792/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 72.039:

xxxx xxxx xx xxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxx xx

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 anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdene er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejendommen, der er opført i 1924, blev af klagerne købt med den 15/3 2003 som overtagelsesdag. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 18/12 2002, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	***K1***		***Huset rundt ses sokkelen med nogle revner, afskalninger og løs puds.***
...				

	2.0 Kælder/Krybekældre/Terrændæk			
	2.1 Gulvkonstruktion	***K1***		***Kældergulvet ses med nogle revner i cementgulve og stedvis skrukke områder i klinkegulve.***
	2.2 Vægge	***K1***		***Synlige kældervægge har nogen fugtgennemslag samt løs og afskallet puds.***
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	***K1***		***Ydervæggene har generelt nogle revner, løse og udfaldne fuger og ses med tidligere reparationer.***
		K2	***1***	***Sydgavlen har mange revner samt løse og udfaldne fuger.***
			2	***Flere murstik bl.a. i syd og østside revnede.***
	3.6 Indv. vægge	***K1***		***Vægfliserne i kælderens vaskerum skrukke, revnede og med løse fuger.***

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

...

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
1	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Murværket i sydgavlen omfuges.*
2	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Revnede murstik repareres.*"

Den 19/12 2005 rettede klagerne telefonisk henvendelse til selskabet. Af selskabets telefonnotat fremgår:

> "Er ved at renov. kælder. Der er 2 rum, hvor der tages gl. klinker op og lægges nye. I det ene rum, var der en mindre revne. Det blev da skønnet, at det ingen betydning havde, hvorfor de lagde nye klinker. Nu er de i gang med rum nr. 2. Her er der en betydelig værre revne, hvorfor skaden anm. Også anm. skade 2 = etageadsk./loft i kælder."

Ved skrivelse afsendt samme dag bekræftede selskabet den telefoniske skadeanmeldelse. I forbindelse hermed anmodede selskabet klagerne om at fremsende udtalelse fra murer og tømrer.

Efterfølgende modtog selskabet udtalelse dateret 14/3 2006 fra bygge- og entreprenørfirmaet G.A.S. A/S. Af denne udtalelse fremgår bl.a.:

"**Hvad er skaden:**
Ved gennemgang af ejendommen ... har vi konstateret flere fejl og skader på bygning.

- Revnedannelser udmundet af differenssætninger flere steder. Ved ydervæg, kælderydervæg og kældergulv på syd og sydøstlige hjørne.

- Kælderydervægge i områderne er meget fugtige og skaller af, især i området omkring udv. brønd og sydøstlige hjørne.

Hvor befinder skaderne sig:
Kældergulv:
Kældergulvet har revnedannelser skråt gennem lokale hvilket tydeligt afspejler differenssætninger, hjørnet synker. ...

Ydervægge:
Murværket har differenssætninger og revner over og i kant af kældervindue ...

Kælderydervægge:
Betonvægge i opløsning, er gennemfugtige og store områder skaller af. Især i syd, øst og sydøstlige hjørne ...

Køkkengulv/etageadskillelse:
Etageadskillelsen sætter sig mod sydøstlige hjørne.
...
Hvad er omfanget af skaderne/og hvordan kan de udbedres:
Omfanget af skaderne syd, øst og sydøstlige består i to dele.

1. Dels differenssætninger pga. blødbundfundering dvs. fundering på jord med stor sammentrykkelighed hvorefter det måske senere i området er lavet en grundvandssænkning, så en formindskelse af opdriften er fremkommet og anledningen fil de mærkbare sætninger opstår.

2. Og fugtgennemtrængning i kælderydervæg pga. af evt. manglende fugtspærre, omfangsdræn.

1)
Omfanget af skader er koncentreret til angivne hjørne, men er efter Vores anskuelse ikke stoppet. Nuværende ejer har fået lavet lidt facaderenovering og man kan derefter stadig følge at sætningerne fortsætter.

Umiddelbart vil vi foreslå at få lavet en fejlanalyse, udført af erfaren geotekniker
Omfang af udbedring:
Hvis fejlanalysen holder stik og der er funderet på blød bund, vil en sektionsvis udgravning under eksist. fundament til overflade af bæredygtigt lag være nødvendig. Hvor der påfølgende foretages en udstøbning med beton eller opmuring fundamentblokke.

2)
Omfanget af fugtgennemtrængningen er uvis.

En opgravning/undersøgelses af fugtspærre, omfangsdræn er nødvendig for at klarlægge en udbedring.

Men hvis der efter vores mening ikke er foretagen nogen form for fugtspærre eller omfangsdræn vil dette være en nødvendighed at udføre, for at kunne begrænse og stoppe en yderligere nedbrydning af kælderydervæg.

Det ville fordelagtig og billigere at udføre sektionsvis i samme omfang som en understøtning af fundamentet foretages.

Hvordan er skaderne opstået:
Skaderne er sket gennem en længere årrække og er fortsættende."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 30/5 2006.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor de via deres advokat ved skrivelse af 3/7 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Ejendommen blev herefter besigtiget af selskabets bygningskonsulent. Besigtigelsen fandt sted den 10/8 og 16/8 2006. I den på baggrund heraf udfærdigede interne rapport af 23/8 2006 hedder det bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Kunden vandskuret bygningen for 3 år siden da de flyttet ind. bygningen er fra 1923.
Kundes skulle i gang med at lægge nye fliser på gulvet i kælderrum Sydøst hjørne af bygningen.
Da eksisterende kinker (uden skader) blev fjernet opdager man kraftige revner i betongulvet. Der er også konstateret mindre sætningsrevner i Sydgavl under vindue samt Østfacade ved trappenedgang. Der er dog tale om en meget lille sætning. Det vurderes at der er sket en lille sætning af sydøstlige hjørne af bygningen vægge inden for de 3 år ft. har boet i huset. Skaden på gulvet er gammel, dette begrundes i at fliserne ikke var revnet så sætningen af betongulvet er sket før fliserne blev lagt. Ligeledes ses der at etagedækket i sydøstlige hjørne er skævt og falder ud mod ydervæggene. Det vurderes at bygningens sydøstlige hjørne er sunket over en længere periode. Sætningerne af dette hjørne er så løbende blevet renoveret. Sætningerne skyldes formentlig jordbundsforholdene men utæt kloakledning/brønd kan også være en medvirkende årsag. Den 13.08.2006 ringede ft. mig op og fortalte at der kom vand op af revnerne i forbindelse med et skybrud. Dette var også meldt til deres husforsikring som tog sig af affugtningen. Jeg besigtigede forholdet igen d. 16.08.2006 for at klarlægge kloakforeholdende. Der er placeret en tagbrønd umiddelbart uden for kældervæggen mod øst. Gulvafløb fra sydøstlige kælderrum går formentlig ud på kloakledning ved Sydøstgavlen sammen med afløb fra kældertrappe.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom.
ja

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor tilstede da kunden overtog ejendommen?
ja

...

16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms.

Det er nødvendigt at udføre nye undersøgelser før omfang og udbedringsmetode kan fastlægges.

Undersøgelse af kloakker.
Undersøgelse af jordbundsundersøgelse."

Ved skrivelse af 11/1 2007 til klagerne fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Efterfølgende blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det ikke har været berettiget til at afvise forsikringsdækning. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 22/6 2007 bl.a. anført:

"Idet jeg henviser til den af G.A.S. A/S' udarbejdede rapport af 14. marts 2006 ..., må det lægges til grund, at der er alvorlige mangler ved funderingen af huset, som gør, at huset sætter sig og bliver ved med at sætte sig. De i tilstandsrapporten anførte forhold må i den forbindelse anføres at have direkte forbindelse hertil, hvorfor det tillige er min opfattelse, at forholdet må anses for at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og hvorfor Nykredit Forsikring A/S som en konsekvens heraf derfor også er forpligtet til at dække skaden.

Idet jeg i øvrigt henviser til rapporten fra G.A.S. A/S, og til at der også efterfølgende er konstateret yderligere sætningsskader, forholder jeg mig uforstående over for Nykredit Forsikrings A/S' anbringende om, at der angiveligt ikke er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af sætningerne."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 16/7 2007 bl.a. anført:

"Forsikringstager er advaret om revner i tilstandsrapportens pkt. 3.1 for så vidt angår ydervægge. Endvidere er forsikringstager advaret om revner i soklen, jf. pkt. 1.2.

De revner der er konstateret er alle gamle sætningsrevner og der er ikke tegn på, at de udvikler sig. Et godt indicie er, at klinkerne ikke er revnet, og der er alene konstateret revner i betonen under klinkerne. Revnerne er således gamle.

Ejendommen er opført i 1923 før der var bygningsreglementer der foreskrev hvorledes funderingen af ejendomme skulle foretages. På det foreliggende grundlag er ikke tale om en dækningsberettiget sætning af ejendommen.
Revnerne er nævnt i tilstandsrapporten for så vidt angår væggene og i gulvene er de uden konstruktiv betydning. Vi skal henvise til vores brev af 11. januar 2007.

Forsikringstagers advokat gør gældende, at der er tale om yderligere udvikling for så vidt angår sætning. Forsikringstagers advokat bedes sandsynliggøre dette nærmere."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 27/8 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"For så vidt angår problemerne med klinkerne i kælderen, blev de resterende klinker i det første rum, som var beskrevet i tilstandsrapporten som løse, udskiftet af mine klienter. Mens mine klienter har boet i huset, begyndte der imidlertid også at komme revner i klinkerne i det andet kælderrum og i fugerne, og der var nu også kommet en revne i den indvendige side af kældervæggens rum.

Mine klienter lagde derfor også nye klinker i det andet kælderrum. I forbindelse med udskiftningen af klinkerne, erfarede mine klienter, at der var revner i kældergulvet. Der er sket en yderligere udvikling af revnerne i ejendommen, ligesom ejendommen generelt sætter sig mere og mere. Dette har bl.a. bevirket, at mine klienters vinduer i kælderen ikke kan lukkes rigtigt nu, at køkkengulvet mærkbart er skævt, og at det regner ind flere steder på grund af utætheder ved vinduerne. Disse tiltagne problemer skyldes efter al sandsynlighed, at ejendommen bliver ved med at sætte sig, hvilket også er anført i rapporten fra G.A.S. A/S.

I denne rapport er det således anført, at sætningsskaderne på huset vil fortsætte med at udvikle sig, indtil der sker en udbedring med en sektionsvis udgravning under det eksisterende fundament til overflade af bæredygtigt lag, hvor der påfølgende foretages en udstøbning med beton eller opmuring af fundamentblokke."

Herefter har selskabet i skrivelse af 10/9 2007 til nævnet anført:

"Forsikringstagers advokat gør gældende, at husets sætninger er aktive, og vi har konstateret, at dette først er gjort gældende under ankenævnssagen.

Forsikringstagers advokat gør tillige gældende, at der var konstateret revner i klinkerne og ikke alene i betonen under. Dette er ikke beskrevet af den bygningssagkyndige, der har konstateret stedvis skrukke områder i klinkegulve, hvilket kun kan være konstateret ved at banke på klinkerne. Så klinkerne er undersøgt, og revnede klinker ville være opdaget. Der er ikke omtalt revnede klinker i rapporten fra G.A.S. A/S. Endelig har vores konsulent anført, at revnerne er konstateret i betongulvet under klinker. Vores konsulent konkluderer på den baggrund, at sætningerne er gamle.

Tilstandsrapporten omtaler talrige revner i sokkel og vægge og de fotos der er fremlagt viser ikke noget der er unormalt for ejendomme fra 1923, og som er udtryk for almindelig vedligeholdelse af et ældre hus.

Vi skal anbefale forsikringstager evt. at få huset undersøgt ved et geoteknisk firma, der vil kunne måle om sætningen er aktiv. På det foreliggende grundlag kan vi ikke betale udgiften til denne undersøgelse, da der ikke er sandsynliggjort: et dækningsberettigende forhold."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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 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 ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

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 klar 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:

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet med henvisning til husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse. Klageren har således ikke sandsynliggjort, at der i ejendommen stadig foregår sætninger af betydning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand