

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.529:

XXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXXXXXX

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 funderingsskade.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at klagerne har været vidende om forholdet inden accept af forsikringsaftalen, og selskabet har i den forbindelse henvist til forsikringsbetingelsernes pkt. 17. d.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og at klagerne overtog ejendommen pr. 15/7 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/4 2004. Købsaftalen er indgået den 4-5/5 2004, og tilbud på ejerskifteforsikring i selskabet er accepteret den 5/5 2004.

I telefonisk skadeanmeldelse af 23/8 2005 har klagerne meddelt, at der er revner i kældervægge, ligesom der er sætningsrevner andre steder i huset, men at dette ikke har noget at gøre med de anmeldte revner.

Om forholdet er i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	UD	Note
1. Fundamenter/Sokkel				1				
2. Kælder/Krybekældre/Terrændæk								X
3. Yder- og indervægge				1	2			X

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UD: Bør undersøges nærmere

(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogen forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.

...

Registrering af bygningens tilstand**Bygn: Bygningsdel:****Karakter: Note: Bemærkninger:****A Beboelse****A 1.0 Fundamenter/Sokler**

1.3 Udvendige trapper

K1

Der er stedvis revner i udvendig sokkel mod syd.

A 3.0 Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K2

1

Der er flere steder revnede fuger i facader, især i boligdelen med kælder, hvor årsagen er de konstaterede sætninger.

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**Note: Bygn.: Bygningsdel:****Årsager / Kommentarer:**

1

A

3.1 facader/gavle

Revnerne skal repareres for at undgå vandindtrængning og dermed følgeskader. Der må påregnes reparationer af fuger og evt. sten. "

Sælgeren har i tilstandsrapporten om forholdet bl.a. anført:

"...

Ja Nej ?

1.3 Er der sætningskader, som er udbedret?

Hvis ja, hvor?

Kælder."

I allonge til tilstandsrapporten dateret 16/5 2004 - og dermed efter accept af ejerskifteforsikringen - er om forholdet bl.a. anført:

"Note til pkt. 1.2, bygn. A.

Sætningsrevner i sokkel er udbedret.

Der er udarbejdet geoteknisk rapport af F. Geoteknik A/S, dateret den 24. november 1997, hvoraf det fremgår, at sætninger endnu ikke er ophørt, hvorfor der må påregnes løbende reparationer af sætning-

ger. Sætninger kan forårsage skævtliggende gulve og deformation af vindueshuller. Køber opfordres til at gøre sig bekendt med rapportens indhold."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 26/8 2005 og afgav i den anledning rapport af 29/8 2005, hvoraf det bl.a. fremgår:

"3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne

...

I geoteknisk rapport fra F. Geoteknik, er det anført, at der er skader på ud- og indvendige vægge. I kælder træffes flere revner i de lette indvendige vægge. I konklusionen på side 3, står skrevet: For at undgå fremtidige sætninger, vil det være nødvendigt at forstærke alle indvendige og udvendige vægge. Hvis der ikke foretages forstærkning, må der forventes yderligere sætninger i størrelsesordenen 2 - 5 cm. Der må påregnes øget vedligehold.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom

Ja, enhver ejendom bør være funderet til fast bund og ikke udsat for sætninger.

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor tilstede da kunden overtog ejendommen?

Ja, iht. geoteknisk rapport.

6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret

Kunden havde kendskab til geoteknisk rapport jf. købsaftale og havde derved kendskab til de geotekniske forhold på ejendommen inden overtagelsen.

...

10. Burde den bygningsagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?

Nej, idet alle revner har været nyrepareret og nymalet. Dog burde den byggesagkyndige undersøge den tidligere rapport og overføre alle forhold omkring sætninger. Nu har dette ikke været nødvendigt, idet der i handlen fremgår at f.t. kender til."

Ved skrivelse af 27/9 2005 har selskabet afvist at yde forsikringsdækning og henvist til forsikringsbetingelsernes pkt. 17. d. Det er således selskabets opfattelse, at klagerne i forbindelse med handlens indgåelse i købsaftalen er blevet gjort opmærksom på skaden, ligesom de har fået udleveret den nævnte geotekniske rapport.

Af den geotekniske rapport af 24/11 1997 fremgår bl.a.:

"INDVENDIGT:

...

Kælderdel:

Der træffes en skrårævne i kældervæg imod øst. Endvidere træffes flere revner i væg ind imod stue samt i de lette indvendige skillevægge.

...

Konklusion

...

Ydervægge ved kælderen har skævsætninger på 2-5 cm. For at undgå fremtidige sætninger, vil det være nødvendigt at forstærke alle ind- og udvendige fundamenter med en kombination af nedpressede pæle og nedrammede minipæle med dertil hørende opsætninger af ståltraverser.

Hvis der ikke blive udført en forstærkning, vil vi antage, at huset til nu har opnået 70% af de teoretiske sætninger, og at der tilsvarende resterer 30%. Det vil selvsagt være muligt at anvende huset med de konstaterede fejl og mangler, blot må der så påregnes anvendt øgede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse.

...

Funderingsforhold

...

Det ses ved de udførte borer, at kælderen er fejlfunderet. Dette stemmer overens med det sætningsbillede, der ses overalt i og ved kældervæggene.

Udbedringer:

Hvis huset skal sikres imod fremtidige sætninger, der det nødvendigt at alle kældervægfundamenter forstærkes enten ved nedpresning eller nedramning af ministålpæle. Der må opspændes ståltraverser til bæring af vægge, og der må udstøbes 'padderhatte' på pælene for at bære gulvet.

Førend ovennævnte forstærkningsarbejde opstartes, er det nødvendigt, at der bliver udarbejdet et decideret forstærkningsprojekt. Hvis der ikke foretages forstærkning,

må der forventes yderligere sætninger i størrelsesordenen 2-5 cm. Der må da påregnes øgede vedligeholdelsesudgifter."

Over for nævnet har klagernes advokat i klage af 24/5 2006 nedlagt påstand om, at selskabet skal give dækningstilsagn til udbedring af funderingsmangler i henhold til indhentet rapport fra egen bygningssagkyndig, hvorefter udbedringsomkostningerne beløber sig til 800.000 - 1 mio. kr. Advokaten har til støtte for påstanden bl.a. anført:

"Den allonge, som Indklagede henviste til i sit brev henviser til, blev udarbejdet den 16. maj 2004, hvilket Klager antager, at Indklagede har overset i forbindelse med Indklagedes svar til Klagerne. Det må medgives, at man kunne forledes til at tro, at allongen er udarbejdet den 28. april samme år. Denne dato i allongen er imidlertid kun en henvisning til dateringen i "hovedrapporten". På den nedre del af allongen, som ikke er gengivet i Indklagedes brev, er datoen for allongens udarbejdelse anført.

Klager antog ikke, at det, som fremgik af rapporten fra F. Geoteknik længere var aktuelt. Det bemærkes hertil, at nævnte rapport er knapt 7 år ældre end den tilstandsrapport, som Klagerne fik udleveret i forbindelse med købsaftalens indgåelse.

Klagerne kunne med føje gå ud fra, at den tilstandsrapport, som lå til grund for Indklagedes afgivelse af ejerskifteforsikringstilbud, var retvisende, da tilstandsrapporten er det 'officielle' dokument i ejendomshandler.

Spørgsmålet om hvad en køber af fast ejendom kan tillade sig at gå ud fra, når denne står med mere end én oplysning om ejendommens stand er tidligere behandlet i Østre Landsret. Jeg henviser herved til Østre Landsrets tilkendegivelse af 18. juni 2004....

Det kan lægges til grund, at den anførte karakter i den til Klagerne udleverede tilstandsrapport i relation til ejendommens fundamenter var klart forkert. Som udgangspunkt bør der derfor være dækning under den tegnede ejerskifteforsikring.

Det kan efter min opfattelse ikke lægges til grund, at der var tale om forhold, som Klagerne vidste eller burde vide forud for erhvervelsen af ejendommen. Klagerne kunne med føje, henset til den tid, der var hengået fra udarbejdelsen af den geotekniske rapport til udarbejdelsen af den relevante tilstandsrapport, gå ud fra, at der ikke var andre problemer med ejendommen, end hvad der fremgik af tilstandsrapporten.

Den omtalte allonge til tilstandsrapporten, som kunnet have givet Klagerne anledning til at få indføjet forbehold i købsaftalen, er fremkommet efter indgåelsen af aftalen, hvorfor denne ikke er relevant at inddrage i vurderingen af Klagernes viden eller burde-viden forud for handlen."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 5/9 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret, jf. betingelsernes pkt. 17 d.

Det er en kendsgerning, at køberne inden accept af forsikringstilbuddet var i besiddelse af tilstandsrapport af 28. april 2004 samt den geotekniske rapport fra 1997.

Køber har ud fra den geotekniske rapport vidst

- at ejendommen var fejlfunderet og helt tydeligt satte sig.
- at sætningerne ikke var ophørt i 1997, men at der resterede skønnet 30 % af de teoretiske sætninger
- at fremtidige sætninger kun kunne standses ved fundamentsforstærkning.

Køber har ud fra tilstandsrapporten (minus allongen) vidst

- at der i også i april 2004 var konstaterbare revner i fuger i facader som følge af de konstaterede sætninger
- at der havde været sætninger i sælgers 6 årige ejertid fra 1998
- at sælger ikke havde foretaget yderligere fundering af ejendommen.

...

Vi mener ikke, at der kan drages sammenligninger mellem denne sag og den fremsendte Østre Landsrets tilkendegivelse. I Østre Landsrets sagen havde køber ingen konkrete holdepunkter om husets funderingsforhold og var blot blevet rådet af sin egen rådgiver til at holde revnerne under observation.

I denne sag havde køber ud fra de udleverede dokumenter fået en konkret viden om fejlfinding og dens konsekvenser, herunder konstaterede skævsætninger. Køber havde ikke ud fra tilstandsrapporten grund til at mene, at fejlfinding var ophørt med at have betydning, eller at funderingsforholdene var bragt i orden. Køberne har ud fra sælgers og ejendomsmæglernes oplysninger vidst, at de købte et hus med sætningsproblemer og synlige skævheder.

Køberne ønsker et forhold udbedret over Ejerskifteforsikringen, som de har været fuldt bekendt med før accept af forsikringsaftalen."

Af forsikringsbetingelser fremgår:

"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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

d. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det som ubestridt kan lægges til grund, at klagerne har fået udleveret den geotekniske rapport fra F. Geoteknik, ligesom denne rapport var en del af aftalegrundlaget for købet af ejendommen og derfor var bekendt for køberne ved købsaftalens indgåelse den 4-5/5 2004.

Da det ikke fremgår af handlens dokumenter, at anbefalingerne i den geotekniske rapport til udbedring af funderingsforholdene er blevet fulgt på et senere tidspunkt, finder nævnet, at klagerne burde have undersøgt dette nærmere.

Det forhold, at allongen ikke er køberne bekendt ved accepten af ejerskifteforsikringen, finder nævnet kritisabelt, men kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet finder på baggrund af det anførte, at selskabet har sandsynliggjort, at klagerne var bekendt med fejlfunderingen og de deraf følgende sætningsskader. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til den tegnede forsikring.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand