717/05

De0n 14. februar 2005 blev i sag nr. 63.794:

xxxxxx xx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxx 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 :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for udgifter til efterfundering, og udbedring af revner.

Selskabet har afvist at dække udgifterne med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog ejendommen 1/2 2003. Ejendommen er opført i 1947. Ejendommen er bygget med formur og bagmur af mursten, og sælgeren har i sin ejertid filtset/pudset det udvendige murværk over.

I tilstandsrapporten dateret 28/8 2002 er anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
A	1.0 Fundamenter/Sokler		
	1.4 Udvendige lyskasser	K1	Afløb i lyskasse v/hoveddør med mindre revner og afskalninger, afløb skal renses.
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk		

2.1 Gulvkonstruktion	K1	Kældergulv partielt med mindre revner. Manglende lukning under kælderyderdør.
2.2 Vægge	K1	Manglende færdiggørelse omkring kældervinduer.
	K2	Kældervægge er flere steder med afskalning af puds, mindre revner, samt forhøjet fugtindhold."

I KvalitetsMærke, som er udarbejdet i tilknytning til tilstandsrapporten, er der afkrydset "god" som konklusion vedrørende bygningernes stand.

I skrivelse af 19/2 2003 anmeldte klagernes advokat til selskabet, at der var konstateret sætningsrevner på ejendommen. Anmeldelsen var bilagt en udtalelse fra et rådgivende ingeniørfirma. Af udtalelsen dateret 4/2 2003 fremgår, at det anses for givet, at der er foregået sætninger i ejendommen, og at det kræver en egentlig undersøgelse at få fastslået størrelsen af sætningerne og risikoen for fortsatte sætninger.

En bygningskonsulent fra selskabet besigtigede ejendommen den 3/4 2003, og han har i skaderapport dateret 23/4 2003 anført:

"**a. Ydervægge:**

Mindre revner i ydervægge, specielt ved vederlag for murede stik over vinduer, samt ved vinduer (sidefals/sålbænk) og ned mod fundament. Der kunne ikke konstateres revner i fundamentet.

Årsagen Kan være en kombination af flere ting. Der kan være anvendt en opmuringsmørtel uden tilstrækkeligt bindemiddel. Ydervæggen er siden opførelsen blevet hulmursisoleret, hvilket giver ændrede fugt og temperaturbevægelser gennem for og bagmur.

Det er ofte et problem at overfladebehandle ældre blankt facademurværk med tynde mørtellag, da eventuelle 'usynlige revner' i fuger vil komme til syne herefter.

Der er skrevet utallige Byg-erfa blade om dette emne.

b. Kældergulv og kældervægge:

Der kunne konstateres flere revner af varierende størrelse på gulve, specielt i rum mod haven. (se foto, med indvendig dør/bundstykke).

De indvendige skillevægge havde vandrette sætningsrevner flere steder. Der kunne ikke konstateres revner i ydervægge.

Årsagen skønnes at være sætning af skillevæggenes fundament. Da revnerne er vandrette kunne det tyde på manglende komprimering under skillevæggenes fundamenter, der 'sætter sig ens'.

…

a. Bygningens værdi eller brugbarhed er ikke nedsat når der sammenlignes med en tilsvarende ejendom fra 1947. De nu 'synlige revner' har været tilstede inden facadebehandlingen med tyndpuds.

b. Jeg mener heller ikke dette forhold nedsætter værdien eller brugbarheden væsentligt. Kælderen total set bærer præg af at det er et 56 år gammelt hus. Kælderen trænger generelt til en kraftig gennemgang, herunder reparation af diverse revner, samt overfladebehandling af gulve vægge og lofter.

…

11. Er skaden/skaderne af kosmetisk/æstetisk karakter? Begrund svaret.

a. Ja. Kræver ikke nogen reparation eller udbedring.

b. Nej. Kræver en reparation, og en nærmere undersøgelse som foreslået af N. & R. for at fastslå 100 % at skillevægsfundamentet ikke 'sætter sig' yderligere. Det er mit skøn, at der ikke er sket mere end der er sket, da ydervæggene ikke har sat sig, mener jeg ikke det er dårlige bundforhold."

På baggrund af skaderapporten afviste selskabet i skrivelse af 7/5 2003 forholdet som dækningsberettigende.

Klagerne foranledigede herefter en geoteknisk undersøgelse af ejendommen hos et rådgivende ingeniørfirma. Af geoteknisk rapport dateret 15/9 2003 fremgår bl.a.:

"Gravning G1 og G2 viser at fundamentet ikke er ført ned til frostfri dybde, svarende til minimum 0.90 m under terræn og hviler på 0,30 m henholdsvis 0,20 m fyld.

Der er ikke udført boringer eller gravninger gennem kældergulv men på grundlag af ovenstående må det forventes at kældergulv og nogle af de indvendige kældervægge er funderet over ca. 0,80 m fyld.

…

Fremtidige sætninger.

Det er påvist at såvel terrændæk som fundamenter i et vist omfang hviler på fyld. Området med mangelfuld fundering er ikke ved denne undersøgelse endeligt afgrænset.

De fremtidige sætningers størrelse vil variere alt efter de sætningsgivende aflejringers tykkelser, indhold af organisk materiale og belastninger. Hvilket gælder for både fundamenter og terrændæk.

Afhjælpningsforanstaltninger.

For at standse de fremtidige sætninger er det nødvendigt at udføre en efterfundering.

…

På grundlag af skadernes udstrækning og de udførte undersøgelser vurderes at omkostningerne til efterfundering bliver ca. 175.000,- excl. moms."

Efter modtagelsen af den geotekniske rapport, stillede selskabet supplerende spørgsmål til den rådgivende ingeniør, I.R. Af svaret dateret 26/1 2004 fremgår bl.a.:

"Ved min besigtigelse den 3. februar 2003 kunne der konstateres nye revner i tidligere reparerede revner i bygningens facader og gavle. Det er ikke oplyst hvornår disse reparationer er foretaget, men det er formentlig sket umiddelbart forud for filtsningen. Ved huseftersyn i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport, udført i august 2002, er ikke registeret revner i facader og gavle. På denne baggrund må det konkluderes at der stadig foregår bevægelser i bygningen.

Som det fremgår af den geotekniske rapport er fundamenterne ikke overalt ført til frostfri dybde, der er tillige funderet over ca. 0,2 – 0,3 m fyld/muld. Kældergulv og indvendige kældervægge er funderet over ca. 0,8 meter fyld/muld.

Med en bygningsalder på ca. 55 år forventes mindst 90 % af konsolideringssætningerne at være afviklet, ligesom den største del af de sætninger, der skyldes omdannelse af det organiske indhold til mineraljord er afviklet. Der forventes ikke at restere sætninger der vil overstige ca. 10 mm. Afviklingen af restsætningerne skønnes at kunne forløbe over mere end 10 år. Det skal bemærkes at de bevægelser der skyldes frosthævninger ikke ophører når de egentlige sætninger er afviklet.

Efterfundering er derfor nødvendig."

På baggrund af en henvendelse til N. kommune fik selskabet oplyst, at ejendommen på opførelsestidspunkt lå i R. kommune, og at N. kommune ikke har kendskab til, om R. kommune havde udfærdiget en bygningsvedtægt. Det fremgår videre, at N. kommune ikke kan behandle / meddele dispensation på baggrund af eventuelle regler, som kommunen ikke er bekendt med eksisterer, hvorefter det tilkendegives, at kommunen ikke agter at foretage sig yderligere i sagen.

Selskabet afviste herefter i skrivelse af 25/2 2004 forholdet som dækningsberettigende.

I forbindelse med klagen til Ankenævnet for Forsikring modtog selskabet oplysninger fra den rådgivende ingeniør I.R. om, at ejendommen var meget skæv, idet der ved en simpel opmåling var konstateret skævheder på 4-5 cm. over 1½ meter.

På baggrund af en genbesigtigelse har selskabet i skrivelse af 16/6 2004 redegjort således for forholdene på ejendommen:

"Der kunne konstateres meget små og hårfine revner i filtsningen på 3 facader omkring vinduerne. Revnerne var ikke gennemgående og fremstod overfladiske. Der sås i alt 9 steder med revner, alle i / og omkring vinduer.

Der kunne ikke konstateres revner i betonfundamentet, herunder i området med muld under fundamentet.

Mellem kælder og stueetage er huset bygget med et betondæk, som ligger af på fundamentet. I stueetagen lå det oprindelige plankegulv. Betondæk og gulve i stueetagen var i vater.

I trappenedgangen til kælder foreviste forsikringstager nogle revner mellem væg og loft. Der var tale om svindrevner, som opstår med tiden.

Kælder sås med revner flere steder i vægge, men ikke i ydervægge. Indvendig muret skillevæg parallelt på fundamentet havde en revne på ca. 1 mm. Også gulvet (særligt i vaskerummet) sås med revner. Dette gulv har tidligere været banket op og repareret. Der sås skævheder i kældergulvene flere steder."

Klagerne har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har oplyst, at klagerne efter overtagelse af ejendommen ønskede en istandsættelse af kælderen, men at den tilkaldte entreprenør fandt, at der kunne være problemer med kældervæggen. Advokaten har påpeget, at det af den geotekniske rapport fremgår, at såvel terrændæk som fundamenter i et vist omfang hviler på fyld, og at det ved udgravninger er konstateret, at fundamentet ikke er ført ned til frostfri dybde. Advokaten har videre påpeget, at konklusionen i rapporten er, at der bør udføres efterfundering af såvel fundamenter som terrændæk/kældervægge.

Advokaten har i sin klageskrivelse af 2/4 2004 anført:

"For Ankenævnet vil jeg gøre gældende, at den konstaterede skade er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Det kan lægges til grund, at fundamenterne på ejendommen ikke overalt er ført til frostfri dybde, hvilket må antages at være (en medvirkende) årsag til den fugtige kælder, og at der er sket fundering over fyldjord med en sandsynlig risiko for yderligere sætninger. Uanset de resterende sætninger skønnes at kunne forløbe over en årrække, er der tale om en nærliggende risiko for sætningsskader som mine klienter på baggrund af den udarbejdede tilstandsrapport ikke havde mulighed for at anse for sandsynlige. Tilstandsrapportens bemærkninger om mindre revner tyder ikke på sætningsrevner, hvilket bestyrkes af den bygningssagkyndiges manglende uddybning af det konstaterede forhold, idet revnerne omtales i forbindelse med afskalning af puds. For Ankenævnet vil jeg derfor nedlægge påstand om, at Nykredit Østifterne Forsikring A/S tilpligtes at dække udgifterne ved udbedring af den mangelfulde fundering i overensstemmelse med en sagkyndigs oplæg og tilsyn."

Advokaten har yderligere i skrivelse af 2/9 2004 videre anført:

"Jeg skal supplerende påpege, at en bygning, der ikke er ældre end 50-60 år gammel ikke skal slå revner og slet ikke som her skal have 'aktive' revner, da dette i så fald er tegn på en mangel ved ejendommen, hvorfor der er nærliggende risiko for revnedannelse, hvorfor der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes betydning. At ejendommen, som også erkendt af Nykredit, ikke er funderet til frostfri dybde er ligeledes en skade i forsikringens betydning, da der således mangler en del af fundamentet.

Nykredit har i sit brev påpeget, at ingeniør I.R. ikke kan betragtes som en uvildig sagkyndig. Som anført af I.R. er den foretagne jordbundsundersøgelse objektiv og viser klart en manglende fundering. Jeg skal i den forbindelse ikke undlade at påpege, at Nykredit og herunder Nykredits konsulent på ingen måder er uvildige sagkyndige, men direkte parter i sagen, hvorfor deres vurderinger og bemærkninger alene kan opfattes som partsindlæg."

Advokaten har fremlagt en udtalelse dateret 11/8 2004 fra ingeniør I.R., hvoraf bl.a. fremgår:

"1. Ydervægge.

I 1947 var det normalt at anvende en kalkmørtel, svarende til K100, til opmuring, dette forhold vil normalt ikke medføre større sandsynlighed for revner i fugerne end anvendelse af de 'moderne' KC-mørtler, snarere tværtimod da K-mørtel har et elasticitetsmodul der en faktor 10 mindre end for KC-mørtler, og dermed muliggør større elastiske deformationer uden at der opstår revner. En bygning revner ikke fordi den bliver 50 - 60 år gammel, murværk revner på grund af påvirkninger der medfører spændinger der er større end murværkets brudspænding. Hulmursisolering vil medføre ændrede fugt- og temperaturforhold i såvel bagmur som formur, men ved de aktuelle dimensioner vil dette næppe medføre målelige forskelle i temperaturbevægelserne. Jeg er enig i, at det er uhensigtsmæssigt at anvende den valgte overfladebehandling på ældre murværk, men ikke kun fordi revner vil være mere synlige end i ikke overfladebehandlet murværk. Det frarådes generelt, at udføre tyndpudsning såfremt en række krav ikke er opfyldt, bl.a. at murværkets fuger skal være fejlfrie. Det er desværre i de senere år blevet mere almindeligt at anvende filtsning og lignende af gammelt murværk uden at kende forudsætningerne herfor, men det kan ikke ude-

lukkes at formålet her har været at skjule reparation af større revner. Tilstedeværelsen af større dårligt reparerede revner kan kun afklares ved afhugning af tyndpudslaget de steder hvor der nu kan ses revner i overfladebehandlingen.

Kældergulv og kældervægge.
Den geotekniske undersøgelse dokumenterer at kældergulv og fundamenter er delvist funderet over sætningsgivende jordlag. Årsagen til revnerne er ikke 'manglende komprimering' under skillevæggenes fundamenter, da der ikke er komprimerbare jordlag her, men dårlige styrke- og deformationsegenskaber i den jord der er funderet på. Det var ikke almindeligt, at små landkommuner udarbejdede egne bygningsvedtægter, men i stedet anvendte standard bygningsvedtægten. I 1947 var begrebet frostsikker dybde almindeligt kendt, idet man i de strenge vintre i begyndelsen af fyrrerne målte frostdybder på 1,40 meter. Fundering på / over sætningsgivende jordlag er geoteknisk en mangel. Fundering i ikke frostsikker dybde er ligeledes en geoteknisk mangel. Det datagrundlag der er tilvejebragt ved vor geotekniske undersøgelse er objektivt og vil være det samme uanset hvem der rekvirerer undersøgelsen, men de vurderinger der er baseret på det foreliggende datagrundlag er naturligvis subjektive, men baseret på mere end 25 års geoteknisk erfaring.

3. Øvrige forhold.
Tilstandsrapporten nævner ikke de konstaterede revner i ydermure, end ikke med karakteren K0, som benyttes til at angive kosmetiske skader."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 3/5 2004 anført:

- revnerne har karakter af bevægelsesrevner ikke sætningsrevner, hvorved det er påpeget, at der ikke er revner i fundamenterne, hvilket der ville være i tilfælde af sætning forårsaget af funderingsmangler. Det er videre påpeget, at revnerne i ydermuren er små, hårfine og placeret omkring vinduerne samt at revnerne ikke gennemgående,
- at ældre murstensejendomme uundgåeligt vil have bevægelsesrevner i fuger/murværk, idet materialet vil arbejde,
- at der ikke er revner i ydervæggene,

- at vandrette revner i skillevægge kan være sætningsrevner, hvorved det er påpeget, at revneåbningen ikke er større end ca. 1 mm. og at da der ikke er foretaget reparationer på skillevæggen, må revnestørrelsen svare til sætningen,
- at skævheder i kældergulvene ikke kan tages som udtryk for sætning, hvorved det er påpeget, at gulve i stueetage og 1. sal er plane, hvilket de ikke ville være, hvis huset satte sig som følge af fejlfundering,
- at kældergulvet højst sandsynligt er opført skævt, hvorved det er påpeget, at huset er bygget ind i en skråning, ligesom det er anført, at man på byggetidspunktet i 1947 ikke gjorde så meget ud af kælderregionerne,
- at skævhederne og revnerne ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet de ikke går ud over, hvad der forekommer i tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand, samt
- at beskrivelsen af forholdene i tilstandsrapporten ikke er misvisende.

Vedrørende risikoen for fremtidig revneudvikling forårsaget af sætning har selskabet i skrivelsen af 3/5 2004 anført:

"Med hensyn til den fremtidige revneudvikling pga. sætninger skriver forsikringstagers ingeniør i brev af 26. januar 2004, at mindst 90 % af konsolideringssætningerne forventes at være afviklet, ligesom den største del af de sætninger, der skyldes omdannelse af det organiske indhold til mineraljord er afviklet. Der forventes ikke at restere sætninger, der vil overstige ca. 10 mm. Afviklingen af restsætningerne skønnes at kunne forløbe over mere end 10 år.

Som nævnt under afsnit 1 mener vi ikke, at der er beviser for, at huset slår revner som følge af sætninger.

En mulig revneudvikling pga. sætninger på ca. 10 mm over mere end 10 år opfylder ikke Ejerskifteforsikringens krav om nærliggende risiko for skade.

Der skal ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. En mulig fremtidig revneudvikling pga. sætninger er ikke større, end at den vil være en del af løbende vedligeholdelse."

Om de påberåbte forhold omkring fundering har selskabet i skrivelsen af 3/5 2004 anført:

"Det, at fundament tilsyneladende ikke er ført 0,90 m under terræn udgør ikke et ulovligt forhold, da det ikke er dokumenteret, at der var krav om en 90 cms grænse ved ejendommens opførelse.

Endvidere er dækning betinget af, at dispensation ikke kan opnås hos byggemyndighederne. N. Kommune agter ikke at gøre mere ved sagen, hvilket viser, at N. Kommune ikke vil give påbud om, at forholdet skal ændres.

Med hensyn til risikoen for skader som følge af frosthævninger, er der ingen indikationer for, at der i tidens løb er sket frosthævning af ejendommen. Frosthævninger vil også vise sig ved revnedannelser i fundamentet. Når ejendommen har stået i 55-56 år og gennem flere isvintre uden, at fundamentsdybde har voldt problemer, anser vi det ikke for sandsynligt, at der vil forekomme frosthævninger.

Ejendommen er i to etager og ifølge vores chefkonsulent tung nok til at modvirke et opadrettet tryk som følge af frost.

Advokat O.M. skriver i sin klage, at den kendsgerning, at fundamenterne ikke overalt er ført til frostfri dybde, må antages at være en medvirkende årsag til den fugtige kælder.

Denne antagelse er ikke korrekt. Et fundament skal føres til frostfri dybde, for at undgå, at fundamentet hæves, når jorden fryser til. Kælderen er fugtig som en uundgåelig følge af byggeskikken i 1947.

Det er først med Bygningsreglementet af 1972, at der kommer specifikke regler for fugtisolering af kældre. Før var det gængs byggeskik af kældre, at man byggede med beton mod jord, at betonen havde en anden kvalitet end i dag, fordi den var håndblandet og mere porøs, og at man ikke lagde dræn om huset.

Manglen på dræn skaber gode betingelser for jordfugt omkring huset, og kælderopbygningen skaber mulighed for, at jordfugten finder vej ad revner i betonen ind i kælderen.

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at fugt i kælderen ikke er en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, idet kælderen ikke afviger fra kældre i en ejendom fra 1947, og dermed er husets værdi og brugbarhed ikke nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Selskabet har i skrivelse af 8/10 2004 supplerende anført:

"Hvis vores forsikringstager mener, at der er gemt sætningsrevner bag filtsningen, må vores forsikringstager sandsynliggøre dette ved afhugning af tyndpudslaget. Hvis der ved denne afdækning ikke dokumenteres sætningsrevner, vil afhugning og genoppudsning være for vores forsikringstagers egen regning.

…

At funderingen ikke er geoteknisk korrekt, er ikke ensbetydende med, at der så også foreligger en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

…

Vi henviser til Ankenævnskendelser nr. 49.094, 55.142, 56.111 og 59.764, hvor mangelfuld fundering ikke medførte dækning for omkostninger til efterfundering pga. den beskedne yderligere revneudvikling.

Der kan højst blive tale om udbedring af konstaterede revner, jf. ankenævnskendelse nr. 55.142, men med henvisning til argumentationen i vores brev af 16. juni 2004 til Ankenævnet finder vi ikke, at der er dokumenteret sætningsrevner."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier af ejendommen.

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 dækket 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.

…

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:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at skævheden i kældergulvet ikke er af en sådan størrelse, at den kan karakteriseres som en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har godtgjort, at

det aktuelle omfang af revner går ud over, hvad der er sædvanligt for en ejendom fra 1947, hvorved nævnet tillige har henset til bemærkningerne i tilstandsrapporten.

Endelig finder nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afslået at yde dækning til udgifterne til efterfundering af ejendommen. Der er ikke herved taget stilling til, om yderligere undersøgelser kan føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen