er i øvrigt ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Til støtte herfor vedlægger vi kopi af ankenævnskendelse nr. 72.324.

Såfremt forsikringstageren fortsat mener, at der er tale om rådskader i bindingsværksstolperne, der har betydning for ydervæggenes bæreevne og husets stabilitet, skal vi opfordre forsikringstageren til at tage kontakt til husforsikringen i Tryg, idet vi bemærker, at rådskadedækningen går forud for ejerskifteforsikringen.

På baggrund af ovennævnte skal vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte forhold."

Nævnet har modtaget billeder af ejendommens konstruktion til brug for sin behandling af sagen.

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.

…

16 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 klagerens husforsikringsselskab har ydet dækning til udbedring af rådskader i bindingsværket.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort - henset til ejendommens alder - at ejendommens værdi eller brugbarhed var nedsat i nævneværdigt omfang ved klagerens overtagelse af denne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann