791/08

Den 17. marts 2008 blev i sag nr. 71.851:

xxxxx xx xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxx xxxx
xxxx xxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, påstår ved deres advokat, at selskabet skal anerkende, at konstaterede indvendige revner i bygning er dækningsberettigende.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 25/5 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1966. I 1980 er der desuden opført en tilbygning mod øst. Den offentlige ejendomsværdi var pr. 1/10 2003 vurderet til 930.000 kr., og klagerne erhvervede ejendommen den 15/6 2005 for 820.000 kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 10/6 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

...
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
...
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1.0 Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	UN	Revner i sokkel mod øst og i sokkel mod sydøst. Note: Revnerne er repareret, men revnet igen. Undersøges nærmere for yderligere sætninger.
		K1	Enkelte revner i sokkelpuds.
...			
	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Revne over vindue i hjørnet ved terrassen, sydvest.
		K2	Revne ved hjørne på gavl mod øst. Note: Fugerne er reparerede, men revnet igen.
		K2	Revner ved vinduer på facaden mod sydøst. Note: Revnerne er reparerede, men enkelte er revnet igen.
	3.6 Indvendige vægge	K1	Dørfals ved fordøren mangler puds."

Det fremgår af sagen, at klagerne i juli 2005 bl.a. anmeldte, at soklen var sunket, at mure var skredet og ude af lod, at indervægge var løse, og at elementer var gået fra hinanden. Efter det oplyste havde klagernes murermester meddelt, at der kunne ske reparation, men da revnerne ville genopstå, var løsningen i stedet at rive murene ned og bygge fundamentet på fast grund.

Den 10/8 2005 blev revnerne besigtiget af selskabets bygningskonsulent. Af skaderapporten fremgår bl.a.:

> "Sætningsskade på tilbygning mod øst fra 1980. Der ses udvendigt sætningsrevner i gavl mod øst og facade mod syd, som tidligere er udbedret men revnet igen, så der er tegn på stadig bevægelse. Ft er via nabo blevet bekendt med at der er udført efterfundering i ca. 1986. De har fremskaffet tidligere geoteknisk rapport, vedlagt."

Af de geotekniske undersøgelser, der blev udført i 1986, fremgår det bl.a., at der blev konstateret revner i ejendommens østgavl og sydfacade, at disse revner var i bevægelse, og at ejendommens sydøstlige hjørne fortsat satte sig i forhold til resten af huset. I rapporten blev det anbefalet at få udført en forstærkning af funderingen.

I 1991 fik den tidligere ejer af ejendommen udført efterfundering i form af fire nedpressede pæle under ejendommens østvendte gavl og sydvendte facade.

Efter modtagelse af bygningskonsulentens rapport samt rapporten om de geotekniske undersøgelser og den efterfølgende fundering meddelte selskabet ved skrivelse af 10/11 2005, at det ikke kunne anerkende de anmeldte revner som dækningsberettigende.

Ved skrivelse af 14/12 2006 anmodede klagernes advokat om en revurdering af selskabets afgørelse. Advokaten redegjorde herefter for, at der efter overtagelsen var konstateret indvendige skader i form af revner mellem gulv og væg samt flere revner bag tapetet i soveværelse og tilstødende værelse i tilbygningen, mellemrum mellem gavlvæg og loft samt revne på ca. 1 1/2 cm i væggens sydlige facade. Det var advokatens opfattelse, at oplysningerne i tilstandsrapporten ikke havde givet klagerne anledning til at foretage undersøgelser om disse allerede indtrufne, indvendige sætningsskader. Til støtte for påstanden om erstatning fremlagde advokaten desuden rapporten fra den geotekniske undersøgelse, som klagerne havde fået udført i oktober 2006 med henblik på en vurdering af, om den tidligere udførte efterfundering var mangelfuld.

Da selskabet ved skrivelse af 4/4 2007 fastholdt sin afgørelse, blev sagen indbragt for nævnet. Til støtte for påstanden om anerkendelse af de konstaterede indvendige revner anfører klagernes advokat i skrivelse af 23/5 2007 til nævnet bl.a.:

> "Det påhviler Nykredit Forsikring A/S at bevise, at en anmeldt skade er omfattet af en undtagelse i forsikringsbetingelserne og Nykredit Forsikring A/S har ikke løftet denne bevisbyrde.
>
> Det understreges, at kravet alene vedrører indvendige revner og disse indvendige revner er ikke nævnt i tilstandsrapporten og undtagelsesbestemmelsen kan ikke fortolkes videre end dennes ordlyd.
>
> For så vidt angår soklen bemærkes, at noten alene angiver, at der skal undersøges nærmere for yderligere sætninger. Noten angiver derfor ikke, at der skal undersøges for yderligere sætningsskader end dem, der er nævnt i tilstandsrapporten.
>
> I tilstandsrapporten er under pkt. 3.1 vedrørende facader/gavle nævnt revner tre steder. Disse revner er ikke identiske med de revner, der er nævnt i min skrivelse af 14. december 2006, hvilke revner er skjulte og disse revner er derfor ikke omfattet af betingelsernes und-

tagelsesbestemmelse, hvorfor Nykredit Forsikring A/S bør dække udgiften til afhjælpning af disse mangler."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 13/7 2007 bl.a.:

"Vi lægger vægt på, at en køber ved tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der er revner på husets østgavl og sydøstfacade i ydervægge og sokkel, og at der trods reparation er fortsat revnedannelse, hvilket viser, at huset stadig er i bevægelse. Revnerne er ikke kosmetiske, jf. karakteren. En køber opfordres direkte til at foretage nærmere undersøgelser for yderligere sætninger. UN opfordrer til en undersøgelse af forholdets art, omfang og konsekvenser.

Vi lægger også vægt på med henvisning til den efter hushandlen indhentede rapport af 9. oktober 2006 fra G., at en sådan undersøgelse ville have afdækket, at huset star på kanten af en opfyldt grusgrav, hvorfor sætningerne antagelig har en vandret komposant (rapportens side 5, næstsidste afsnit). Dermed ville en geotekniker undersøge for sprækker mellem vægge og loft/gulve, og så ville dette forhold samt revnedannelserne på selve indervæggene have været afdækket.

Selv om sprækkerne ifølge G.-rapporten formentlig stammer primært fra tiden, inden fundamentforstærkningen blev foretaget i 1991, og dermed ikke har været forsøgt udbedret, nævner G.-rapporten samme sted, at det ikke er urealistisk, at fortsatte vandrette deformationer alene kan få tidligere reparerede revner til at springe op igen. Så pga. husets fortsatte sætninger ville indvendige revner være kommet igen ligesom de udvendige, hvis de havde været repareret, og som ovenfor nævnt ville indvendige sprækker/revner have været afdækket under den undersøgelse, som tilstandsrapporten opfordrer til.

Vi kan ikke anerkende at dække udbedring af indvendige sprækker og revner, idet en køber i tilstandsrapporten er blevet opfordret til at undersøge for sætninger, og idet vi vurderer, at en sådan undersøgelse ville have afdækket de indvendige sætningsskader."

Hertil bemærker klagernes advokat i skrivelse af 20/7 2007 til nævnet bl.a.:

"Det af Nykredit anførte kan ikke føre til en afvisning af dækningspligten.

Nykredits referat af noten i tilstandsrapporten er forkert, idet noten ikke angiver, at der skal undersøges for sætninger. Noten angiver, at der skal undersøges for yderligere sætninger.

Noten angiver således ikke, at der skal undersøges for allerede skete sætninger. Hertil kommer, at skaderne som følge af de allerede skete sætninger er sket indvendig og den byggesagkyndiges opfordring til nærmere undersøgelse skyldes alene dennes konstatering af udvendige revner, idet den byggesagkyndige ikke har konstateret de indvendige skader.

Det kan ikke antages, som Nykredit anfører, at en undersøgelse for yderligere sætninger ville have afdækket allerede skete indvendige og skjulte skader og usikkerheden herom må komme Nykredit til skade.

Hvis et forsikringsselskab kan afvise dækning under hensyn til, at en foreskreven undersøgelse formentlig kunne have afdækket andre forhold, der ikke er omfattet af tilstandsrapporten, ville der ikke være meget dækningsomfang tilbage på en ejerskifteforsikring."

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 7/8 2007 bl.a.:

> "Noten i tilstandsrapporten anfører ikke, at der skal undersøges for 'fremtidige sætninger', men at der skal undersøges for 'yderligere sætninger'. I 'yderligere sætninger' ligger, at en køber opfordres til at undersøge ikke kun, om revnedannelse vil fortsætte, men også om der er sket yderligere, dvs. andre sætningsskader/revnedannelser."

Nævnet har fået forelagt bygningskonsulentens fotos af de konstaterede revner.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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 vedligeholdelsestand.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
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.

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. 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 sin gennemgang af tilstandsrapportens karakterer og tilhørende bemærkninger - herunder især opfordringen til nærmere undersøgelser for yderligere sætninger - finder nævnet, at klagerne var tilstrækkelig advarede om mulige indvendige og udvendige sætninger og revner forud for overtagelse af ejendommen. Nævnet finder derfor ikke

anledning til at kritisere, at selskabet med henvisning til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser har været afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann