798/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.690:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xxxx xxxxx
xxxx xxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet ikke har anerkendt anmeldte sætningsskader som værende dækningsberettigende.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke på overtagelsestidspunktet har været skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1965, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/7 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/12 2003. Da klageren senere ville sælge ejendommen igen, blev der den 25/9 2006 udarbejdet en ny tilstandsrapport. Af denne tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	UN	Der er områder med revnedannelser i murværk mod vest, øst og syd. Revnerne går fra sokkel og op igennem murværk. Note: Da sælger oplyser, at revnerne er opstået indenfor de sidste 2 år bør det undersøges nærmere."

Klagerens ejendomsmægler anførte i skrivelse af 2/2 2007 til selskabet:

"Idet jeg henviser til den nuværende ejers anmeldelse af skade på ovennævnte ejendom i form af sætningsrevner, som i en ny tilstandsrapport har fået karakteren UN.

Vedlagt fremsendes kopi af tidligere købsaftale af 01.06.2004, tidligere tilstandsrapport udarbejdet d. 11.12.2003, nuværende købsaftale af 24.01.2006 samt ny tilstandsrapport af 25.09.2006.

Skadens omfang: Se venligst tilstandsrapporten af 25.09.2006 pkt. 3.1.

Sælger T.L. har fået murer J.E. til at besigtige skade i oktober 2006, og denne mener at der skal lægges jern ind i murværket for at skaden ikke opstår igen. Pris ca. kr. 12.500.

Desværre vil O.-ingeniørservice ikke fjerne karakteren UN ved en murers udtalelse eller for den sags skyld en bygningsingeniørs. Den byggesagkyndige L.Aa.C. vil kun fjerne bemærkningen i tilstandsrapporten, såfremt der bliver lavet en geoteknisk undersøgelse. Hun har udtalt, at undersøgelsen og udbedring skal køres igennem sælgers ejerskifteforsikringsselskab."

Selskabets bygningskonsulent E.L. besigtigede ejendommen den 21/2 2007 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 22/2 2007:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne?**
Skade 1. - Formur.
Revner i murværk imod vest ved et vindue, mod øst ved et vindue samt imod syd ved vinduesparti og under partiet, det er gamle revner, som sikkert er kommet fra igen måske på grund af eksplosion i S. Jeg mener ikke at revnerne har noget med jordbundsforhold at gøre. Disse revner har været skjult under facade puds/vandskuring og har sikkert været næsten fra husets oprindelse."

Selskabet anførte i skrivelse af 23/2 2007 til klageren:

"Konsulenten har konstateret, at der er revner i murværk mod vest ved et vindue, mod øst ved et vindue samt mod syd ved og under vinduesparti.

Det er konsulentens vurdering, at der er tale om gamle revner, som er opstået umiddelbart efter husets opførelse. Revnerne har været skjult under facadepuds/vandskuring, og indenfor de sidste 2 år blevet synlige igen, sandsynligvis i forbindelse med eksplosionen i S.

Det er endvidere konsulentens vurdering, at revnerne ikke skyldes problemer med de underliggende jordbundsforhold.

De anmeldte revner er efter vores vurdering af kosmetisk karakter, og revnerne har således ikke betydning for husets funktion eller brugbarhed.

Forholdet er således ikke omfattet af forsikringen."

J. Geoteknik udførte den 2/3 2007 to prøveboringer og anførte som følge heraf i skrivelse af 19/3 2007:

3. 72.690

"En del af bebyggelsen er opført på ukontrolleret fyld, ligesom der stedvist (B1 / 2,3 - 2,7 m.u.t.) er konstateret fedt smeltevandsaflejret ler. Det kan konstateres, at der for en årrække tilbage er udført en opfyldning mod gavl bort fra M.vej (med en tykkelse > 2 meter) hvorpå nuværende terrasse er opført. På baggrund af påtrufne jordbundsforhold vurderes det, at sætninger overordnet er udløst/- opstået i forbindelse med påfyldningen (og deraf tillægsspændinger i det ukontrollerede fyldlag i niveauet under funderingen ved boring B2).
Med oplysningen om at opfyldningen for terrassen er udført for en årrække tilbage, anses det, at sætninger som følge af påfyldningen overordnet er udløst, og at påfyldningen som sådan ikke vil give anledning til yderligere sætninger. Dog vil udefrakommende påvirkninger stadig kunne give anledning til yderligere sætninger/- og revnedannelser. Med mindre bebyggelsens funderinger forstærkes forud for en eventuel lastændring, for eksempel ved udførelsen af nedpressede minipæle, er der således efter vores vurdering til stadighed risiko for, at der kan opstå skadevoldende sætninger/- differenssætninger ved fremtidige opbygninger/- ændringer.
Tillige bemærkes det, at det fede lerlag ved boring B1 i niveauet 2,3 - 2,7 m.u.t. kan indebære sætningsskader som følge af løvfældende bevoksninger. Hvorfor der bør udføres restriktioner mod løvfældende bevoksninger i umiddelbar nærhed af bebyggelsen (svarende til at løvfældende træer fældes, når de har opnået en højde, der er 2/3 af deres afstand til funderingen).

Det konkluderes, at bebyggelsen vil være sætningsfølsom for eventuelle fremtidige lastændringer (terrænreguleringer, en tungere tagkonstruktion etc.) ligesom dynamiske påvirkninger, eksempelvis tung trafik, opførelsen af nærliggende bebyggelser og bygværker hvor der, anvendes komprimeringsmateriel i forbindelse med indbygning af sand/- og grusmateriale, - eller eventuelle pæleramninger vil kunne give sætninger.

I forbindelse med fremtidigt byggeri og jordarbejder i området skal du bemærke, - at du i henhold til byggeloven § 12 stk. 1 og 2 kan blive pålagt at afholde en forholdsmæssig del eller hele udgiften til sikring af din grund eller bygning, hvis sikringsforanstaltninger er nødvendiggjort af uforsvarlige forhold på din ejendom eller af, at din bygnings fundering uanset tidspunkt for opførelsen ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet (dine funderinger opfylder ikke bestemmelserne i bygningsreglementet, - er stedvist funderet på ukontrolleret fyld). Det vil sige - at såfremt du sammen med forsikringen vælger en løsning hvor I kun udbedrer de opståede skader og ikke forstærker bebyggelsens funderinger (for eksempel ved udførelsen af nedpressede minipæle), kan du i fremtiden risikere, når din forsikringspolice er udløbet, at kommunalbestyrelsen kræver, at du helt eller delvist betaler en forstærkning af dine egne funderinger i forbindelse med opførelsen af nabobebyggelser, vejanlæggelser m.v."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 12/4 2007 til klagerens advokat:

"I forlængelse af modtagelsen af Deres mail af 3. april 2007, skal vi hermed vende tilbage vedrørende Deres klients Ejerskifteforsikring og det anmeldte forhold vedrørende sætninger.

J.G. A/S har udarbejdet en geoteknisk rapport af den 19. marts 2007.

Deres klienters ejendom er opført i 1965.

Det fremgår af den geotekniske rapport, at der er udført 2 stk. prøvegravninger ved det eksisterende fundament samt 2 undersøgelsesboringer ud for bebyggelsen.

Det konkluderes i rapporten, at en del af bebyggelsen er opført på ukontrolleret fyld. For en årrække tilbage er der udført en opfyldning mod gavl bort fra M.vej med en tykkelse på over 2 meter, hvorpå den nuværende terrasse er opført.

Det vurderes, at sætninger overordnet er udløst/opstået i forbindelse med påfyldningen i det ukontrollerede fyldlag.

Det vurderes endvidere, at sætninger som følge af påfyldningen overordnet er udløst, og at påfyldningen som sådan ikke vil give anledning til yderligere sætninger.

Dog anføres det også, at udefrakommende påvirkninger/fremtidige ombygninger vil kunne give anledning til yderligere sætninger/-revnedannelser.

Endvidere anføres det, at man bør være opmærksom på løvfældende bevoksninger i umiddelbar nærhed af bebyggelsen.
…
Vi kan desværre ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold.

I henhold til den geotekniske rapport er der således konstateret sætninger, som overordnet er opstået i forbindelse med opfyldning mod gavl, hvor man har opført den nuværende terrasse.

Afgørelsen er truffet på baggrund af, at terrassen er opført for år tilbage, og det i rapporten, som er udarbejdet af J.G., fremgår, at sætningen vurderes som værende ophørt, samt at det også af rapporten fremgår, at denne påfyldning ikke vil give anledning til yderligere sætninger.

Således finder vi ikke at den konkrete sætning som følge af opfyldning i forbindelse med opførelse af terrassen udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til ovenstående skadesbegreb.

Endvidere er det heller ikke vores opfattelse, at der er tale om et forhold, som udgør nærliggende risiko for skader på bygningen.

Vi skal hertil bemærke, at det forhold, at der eventuelt kan opstå fremtidige sætninger som følge af fremtidige ombygninger og/eller lastændringer ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen, idet det i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 16 er anført, at forholdet skal være til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen.

Fremtidige sætninger som følge af købers/forsikringstagers fremtidige ombygninger/lastændringer vil således være forsikringen uvedkommende, ligesom beskæring af løvfældende bevoksninger i nærhed af bebyggelsen også vil være forsikringen uvedkommende."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 15/10 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte sætningsskade er dækningsberettigende. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Det gøres gældende, at skadesdefinitionen i forsikringsvilkårene er opfyldt, idet ejendommens sokkel og murværket revner. I forhold til tilsvarende bygninger har disse forhold nedsat bygningens værdi og brugbarhed.

Endvidere vil den indtrufne skade ikke være sket, såfremt bygningen havde været fuldt ud piloteret, jfr. den geotekniske rapport. Det bemærkes hertil, at det fremgår af den geotekniske rapport, at bygningen i al fremtid vil være udsat for nye sætningsskader, og at den manglende pilotering vil derfor også, selvom man måtte anse den for ikke at have givet sig udslag i en aktuel skade, i al fremtid havde medført nærliggende risiko for skade, idet ejendommen ikke er funderet korrekt.

Der er tale om en fejl ved bygningens fysiske tilstand, idet funderingen af bygningen indebærer, at bygningen må anses som værende i ringere stand end tilsvarende bygninger.

Der er tale om en aktuel skade, der har ramt klagers faste ejendom, og der er ikke tvivl om, at skaden/skadesrisikoen var til stede, da klager overtog ejendommen, idet skaden er udløst af, at der er påført et sandlag samt det faktum, at det påfyldte sandlag alene har været en udløsende faktor, hvilket viser, at skaderne ville være indtrådt alligevel før eller siden, men måske dog ikke udviklet sig så hurtigt.

Uanset om fundering eller pilotering var påkrævet på bygningens opførelsestidspunkt, har forholdet medført skade/risiko for skade, og der foreligger en skjult mangel, som ejerskifteforsikringen skal dække. Der henvises til H. P. Rosenmeier i Mangler ved fast ejendom 4. udgave side 178 nederst, hvor der gives et eksempel på en fysisk bygningsmangel på en for ringe fundering i forhold til grundens bæreevne.

Klagers påførsel af sandlaget kan ikke karakteriseres som egenskyld, ligesom der ikke er tale om en fremkaldelse af forsikringsbegivenheden, der kan medføre nedsættelse af bortfald af erstatning, idet der fra klagers side højst kan være udvist simpel uagtsomhed.

Til støtte for klagers krav henvises endvidere til U 2002 2300V, der vedrører en meget lignende situation. I denne afgørelse havde det indklagede selskab nægtet at yde erstatning, men blev i landsretten dømt hertil blandt andet med henvisning til, at ejendommens sætning udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og idet den bygningssagkyndige havde beskrevet revner i sokkel og facade forkert. Til denne dom bemærkes, at køber var en tømrermester, der uagtet en vis faglig indsigt ikke selv havde konstateret sætningsskaderne i forbindelse med sin undersøgelse af ejendommen.

Der henvises endvidere til ankenævnskendelse 60820 af 30/12 2003, der ligeledes vedrører en lignende sag, hvor ankenævnet konkluderer, at hovedårsagen til sætningsskaderne er, at huset er opført på dynd. Dette må anses for en fejl uanset opførelsestidspunktet. Det bemærkes, at der tillige i denne sag var indhentet en geoteknisk rapport vedrørende jordbundsforholdene fra det samme firma (J.G. A/S) og konklusionerne er fuldstændig identiske i de to sager. I rapporten fra 2003 blev det anbefalet, at husets pilotering forstærkes for at undgå skadevoldende sætninger i fremtiden, og nævnet fandt herefter, at klagerne havde krav på forsikringsdækning af udgifterne til den nødvendige forstærkning af husets pilotering. Der er således en identisk sag med de samme fakta som i nærværende sag, hvorfor indklagede bør tilpligtes at anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Sluttelig henvises til ankenævnskendelse 55.534 af 3/12 2001 og ankenævnskendelse nr. 54167 af 27/8 2001, der vedrører lignende problemstillinger og giver klager medhold."

Selskabet har ved skrivelse af 20/11 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Efter en gennemgang af sagen skal vi fastholde vores afvisning af at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade.

Vi finder således at kunne lægge til grund, at hverken årsagen til eller selve skaden (revnerne) har været til stede ved forsikringstagernes overtagelse af den pågældende ejendom, idet vi bemærker, at J.G. A/S har konstateret, at revnerne først er opstået ved den påfyldning, som er foretaget af forsikringstagerne i forbindelse med anlægsarbejderne.

Det er således påfyldningen - som er foretaget i forsikringstagernes ejertid - der er den udløsende faktor.

Vi skal afvise, at tilstedeværelsen af ukontrolleret fyld stedvist under huset i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet vi bemærker, at huset har været funderet på dette materiale siden opførelsen i 1965, uden at dette har medført sætningsmæssige konsekvenser. Vi skal tillige afvise advokatens anbringender om, at skaderne ville være indtrådt alligevel før eller siden.

Vi finder, at forsikringstagerne ikke har løftet bevisbyrden for, at ejendommen på overtagelsestidspunktet har haft skade eller nærliggende risiko for skade.

Vi skal i øvrigt bemærke, at tilstandsrapport af 11. december 2003 ingen bemærkninger har omkring soklen.

Af det geotekniske notat fremgår det bl.a., at huset kan sætte sig yderligere, hvis der foretages ombygning eller andre ændringer på/omkring huset, Vi skal gøre gældende, at disse forhold er ejerskifteforsikringen uvedkommende, idet vi alene skal vurdere forholdene på overtagelsestidspunktet.

Vi skal oplyse, at huset fortsat kan forsikres uden forbehold for sætninger på grund af ukontrollerede fyld, idet vi skal henvise til, at husets nye ejer har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S uden forbehold for førnævnte.

Vi skal afvise, at den litteratur/praksis - som advokaten henviser til - er relevant for nærværende sag, idet vi bemærker, at landsretsdommen og ankenævnskendelserne alle indeholder andre fakta end nærværende sag. Vi skal særligt gøre opmærksom på, at ankenævnskendelse nr. 60.823 omhandler et hus bygget på et underlag bestående af dynd, hvilket underlag ikke kan sidestilles med ukontrolleret fyld.

På baggrund af ovennævnte skal vi således afvise at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

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 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"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist dækning, da det ikke af klageren findes sandsynliggjort, at revnerne i muren var til stede ved hans overtagelse af ejendommen. Endvidere finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for fremtidige sætninger som følge af funderingsforholdene på overtagelsestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann