719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 64.199:

xxx xx xxxxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx x

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 med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt sætningsskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at de konstaterede revner er opstået efter overtagelsen af huset, ligesom selskabet har henvist til beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret 6/3 2003, at den forsikrede ejendom er fra 1900, og at der i 1978 blev bygget en garage med værksted. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**		
	1.2 Sokkel	K1	Der forekommer partielt revner i sokkel (ved trappe mod øst og under træterasse mod vest).
	1.4 Udvendige lyskasser	K1	Der er revner i og ved gammel lyskasse i kælderen.

	1.5 Andet: Fundamenter	K1	Huset har generelt sat sig mod øst. Det vurderes, at huset ikke længere sætter sig. Skal dette fastslås med sikkerhed skal der foretages geotekniske undersøgelser.
…			
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulvene i flere rum hælder mod øst, fordi huset har sat sig. Se punkt 1.5. Nærværende forhold bemærkes i særdeleshed i gang på 1. sal. Gulvet i karnappen flader mod syd.
		K2	I havestuen forekommer der flere revnede fuger og revnede fliser. Dette vurderes at skyldes revner i underliggende konstruktion."

I tilstandsrapporten har sælger besvaret bekræftende på spørgsmålet "Er der sætningsskader, der er udbedret?", og har på spørgsmålet "Hvis ja, hvor?" svaret "Spredt over facaden".

Sælger har endvidere i tilstandsrapporten oplyst, at han har boet i huset i 5½ år. Af skøde underskrevet af køber og sælger henholdsvis 26/3 2004 og 27/3 2004 fremgår:

"Handlens godkendelse er betinget af:

…

- at sælger kan bekræfte, at sætningerne ham bekendt ikke har udviklet sig i hans ejertid, samt at den tidligere i forbindelse med sælgers erhvervelse af ejendommen udarbejdede tilstandsrapport kan godkendes for så vidt angår funderingsforholdene."

Klagerne overtog ejendommen den 1/4 2003.

Klagernes advokat har til nævnet oplyst, at klagerne den 30/12 2003 om morgenen oplevede nogle voldsomme rystelser fra baneterrænet bag ejendommen. Dette skyldtes arbejde udført af Banestyrelsen. Efterfølgende kunne det konstateres, at husets tilbygning havde sat i et sådant omfang, at der var opstået revner på langs mellem den gamle del af huset og tilbygningen.

Forholdet blev anmeldt til det indklagede selskab, og en taksator har i en intern rapport dateret 16/2 2004 bl.a. anført:

"Advokat oplyser, at der den 30. december 2003 forekom voldsomme rystelser i ejendommen hidrørende fra baneterræn. Rystelserne afstedkom væsentlige revner i ejendommens tilbygning som udgør udestuen. Revnerne forekommer på indvendig

og udvendig side af ydervægge, hvor tilbygningen og oprindelig ejendom mødes. Herudover er opstået yderligere revner i tilbygningens flisegulv.

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at der på den anden side af ejendommens plankeværk mod banestyrelsens område ligger opstablet betonklodser. Det kan være aflæsning af disse som har afstedkommet rystelser - det er ganske givet. Revner i facader mellem tilbygning og oprindelig ejendom ses som en lodret revne i sammenbygningen - både på indvendig og udvendig side. Revnerne er i bevægelse, idet ydervægge er malet på begge sider, og der forekommer ikke maling i revnerne. Herudover ses andre mindre revner på indvendig side af ydervægge i tilbygningen.

I flisegulvet, i tilbygningen, ses ligeledes revner, hovedsageligt som et dannebrogsflag.

Årsagen til sætningsrevnerne kan ikke præciseres nærmere, end at der antagelig er tale om sætninger som følge af underlagets beskaffenhed. At der den 30. december 2003 forekom voldsomme rystelser har intet med revnerne i ejendommen at gøre. I forvejen hælder oprindelig ejendom en hel del mod øst."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal finansiere en geoteknisk undersøgelse til afklaring af, hvordan fremtidige sætninger kan forhindres, samt dække udgifter til at forhindre fremtidige skader og udgifter til udbedring af de aktuelle skader.

Advokaten har i sin klageskrivelse af 8/6 2004 anført:

"Det skal hertil særligt fremhæves, at forsikringsselskabet har nægtet under henvisning til, at der allerede var nogle revner, da mine klienter overtog huset.

Jeg skal, som det også fremgår af tilstandsrapporten, fremhæve, at det drejer sig om få revner, der vedrører den gamle del af huset. Revnerne har alle kunne henføres til,

at huset på et tidligere tidspunkt har sat sig. Det nævnes i tilstandsrapporten, at det ikke forventes, at huset vil sætte sig yderligere.

Da mine klienter var opmærksomme på, at huset havde sat sig, fik man udvirket, at sælgeren erklærede i skødet, at denne ikke oplevede sætningsskader i sin 5 årige ejerperiode.

Vigtigst er det dog i den sammenhæng, at mine klienter i henhold til den bygningssagkyndiges gennemgang af huset forud for mine klienters køb samt den på baggrund heraf udfærdigede tilstandsrapport, ikke havde nogen chance for at mistænke, at huset ville sætte sig yderligere, da det er almindeligt, at gamle huse er skæve og har sat sig gennem tiden. Og det er i den forbindelse en ikke ubetydelig faktor, at en mindre del af huset til mine klienters ubehagelige overraskelse bevæger sig uafhængigt af det øvrige hus.

I øvrigt påhviler der forsikringsselskabet i den forbindelse at tage de fornødne forbehold, såfremt man finder, at der er anledning til at befrygte, at der er forhold ved huset, som kan resultere i skader."

Advokaten har endvidere i skrivelse af 18/8 2004 anført:

"Jeg anser det for væsentligt, at man i denne sag ikke blander begreberne sammen. Sagens faktum er, at ejendommen består af to bygningsdele med forskelligt fundament, hvilket forårsager revner og sætningsskader, formentlig fordi bygningsdelene bevæger sig forskelligt som følge af den forskelligartede fundering.

Årsagen til skaden har således været til stede i hele den periode, hvor mine klienter har været ejere af ejendommen.

Den forskellige fundering er sagens kerne og burde have været oplyst i tilstandsrapporten.

Det er korrekt, at en geoteknisk undersøgelse vil kunne være ideel i henseende til at belyse, hvordan man udbedrer dette forhold, således at man i fremtiden undgår, at

bygningsdelene bevæger sig forskelligt, men en geoteknisk undersøgelse vil ikke vise, at fundamenterne er forskellige og at der derfor er denne iboende risiko for skader ved sammenføjningen af huset.

Den geotekniske undersøgelse, der nævnes som en mulighed i tilstandsrapporten vedrører alene fremtidige sætninger i hele huset, men adresserer ikke problemet vedrørende den forskelligartede fundering.

Det må således betragtes som en fejl, at dette forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og som forbruger beskytter man sig blandet andet mod denne form for skjulte mangler ved at tegne en ejerskifteforsikring.

Der er ikke i øvrigt noget i tilstandsrapporten i form af revner og sætningsskader, der henleder opmærksomheden på forholdet omkring funderingen af de to bygningsdele samt om, hvad dette kan indebære.

Vedrørende nærværende sag kan i det hele henvises til Ankenævnet for Forsikrings tidligere kendelse i sag nr. 59.517, kendelse af 10. juni 2003."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 14/7 2004 anført:

"Der er efter vores opfattelse tale om, at ejendommens tilbygning i forvejen har sat sig mod øst, på grund af en ikke optimal fundering under tilbygningen. Sælger har ikke inden for de sidste 5 år oplevet en udvikling i de revner der er i forvejen. Men når der bliver læsset så tunge byggemateriale af 10 meter fra forsikringstagers tilbygning, må det formodes at terrænet danner rystelser der forplanter sig til tilbygningen, hvilket formentlig afstedkommer revner der hvor der i forvejen er spændinger/svage punkter i tilbygningen. Der er formentlig ikke tale om en skade på tilbygningen som følge af rystelserne, men en belastning af tilbygningens iboende svaghed.

Hvis der er tale om, at der er sket skade på bygningen ved rystelserne som følge af aflæsningen af jernbanesvellerne med betonelementer, er denne skade beviseligt

indtrådt efter forsikringstager har overtaget ejendommen og direkte undtaget efter forsikringsbetingelserne pkt. 16, side 6.

Den bygningssagkyndige har følt sig sikker på, at ejendommen ikke vil bevæge sig yderligere og angivet revnerne i fundamentet med K1, hvilket er en korrekt karakter, hvis huset ikke sætter sig yderligere. Han har dog skrevet, at egentlig vished herom kræver en geoteknisk undersøgelse. Han har dog ikke følt det påkrævet, at anføre karakteren UN. Det er endvidere oplyst i tilstandsrapporten, at der er særligt væv på murværket for at forhindre synlige revner, hvilket underbygger vores påstand om, at huset kan danne revner som er naturlige, når to sammensatte bygninger bevæger sig forskelligt, men dette er ikke tegn på en aktiv sætning.

Forsikringstager har ikke fremkommet med oplysninger om, at de oplever, at tilbygningen er sunket yderligere eller lign. Og dette stemmer overens med vores egen konsulents iagttagelser om, at revnerne er af en karakter der er typisk ved sammenbygning af huse i forskellige tempi.

Da der ikke er formodning for en aktiv sætning, og forsikringstager endvidere har angivet rystelser fra aflæsningen som årsag til de af forsikringstager konstaterede revner den 30. december 2003 efter overtagelsen af ejendommen, er vi af den opfattelse, at udgiften til en geoteknisk undersøgelse påhviler forsikringstager, når denne udtrykkeligt er orienteret om, at egentlig vished om tilbygningens funderingsforhold kræver en geoteknisk undersøgelse. Forsikringstager har således haft mulighed for at indrette sig herpå.

De konstaterede revner er typiske sætningsrevner som jf. forsikringstagers advokat er konstateret efter ejendommens overtagelse og som sådan undtaget fra dækning. Det er endvidere vores opfattelse, at revnerne er typiske ved ejendommes almindelige sætning, og som sådan ikke er en skade."

Selskabet har endvidere i skrivelse af 30/8 2004 anført:

"Hvorvidt der i den over 100 år gamle ejendom findes forhold som forsikringstager ikke kunne eller burde forvente ud fra tilstandsrapporten kan kun oplyses ved en geo-

teknisk undersøgelse. Forsikringstagers advokat har ikke anmeldt forhold der udgør en dækningsberettiget skade, idet forsikringstager ud fra tilstandsrapporten må være forberedt på at udbedre revner som en del af ejendommens vedligeholdelse også nye. Årsagen til at forsikringstager må acceptere dette som vedligeholdelse er tilstandsrapportens oplysninger om, at der er mange revner flere steder i ejendommen, at der tidligere er udført reparationer efter sætningsrevner og at ejendommens facader og sokkel er beklædt med glasfilt for at forebygge revner.

Forsikringstagers advokat har udtrykkeligt oplyst, at der var flere voldsomme rystelser af huset om morgnen den 30. december 2003, og når man ser på fotografierne er der mange jernbanesveller med betonklodser der er smidt på baneterrænet kun 10 meter fra tilbygningen. Denne hændelse ligger efter overtagelsen af ejendommen, og som sådan forsikringen uvedkommende. Derfor er der ingen begrundelse for at rejse et krav om, at selskabet skal betale for en geoteknisk undersøgelse af om huset sætter sig yderligere, når forsikringstager forud for købet er afstået fra denne undersøgelse endog efter rådgivning af deres advokat. Det er ikke en udgift der med rimelighed kan lægges over på selskabet, Vores konsulent har ikke anført, at der er mangler ved forsikringstagers tilbygning. Men det forhold, at tilbygningen har sat sig tyder på, at der ikke alle steder under tilbygningen har været helt fast grund under denne. Ellers havde tilbygningen jo ikke sat sig som gjort med gulve der hælder."

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.

…

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

…

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 bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at huset generelt har sat sig mod øst. Den bygningssagkyndige har vurderet, at huset ikke længere sætter sig og har på den baggrund givet forholdet karakteren "K1", som betegner "Mindre alvorlige skader". Den bygningssagkyndige har imidlertid samtidig tilkendegivet, at sikkerhed for, at huset ikke længere sætter sig, kun kan opnås ved en geoteknisk undersøgelse. Nævnet finder på den baggrund ikke at kunne pålægge selskabet at afholde udgifterne til en geoteknisk undersøgelse til afklaring af, om der er risiko for fremtidige revnedannelser.

Vedrørende de konstaterede revner finder nævnet, at de til dels er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor de ikke er dækningsberettigende.

For så vidt angår de revner, som opstod efter de voldsomme rystelser den 30/12 2003, kan nævnet ikke pålægge selskabet udgiften til at udbedre disse, idet de ikke var til ste-

de ved overtagelse. Nævnet har herved ikke taget stilling til, om udgiften til udbedring af disse revner kan kræves dækket på klagernes husejerforsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann