721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 63.457:

xxxxx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt en række af forholdene som dækningsberettigende, hvorefter klagen til Ankenævnet for Forsikring er begrænset til at vedrøre revne i væg i stue samt læmur, som er knækket fra ved husmuren. Selskabet har afvist disse forhold som dækningsberettigende med henvisning til, at der er tale om kosmetiske skader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klageren overtog ejendommen 15/5 2003 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 13/12 2002.

I efteråret 2003 anmeldte klageren bl.a., at gulvene i ejendommen var skæve, og at der var revner flere steder i ejendommen. I forbindelse med sagens behandling i Ankenævnet for Forsikring har selskabet foranlediget udarbejdelse af en geoteknisk rapport, dateret 7/10 2004. Selskabet har bl.a. på baggrund heraf anerkendt skævheder i gulve som dækningsberettigende.

Om revnen i stuevæggen er det oplyst, at der i et hjørne er en revne fra gulv til loft.

Om læmuren er det oplyst, at der er en revne i sammenbygningen mellem læmur og murværk på ejendommen. Revnen er størst ved oversiden med revnet rulleskifte og studsfuger mod vest og revnet rulleskifte mod øst.

I den geotekniske rapport er om revnerne i murværket anført:

> "Der er ikke observeret betydende revner i murværk. Evt. smårevner i fuger kan stamme fra små differenssætninger, idet fundamenterne er funderet over ret fedt ler, som er følsomt overfor ændringer i vandindholdet.
>
> Løvfældende beplantning skal således begrænses op ad huset for at minimere differenssætninger af fundamenterne. Det anbefales, at løvfældende træer og buske ikke bliver højere end 2/3 af afstanden til bygningen.
>
> Midtervæggen er funderet 0,8 m under gulvet i ler, som i de øverste ca. 30 cm er rent fast fyldler underlejret af intakt senglacialt ler.
>
> Idet væggen er funderet over fyldler vurderes denne at kunne have sat sig op til max. 1 cm i løbet af de sidste ca. 30 år. Dette er dog ikke synligt i form af revnedannelser eller lignende.
>
> Det vurderes, at sætningerne af væggen i fremtiden vil være minimale (< 5 mm). Dette er sætninger der i henhold til norm for fundering DS41 5 er acceptable og de vurderes ikke at ville kunne have konstruktiv betydning (svigt eller brud i bærende konstruktioner)."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af revnen og den knækkede læmur. Klageren har i skrivelse af 21/2 2004 anført:

"Det drejer sig om ½ m lang revne i klinkegulv i stuen hvor klinkerne er revnede og sunket (foto 1). Heropfra går en tynd revne i muren (foto 2) (ydermur) fra gulv til loft. I tilstødende værelse (soveværelse) er der ligeledes revne i klinke. Udefra er der revne i sokkel samme sted (foto 3). Vi vurderer at disse skader hænger sammen. Det er indlysende at skaden nedsætter såvel brugsværdi som handelsværdi af huset."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse vedrørende revnen i stuevæggen og i læmuren. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 29/10 2004 anført:

"Mht. revne i væg i stuen, som vi har afvist, fremgår det af den geologiske rapport, at der ikke er observeret betydende revner i murværk. De smårevner, der evt. er i fuger i ydervægge kan stamme fra små differenssætninger, idet fundamenterne er funderet over ret fedt ler.

Prøvegravning i hjørne af stuen viser, at fundament er udført af betonblokke til ca. 80 cm under gulvet.

Midtervæggen er funderet i ler, som i de øverste ca. 30 cm er rent fast fyldler underlejret af intakt senglacielt ler.

Idet væggen er funderet over fyldler, vurderes denne at kunne have sat sig op til 1 cm i løbet af de sidste ca. 30 år. Dette er dog ikke synligt i form af revnedannelser eller lignende.

Det vurderes, at sætningerne af væggen i fremtiden vil være minimale (< 5 mm). Dette er sætninger, der i henhold til norm for fundering DS415 er acceptable, og de vurderes ikke at ville kunne have konstruktiv betydning (svigt eller brud i bærende konstruktioner).

Den geotekniske rapport underbygger, at sætninger ikke har konstruktiv betydning, og at revner må beskrives som kosmetiske.

Da der ikke er konstateret funderingsmangler, finder vi ikke, at vores forsikringstager har sandsynliggjort, at læmuren skulle være utilstrækkeligt funderet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

Forsikringen dækker udbedring af akutelle 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.

…

17 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

…

… æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 14."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning af revne i stuevæggen.

For så vidt angår læmuren, som er knækket fra hovedhuset, finder nævnet, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor selskabet skal bekoste udbedring deraf. Nævnet finder, at dette kan ske på samme fundament, da det af den geotekniske rapport fremgår, at fremtidige sætninger vil være minimale.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal på det eksisterende fundament bekoste udbedring af læmur, som er knækket fra huset.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Poul Sørensen
formand