803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 73.237:

xxxx xxxxxx
xxx xxxx xxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxxxxx 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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade i form af en ulovlig regnvandsledning med sætning af samlingen mellem oprindeligt hus og tilbygning til følge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til, at regnvandsledningen befinder sig uden for bygningen, hvorfor den ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde - hverken på grunddækning eller udvidet dækning- og at eventuelle forhold vedrørende regnvandsledningen således ikke kan kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.

Den forsikrede ejendom, der er opført i 1980 med tilbygninger i henholdsvis 1985 (B) og 1991 (C), blev overtaget af klageren den 1/8 2001 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 16/6 2001.

Klageren anmeldte telefonisk den 19/9 2006, at der var konstateret en revne i en væg i børneværelset. Revnen var placeret i overgangen mellem hovedhuset og tilbygningen.

På baggrund af besigtigelser den 19/6 og 7/11 2006 blev der foranlediget udfærdiget geoteknisk rapport fra firmaet F.G., som i rapport af 7/12 2006 bl.a. har anført:

"**1. Besigtigelse**
…
Udvendigt ses tydelige revnedannelser i sokkel og murværk i overgangen mellem tilbygning og den oprindelige bygning.

I gulvet ses en lunke på ca. 7-8 mm, hvor det er oplyst, at der er en gammel kloakledning nedgravede langs gavlen på den oprindelige bygning. Kloakken er dermed beliggende under gulvet på tilbygningen.

2. Konklusion
Vores boringer og gravninger viser, at bygningen er funderet på bæredygtige aflejringer af siltet ler. Revnedannelsen i sokkel og murværk er således af konstruktiv karakter og skyldes en manglende lodret dilatationsfuge mellem tilbygning og den oprindelige bygning.

Omkring en gennemgående kloakledning må der foretages understøbning af fundamentet. Understøbningen skal udføres 60 cm på hver side af kloakken og føres til underside af kloakken, svarende til 1,1 m under terræn.

Under gulvet ses et terrændæk udlagt på sandfyld og lerfyld. Med de konstaterede forhold er gulvet ligeledes i ro eller stort set i ro, hvorfor der ikke er behov for forstærkninger af gulvet.

Det anbefales dog, at kloakledningen fotograferes, således at eventuelle utætheder kan lokaliseres. Såfremt kloakledningen er utæt, kan dette medføre bortledning af materiale med yderligere sætninger til følge. Eventuelle utætheder i kloakken må derfor udbedres.
…
8. Sætningsforhold
Der har været differenssætninger mellem den oprindelige bygning og tilbygningen pga. de konstaterede jordbundforhold. Sætningerne er i dag i ro.

Gulve mod jord har været udsat for sætninger pga. de konstaterede fyldlag. Sætningerne er i dag i ro eller stort set i ro.

9.Gulve - Terrændæk
Det konstaterede gulv mod jord er udført som et terrændæk, der er udlagt på sandfyld og herunder et mindre lag lerfyld.

Med de konstaterede forhold er gulvet ligeledes i ro eller stort set i ro, hvorfor der ikke er behov for forstærkninger af gulvet.

Det anbefales dog, at kloakledningen fotograferes, således at eventuelle utætheder kan lokaliseres. Såfremt kloakledningen er utæt, kan dette medføre bortledning af materiale med yderligere sætninger til følge. Eventuelle utætheder i kloakken må derfor udbedres.

Såfremt udbedringen af eventuelle utætheder ikke kan foretages udefra, må kloakken erstattes af en ny kloak eller bortgraves og erstattes af komprimeret sandfyld.

10. Udbedringsforslag - Fundamenter

Revnedannelsen i sokkel og murværk er af konstruktiv karakter og skyldes en manglende lodret dilatationsfuge mellem tilbygning og den oprindelige bygning."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Huseftersynet omfatter IKKE**

…

- indretninger/installationer uden for selve bygningen

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	3	Der er en forskydning i gulvhøjden ved tilbyg. Ø Gulvbrædder i udestuen knirker.

…

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
3	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Gulvet i tilbygningen mod øst har sat sig ca. 1 cm
…			
5	A	9.3 Fuger	Grundet terrænsætning af bygn mod Ø opstår revne i gulvfuge. Holdbarheden for elastiske fuger er i almindelighed 3-5 år."

Ved skrivelse af 30/1 2007 meddelte selskabet, at det på baggrund af oplysningerne i den geotekniske rapport om, at differenssætningerne mellem den oprindelige bygning og tilbygningen nu var i ro, vurderede, at revnerne i murværket ikke forventedes at udvikle sig i forværrende grad, hvorfor der ikke var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Med hensyn til kloakledningen, der løb under tilbygningen, var denne ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og anmodede om en revurdering af sagen.

På baggrund heraf besigtigede selskabets bygningskonsulent J.H. ejendommen den 27/2 2007.

J.H. konstaterede, at den foretagne tv-inspektion ikke viste nogle skader på kloakledningen. Det var derfor selskabets opfattelse, at der ikke var nogen årsagssammenhæng mellem regnvandsledningen og revnerne på terrændæk, som meddelt ved skrivelse af 9/3 2007.

Klagerens arkitekt tilskrev selskabet den 30/4 2007, idet han bl.a. vedlagde udregning for udbedring af de konstaterede forhold, som beløb sig til i alt 104.000 kr. inklusiv moms. Han anførte endvidere:

> "I tilstandsrapport for ejendommen af 16/6-2001 er om gulvkonstruktioner anført en K1 skade. (Mindre alvorlig skade). På side 7 i rapporten er anført: 'Gulvet i tilbygningen mod øst har sat sig ca. 1 cm.'
>
> Det drejer sig imidlertid her ikke om en mindre alvorlig skade. Da årsagen til skaden ikke har været kendt ved besigtigelsen før tilstandsrapportens udførelse er fejlbedømmelsen opstået. Ejeren har kendt til sætningen af gulvet. Han har derfor måttet regne med udgift til udjævning af niveauforskellen, men ikke kendt til, at forbindelsen mellem de 2 gulve skulle sikres.
>
> Jeg regner derfor med, at ejerskifteforsikringen dækker ovennævnte udgifter bortset fra selvrisiko og udgift til opretning af betongulve, anslået til halvdelen af udgift til opretning og sammenbinding af betongulve ca. kr. 3.750,- inklusive moms.
> Priser på de ovenfor nævnte kalkulerede arbejder er ikke indhentet på nuværende tidspunkt. Jeg afventer nærmere, før jeg foretager mig yderligere."

Som svar på arkitektens henvendelse præciserede selskabet i skrivelse af 15/7 2007 til arkitekten, at man havde anerkendt dækning af følgende:

- Fundament på tilbygning skal føres til normal frostfri dybde
- Aftrapning af fundament omkring kloakledning
- Understøbning af fundament omkring kloakledning

Med hensyn til sætninger i overgangen mellem hovedhus og tilbygning ville man dække udgifterne til den geotekniske rapport, idet rapporten havde belyst dækningsberettigende forhold ved fundamentet.

Selskabet afviste at dække udgifter til tv-inspektion af kloakledning, da denne ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.Arkitekten anførte herimod i skrivelse af 18/6 2007 til selskabet, at regnvandsledningen, der løb under gulvet ved sammenbygningen, var vandfyldt, hvorfor den ikke var lagt med det foreskrevne fald. Han var på baggrund heraf af den opfattelse, at ledningen skulle omlægges, idet forsat udsivning af vand fra ledningen ville medføre yderligere skader på gulvkonstruktionen.

Over for nævnet har klageren i klage af 17/1 2008 krævet, at selskabet anerkender forholdet som dækningsberettigende, og har til støtte herfor henvist til arkitektens sammenfattende skrivelse af 25/8 2007 til klageren. Det fremgår heraf:

> "Som lovet pr. telefon d. 17. ds. kan jeg sammenfatte og supplere mine tidligere argumenter for, at ejerskifteforsikringen bør dække kloakskaden på regnvandskloakken under huset, som jeg vurderer, er hovedårsagen til sætningen af samlingen mellem nyt og gammelt gulv, ligesom der er en risiko for yderligere udvikling af skadebilledet.
>
> Det er konstateret at regnvandskloakledningen, der løber under gulvet ved sammenbygningen, er vandfyldt. Det vil sige, at ledningen ikke forløber med foreskrevet fald, den er med andre ord ulovlig. Dette vil medføre at ledningens funktion svigter, idet fortsat udsivning af vand vil forekomme, da et konstant vandpres på selv optimale samlinger erfaringsmæssigt svigter. I øvrigt vil samlingerne være udsat for svigt ved ledningens nedbøjning, selv om dette ikke umiddelbart kan konstateres ved TV-inspektion.
>
> Ledningen skal derfor omlægges. Den billigste løsning vil være at lægge ny ledning udenom tilbygningen og sikre gulvet mod yderligere sætning.
>
> I tilstandsrapporten er forskydningen i gulvhøjden vurderet som en K1 skade på linie med knirkende gulvbrædder i udestuen. Den bygningssagkyndige har ikke kendt til den ulovlige, skadede kloakledning under forskydningen ved revnen i gulvet. Jeg mener derfor at den konstaterede forskydning i gulvhøjden er fejlbedømt, og at kloakskaden drejer sig om en skjult skade, som den bygningssagkyndige ikke har haft kendskab til eller mistanke om."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 22/2 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vi skal oplyse, at vi i forbindelse med vores behandling af klagesagen har været i telefonisk kontakt med Ø. Entreprenørfirma, der har udført tv-inspektionen. Under telefonsamtalen blev der afgivet oplysninger, således at vi kan konstatere, at regnvandsledningen befinder sig i en dybde af 80-100 cm. under gulv.
>
> Da regnvandsledningen befinder sig uden for bygningen, er den ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde hverken på grunddækning eller udvidet dækning. Eventuelle forhold vedrørende regnvandsledningen kan således ikke kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.
> …

Det er endvidere ved tv-inspektionen konstateret, at regnvandsledningen er 60 % vandfyldt, hvilket understøtter, at regnvandsledningen ikke er utæt eller i hvert fald at utætheden er af meget begrænset omfang. Den eventuelle udsivning vil på grund af tyngdekraften trække ned. Den smule der måtte trække op, vil ikke kunne bevirke sætningsskader i det omfang, der er konstateret på ejendommen.

Der er derfor ingen årsagssammenhæng mellem den mulige udsivning fra regnvandsledning og den konstaterede sætningsskade mellem tilbygning og hovedhus.

Vi skal i øvrigt henvise til rapport af 6. december 2006 fra F. Geoteknik A/S, der bl.a. konkluderer, at sætningerne er i bero, hvormed der ikke er nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Dette understøtter i øvrigt tilstandsrapportens K1-bemærkning vedrørende gulvkonstruktionen. K1 benyttes i tilfælde af skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Den bygningssagkyndige har dermed ikke fejlbedømt forskydningen i gulvhøjden, da sætningen er i ro, der er ingen nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele. At den bygningssagkyndige ikke har anført noget om årsagen til forskydningen medfører ikke, at bemærkningen er fejlbedømt.

Endelig skal vi oplyse, at der ikke findes nogen entydig byggeskik med hensyn til tilbygninger. Man har gennem tiden opført tilbygninger ved at mure i forbandt med det eksisterende hus eller sætte tilbygningen sammen med det eksisterende hus med en fuge. Vores konsulent har vurderet, at der i dette tilfælde blot er tale om en uhensigtsmæssig byggemetode, som er ejerskifteforsikringen uvedkommende. At man ikke har brugt en fuge mellem tilbygning og hovedhus medfører således ikke, at der er tale om en fejlkonstruktion eller et ulovligt forhold, der er dækket under ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning."

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.
…
2 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 klart ufyldestgørende, således at forsikringstager 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 sagen - herunder den geotekniske rapport - finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at der ikke er påvist årsagssammenhæng mellem regnvandsledningens manglende fald og sætningen mellem hoved- og tilbygning. Nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet nogen dækningspligt for gulvkonstruktionen, da denne er oplyst i tilstandsrapporten. Nævnet har lagt vægt på, at det af den geotekniske rapport fremgår, at sætningen er i ro, og der således ikke er nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen