772/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.938:

xxxxx xx xxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 anmeldte skader på den forsikrede ejendoms tag og følgeskader i murværk.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække udbedring af nedbøjning i loft, men fastholdt afvisning af opretning af lunke i tag og revner i murværk og sokkel.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/10 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 7/6 2001. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for vurdering af det anmeldte forhold.

Den 7/10 2004 anmeldte klagerne, at "Tagspær over køkken/stue har sat sig, da tidligere beboer har fjernet en værende mur ifm. ombygning af køkken. Taget "hænger" og loft i køkken/stue "hænger" ligeledes. En skadekonsulent besigtigede ejendommen den 17/11 2004 og har i besigtigelsesrapport dateret 22/11 2004 anført:

"Der kan konstateres en nedbøjning på/i tagkonstruktionen over stuen/køkken på ca. 5 cm.

Skadeårsag:
Tidligere ejer har foretaget en ombygning af køkken. I den forbindelse er skillevæg omkring køkkenet mod stuen fjernet til ca. 1 meter over gulvet. Herved er der blevet åben mellem køkken og stue. Dette har bevirket, at tagkonstruktionen, som tilsyneladende har haft vederlag på skillevæggen, nu har fået en nedbøjning på ca. 5 cm.

Der er tale om håndværksfremstillet gitterspær. Tagrum er ikke unyttet. Spændvidden er 6,74 meter. Taghældning 30 gr. Spærhoved er udført som 2 1/2" x 5", spærfod som 2 1/2" x 4". Lasker og diagonaler som 1" x 4".
Spærene er dimensioneret og samlet i henhold til gældende regler og normer."

Selskabet afviste ved skrivelse af 26/11 2004 til klagerne forholdet som dækningsberettigende. Klagerne indhentede herefter en udtalelse fra et snedker- og tømrerfirma. Af udtalelsen dateret 17/5 2005 fremgår:

"Efter besigtigelse af ejendommen G.vej 47, ... R., kan det konstateres at såvel stueloft som tagkonstruktion har sat sig, efter at væg mellem køkken og stue er blevet nedtaget.

Endvidere kan det konstateres, at ydermuren lige ud for den fjernede skillevæg er revnet, dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten har slet ikke nogen kommentar til revner i sokkel eller facader.
Det kan ikke udelukkes, at de nu konstaterede revner i facaden er en følge af den fjernede skillevæg.

På dette grundlag må skaden anses for at være dækket af ejerskifteforsikringen, da der vil være risiko for yderligere skade på ejendommen.

Det skønnes at skaden omfatter ca. 7 spær inkl. tagbelægning samt rustikloft i køkken og stue.
Reparation af de opståede revner i facade og sokkel.
Det kan ikke udelukkes, at der vil komme noget vvs-arbejde.

For at udbedre skaderne kræves det, at de beskadigede spær forstærkes ved hjælp af montering af limtræsbjælke eller HIB-jernbjælke oven på spærfoden. Herefter pumpes loftet op ved hjælp af donkraft, hvorefter loft og spær fastgøres til bjælken."

Ved skrivelse af 21/6 2005 til klagerne meddelte selskabet, at man ikke var enig i vurderingen fra snedker- og tømrerfirmaet og foreslog, at der blev indhentet en udtalelse fra et ingeniørfirma. Herefter anmodede klagernes advokat ved skrivelse af 24/11 2006 om tilsagn om retshjælpsdækning til syn og skøn, hvilket selskabet afviste ved skrivelse af

16/12 2005. Efter yderligere korrespondance om retshjælpsdækning, blev sagen ved klageskrivelse dateret 30/7 2006 indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Ved skrivelse af 16/10 2006 til nævnet anerkendte selskabet med henvisning til ankenævnskendelse 62.823, at nedbøjningen i loftet kunne karakteriseres som en dækningsberettigende skade. Af selskabets skrivelse fremgår videre:

> "Efter indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring har vores chefkonsulent genbesigtiget, idet det af en indsendt håndværkerudtalelse fremgår, at der også var konstateret en revne i ydermuren ud for den fjernede skillevæg. Genbesigtigelse blev foretaget den 7. september 2006.
>
> Vores chefkonsulent har følgende beskrivelse af revner i murværk: 'Revnerne er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men umiddelbart er der tale om små sætningsrevner i fundamenterne/ydervæggene, hvor huset går fra normalt terrændæk til kælderniveau. Sætningsrevnerne vurderes at være i bero. Forholdet opfylder ikke skadesdefinitionen, eftersom revnerne er konstruktionsbetinget og ofte ses i huse med delvis kælder.'
>
> Vores chefkonsulent kunne bekræfte, at der var en synlig nedbøjning af tagrygningen mellem ca. det andet til det syvende spærfag fra venstre gavl set fra gadesiden. Nedbøjningen har medført, at loftet hænger ca. 5 cm i stuen/køkken-alrum, hvor der er fjernet en bærende midterskillevæg.
> ...
> Der er ikke sket en udvikling i nedbøjningen på 2 år, hvilket vi mener underbygger, at forholdet er rent kosmetisk. Vi mener, at der er forskel på, om skævheder er inde i huset eller på tagrygningen af huset, idet sidstnævnte ikke i samme omfang vil nedsætte et hus' værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
>
> Hvis opretning af loftet ikke samtidig medfører en (vis) opretning af tagryggen, kan vi kun anerkende at dække tagryggen, hvis nedbøjningen udgør en skadesrisiko. Men dette forhold kan først afklares, når vores bygningskonsulent har drøftet reparationsmetode med forsikringstager og dennes håndværker.
>
> Med hensyn til den fine revne i murværk har den ingen forbindelse til sætningen i taget. Huset er bygget med delvis kælder, og revnen forekommer i overgang mellem hus med kælderdel og uden. Alt byggeri vil sætte sig, og dette byggeri sætter sig lidt forskelligt pga. del med kælder og del uden kælder. Revnen afviger ikke fra, hvad der vil forekomme i tilsvarende byggeri med delvis kælder. Revnen falder ind under almindelig vedligeholdelse af et hus, og reparationen er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har i skrivelse af 31/10 2006 hertil bemærket:

> "Min klient bemærker, at det anførte i Nykredit Forsikrings brev af 16. okt. d.a. s. 2, 2. afsnit ikke er korrekt, idet sætningsskader er påvist ca. 4-5 meter fra det sted,

hvor huset går fra normalt terrændæk til kælderniveau og lige ved stedet, hvor skader med manglende understøtning er observeret.

Til side 2 nederst bemærker min klient, at Nykredit Forsikring ikke har kontrolleret og/eller dokumenteret at pågældende skade har været statisk gennem 2 år.

Jeg konstaterer med glæde, at Nykredit Forsikring efter ca. 2 års kamp nu medgiver, at der er en skade vedr. loftet. Efter min opfattelse kan skaden ved loftet bedst og billigst afhjælpes ved også at afhjælpe skaden på taget."

Selskabet har i skrivelse af 27/11 2006 til nævnet angivet at ville bekoste, at et ingeniørfirma foretager beregninger af spærkonstruktionen for at afklare, om konstruktionen fortsat har korrekt bæreevne. Af udtalelse dateret 6/12 2006 fra ingeniørfirmaet fremgår:

"Jeg har som aftalt undersøgt spærkonstruktionen på ovenstående ejendom med følgende resultat. Ved besigtigelsen konstateres det at loft i stue har synlig nedbøjning. Umiddelbart er nedbøjningen værst i den del af stuen hvor der altid har været frit spænd på spær, og ikke over køkken, hvor skillevæg er fjernet.

Det bemærkes i øvrigt at det skæve loft, og hermed nedbøjningen burde være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K0 eller K1.

Spær er udført i henhold til TRÆ 3, Træbranchens Oplysningsråd marts 1961 med hensyn til dimensioner og sømantal for fritspændende gitterspær med en lysvidde på max. 8,40 m.

Den væsentlige grund til nedbøjningen er den lidt uheldige placering af brædde-lasker mellem spærfod ved tagfod.

Denne placering var på udførelsestidspunktet også i modstrid med TRÆ 3, som angiver en placering direkte mellem spærhoved og spærfod.
Placeringen var imidlertid accepteret, da man ikke kunne placere det foreskrevne antal søm (13 stk.) ved den foreskrevne vandrette laskeplacering.
...
Konklusion:
Der er ingen skjulte konstruktive fejl ved konstruktionen.
Såfremt nedbøjningen vurderes at være en dækningsberettiget skade bør den dækkes af den bygningssagkyndiges forsikring."

Selskabet har på baggrund heraf i skrivelse af 20/12 2006 til nævnet anført:

"Ingeniørrapporten dokumenterer, at skaden er kosmetisk.

5. 69.938

Vi har anerkendt at dække nedbøjning af loftet pga. ankenævnskendelse om tålegrænse ved skævheder i loft. Opretning af loftet kan ske uden, at selve taget opretttes.

Vi kan fortsat ikke anerkende at dække opretning af lunken i taget, idet

- dette forhold er rent kosmetisk
- der ikke er risiko for udvikling af lunken
- lunken er udvendig på huset og er ikke skæmmende på samme måde som en nedbøjning/skævhed inde i huset
- der er ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang.

...
Revnerne på begge sider af huset forekommer i nærheden af overgangen til kælder og skyldes efter vores konsulenters vurdering differenssætninger, fordi huset med kælderdel og huset uden kælderdel vil sætte sig uens."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 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.

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har anerkendt at dække udbedring af nedbøjning i loft. Nævnet finder, at lunken i taget og de konstaterede revner i fundament og sokkel ikke på det foreliggende grundlag kan karakteriseres

som skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække ud over det anerkendte, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen