729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 64.756:

xxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxx

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 med Kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition. Endvidere henviser selskabet til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 27/1 2004 til nævnet fremgår bl.a.:

" **Karakterskala**

...

K1: Alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	*K2*	*1*	*Der forekommer revner i varierende størrelse.*
	1.3 Udvendige trapper	*K2*		*Der forekommer revner og skæve trin.*
	1.4 Udvendige lyskasser	*K1*		*Der forekommer revner.*
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K2*	*3*	*Der forekommer revner i varierende størrelse.* *Der ses tegn på fugt ved karnap.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	*A*	*1.2 Sokkel*	*Revnerne har en del steder medført revner i overliggende murværk/puds. De skønnes generelt at være af ældre dato og uden betydning for bygningens overordnede stabilitet, men der må regnes med behov for løbende reparation/ vedligeholdelse. Revne over kældervindue mod vej har en størrelse, der kan medføre, at overligger hviler på vindueskarm.*
...			
3	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Revne over hoveddør har opnået en størrelse, der kan medføre at murværket hviler på dørkarmen. Der må generelt regnes med behov for løbende reparation/vedligeholdelse."*

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/4 2004 overtog ejendommen, der er opført i 1919. Videre fremgår det, at sælger var et dødsbo.

Af købsaftalens side 6 fremgår bl.a.:

"PRISAFSLAG:

Grundet det i tilstandsrapporten anførte, samt efter det forhandlede, er der indrømmet køber et kontant prisafslag på kr. 60.000,00, i forhold til udbudsprisen."

3. 64.756

Klagerens advokat anmeldte ved skrivelse af 19/4 2004, at ejendommens sokkel var revnet op over kælderskakten og over lysskakten, samt at trappen var revet løs fra selve huset. Af skrivelsen fremgår det videre, at revnerne over kældervinduet var betydelig større på anmeldelsestidspunktet end ved overtagelsen af ejendommen. Endvidere blev der anmeldt en revne mellem indføringsrørerne for henholdsvis koldt og varmt vand. Endelig anmeldte advokaten, at murværket omkring hoveddøren var revnet, således at der var tale om en gennemgående revne på ejendommen.

Selskabets konsulent foretog herefter en besigtigelse og udarbejdede en rapport af 18/5 2004.Konsulenten anførte, at han havde konstateret en revne i kældervæggen i gavlen mod gaden. Revnen var skjult af puds, men da klageren begyndte at fjerne noget puds, opdagede han den aktuelle revne. Konsulenten vurderede, at årsagen til revnerne var sætningsrevner, og at der var tale om et ældre hus. Konsulenten anførte videre, at han ligeledes havde konstateret, at lyskassen udvendigt var revnet/gået fra ved kælderydervæggen. Konsulenten konkluderede, at bygningens værdi og brugbarhed ikke var nedsat nævneværdigt, da en bygning som denne typisk vil have mindre eller større revner. Han anså revnerne for korrekt beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 1.2, 1.4, 2.2 og 3.1, og han anså revnerne for mest at være af kosmetisk karakter. Endelig vurderede han, at revnerne ved kældervæggen og lyskassen ud mod gaden kunne repareres for ca. 16.000 kr.

I skrivelse af 10/6 2004 til klagerens advokat afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Selskabet oplyste, at årsagen til revnerne - efter selskabets opfattelse - var almindeligt forekommende svind- og sætningsrevner, og at værdien eller brugbarheden ikke var nedsat nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende intakte ejendomme af samme alder. Endelig henviste selskabet til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klagerens advokat har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal yde forsikringsdækning. Videre har han bl.a. henvist til, at klageren tillige havde konstateret, at det ene hushjørne var sunket, hvilket havde forårsaget de dybe revnedannelser i murværket. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Afgørelsen fra Nykredit Forsikring A/S ønsker min klient at påklage, idet det skal bemærkes, at min klient ikke havde forudsætninger for at bedømme skaderne i forbindelse med købet. Det skal tillige bemærkes, at det ikke fremgår at tilstandsrapporten, at hjørnet af ejendommen er sunket.

Der er efter min klients opfattelse ikke tale om almindelig forkomne svind- og sætningsrevner, idet det som ovenfor anført er konstateret, at selve trappen er revnet fra husvæggen, hvorfor forholdet må karakterisere som klar forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Som nævnt har min klient ikke på grundlag af den udleverede tilstandsrapport haft mulighed for at konstatere forholdets omfang eller betydning for ejendommen, hvorfor denne klage er nødvendiggjort."

I skrivelse af 14/9 2004 til nævnet har selskabet meddelt, at oplysningen omkring hushjørnet er ny for selskabet, hvorfor det ønskede at foretage en ny besigtigelse.

Klagerens advokat har i skrivelse af 15/10 2004 til nævnet bl.a. oplyst, at afslaget på 60.000 kr. skyldtes - foruden det i købsaftalen anførte - at der ikke var badeværelse på ejendommen.

I skrivelse af 18/4 2005 til nævnet har selskabet oplyst, at det har modtaget en geoteknisk rapport af 13/4 2005 fra F. Geoteknik AS, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**2. Konklusion**

Vores boring og gravning viser, at bygningen er funderet på bæredygtige aflejringer af ler og sand med forskellige sætningsegenskaber. Ved boring nr. 2 træffes vandmættet siltet ler og ved boring nr. 1 ses smeltevandssand i funderingsniveau.

Der vurderes derfor, at eventuelle sætninger af bygningen kan henføres hertil. Sætningerne er i dag i ro på grund af bygningens alder, hvorfor en udbedring kan bestå af reparation af opståede revner. Revnerne kan ad åre genopstå, da bygningen er svækket ved revnedannelserne. I givet fald må revnerne atter udbedres."

5. 64.756

Klagerens advokat har i skrivelse af 18/5 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient ønsker at opretholde klagen, idet:

- de på ejendommen skjulte revner er under terræn,
- en lyskasse der løsrevet fra ejendommen,
- et hjørne på ejendommen er sunket, hvilket i henhold til geoteknisk rapport vil medføre konstante reparationer anslået til ca. kr. 10.000,00 hvert andet år,
- Nykredits taksator har fastslået, at trappen er løsrevet fra huset, og at der i øvrigt er tegn på at der tidligere har været foretaget reparationer. Reparation af trappen vil koster ca. kr. 20.000,00. Etablering af ny trappe vil koste ca. kr. 115.000,00,
- fundamentet er formentlig ikke af en acceptabel dybde under huset, hvilket kan skyldes, at et kloakrør eller andet under trappen er sunket,
- Nykredits taksator har angivet, at en fagmand burde have opdaget, at der ikke kun er tale om revner som omtalt i tilstandsrapporten, men at det er sætningsskader,
- en lægmand kunne således ikke have opdaget fejlene med hensyn til sætningsskaderne, da det ikke kan forudsættes, at en lægmand besidder en viden til at afgøre, hvorvidt der er tale om alvorlige skader eller ej."

I selskabets skrivelse af 25/5 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Revnen ovenover kældervinduet og ved lysskakten er vist på fotos taget af vores konsulent ved den første besigtigelse. Revnerne er omtalt i tilstandsrapporten pkt. 1.2 og note 1 hertil.

I tilstandsrapporten er det anført, at revnerne i soklen er af varierende størrelse, og er givet karakteren K2 for en alvorlig skade, der vil medføre nedbrydning af soklens funktion inden for overskuelig tid. Dette indbefatter, at hushjørnet synker, at revnen bliver større over tid samt, at det er nødvendigt at foretage udbedring - inden for overskuelig tid! Efter den geotekniske rapport, er det alene revnerne der behøver at blive udbedret, idet huset er funderet godt nok. Dette fremgår tillige af tilstandsrapportens note 2. Her står der, at revnerne er uden betydning for bygningens stabilitet,

og at løbende reparation af revnerne må påregnes. Der står endvidere, at revnen over kældervinduet har en størrelse der gør, at overliggeren hviler på vindueskarmen.

Disse revner hævder forsikringstagers advokat, at forsikringstager som lægmand ikke er i stand til at forudsige konsekvensen af. Men hertil kan tilføjes, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at der efter købsaftalen er givet et nedslag i købsprisen på 60.000 kr. bl.a. for forholdene nævnt i tilstandsrapporten.

Vedrørende den udvendige trappe er det oplyst i tilstandsrapporten, at der er revner og skæve trin med karakteren K2, altså også en alvorlig skade, der inden for overskuelig fremtid vil medføre, at trappen vil være nedbrudt. Det er muligt, at trappen er revet løs fra huset, men det vil stadigvæk blot være en nedbrydning af trappen, som karakteren K2 indbefatter. Karakteren er korrekt, idet karakteren K3 kun skal bruges, hvis der er risiko for skade på andre bygningsdele, hvilket der ikke er tale om. Nedbrydningen af trappen vil alene medføre nedbrydning af denne og ikke andet.

Forsikringstagers advokat anfører nu i sit sidste brev til nævnet, at der er skjulte revner under terræn. De revner der har været anført af ham som værende dækningsberettiget er de ovennævnte. Eventuelle yderligere revner i soklen er forsikringstager forberedt på via tilstandsrapporten. Det er muligt der er kommet nye, men disse er i givet fald opstået efter overtagelsen af ejendommen, og af denne grund ikke dækket efter forsikringsbetingelsernes pkt. 16. Skulle der være revner under terræn i soklen, er disse ikke dækket, da disse også er omfattet af tilstandsrapportens ordlyd. I den forbindelse er det ikke afgørende om der er tilkommet en enkelt yderligere revne som ikke specifikt kan genfindes i tilstandsrapportens ordlyd, men at forsikringstager er forberedt generelt på revnedannelse i soklen, at der er et problem omkring sætningen.

I det sidste brev bliver lyskassen også beskrevet som værende 'løsrevet' fra hovedhuset. Der er tale om en revne, hvor lyskassen er gået fra, og det kan ses på fotos optaget af vores konsulent ved den første besigtigelse.

Endvidere anfører forsikringstagers advokat, at fundamentet formentlig ikke er i en acceptabel dybde under huset, og at kloakrør eller andet under trappen er sunket. Dette er påstande der overhovedet ikke er skyggen af indikation for i de foreliggende sagsakter.

Endvidere anfører forsikringstagers advokat, at der skal foretages reparationer af revnerne for anslået 10.000 kr. hvert andet år. Hvor disse oplysninger kommer fra vides ikke. Det er oplyst i den geotekniske rapport, at der ad åre må påregnes at skulle foretages reparation af revner. Ydermere er forsikringstager forberedt på at skulle foretage reparationer af revner hen ad vejen i tilstandsrapportens note 1 til pkt. 1.2.

Vi har hermed taget stilling til de forhold forsikringstagers advokat mener, er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi fastholder således vores afgørelse."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 forholdt til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes inde 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 klar 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:

Efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav. Dette gælder, uanset at det ikke udtrykkeligt er udtalt i forsikringsbetingelserne.

Nævnet har gennemgået sagen - herunder den geotekniske rapport af 13/4 2005 - og må på det foreliggende grundlag være enigt med selskabet i, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at ejendommen lider af en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet sætningsrevnerne vurderes at være i ro.

Herefter, og idet nævnet i øvrigt under henvisning til det af selskabet anførte - herunder bl.a. at forholdene til dels er beskrevet i tilstandsrapporten - ikke finder at kunne kritisere selskabets afgørelse,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen