812/09

Den 2. februar 2009 blev i sag nr. 74.045:

xxxxx xx xxx xxxxx
xxxxxxxxxx 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 har udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt sætningsskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der heller ikke er tale om en nærliggende risiko for skade. Endelig har selskabet henvist til, at klagerne var blevet behørigt advaret om, at etageadskillelsen havde sat sig.

Den forsikrede ejendom er opført i 1981, og klagerne overtog ejendommen pr. 1/8 2004 i henhold til tilstandsrapport udarbejdet den 26/3 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår om forholdet følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	1	Køkkengulv fremstår med knæk mod facade, i område ved spisekrog.
…				

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
1	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Ejer oplyser at han ved nærmere undersøgelse af dækkonstruktionen har konstateret at dækelementet har sat sig mod facaden. Sætning er sandsynligvis opstået under bygningens opførelse. Der ses ingen skader på omkringliggende bygningsdele.

…

Sælgers oplysninger

…	Ja	Nej	?
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor? ***Elementdæk i køkken, har sat sig langs facademur.***"	☒	☐	☐

Klagerne anmeldte telefonisk den 8/1 2007, at der var en skade på gulvet i køkkenet. Klagerne havde opdaget, at der var store revner, hvilket der ikke var oplyst om i tilstandsrapporten.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 14/3 2007 og har i skrivelse af 19/3 2007 til klagerne afvist dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 14.1, hvorefter forsikringen dækker udbedring af aktuelle skade samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger. Videre anførte han:

> "Da ejendommen er fra 1981 og altså 26 år gammel, samt det forhold at den oprindelige gulvbelægning i køkkenet på et tidspunkt er udskiftet og ovennævnte revne forsøgt repareret, anser vi det ikke for sandsynligt at der er nærliggende risiko for en skade.
> Den omtalte revne anses ikke for at nedsætte hverken bygningens værdi eller brugbarhed, og endvidere er forholdet nævnt i tilstandsrapporten, på side 7,9 og 12 i henholdsvis ptk. 6.1, note 1 og 6.1."

Klagerne lod efterfølgende et rådgivende ingeniørfirma gennemgå ejendommen, og der blev af dette firma udarbejdet 2 rapporter vedrørende statiske beregninger. Firmaet har i skrivelse af 17/4 2007 til selskabet givet udtryk for uenighed med selskabets udlægning

af sagen. Det var ingeniørfirmaets opfattelse, at der ikke er stabilitet i etagedækket, og at dette har medført en forringelse af brugbarheden og bygningens værdi. Herudover anførte firmaet:

> "Det kunne konstateres, at der er oplagt et HE-200-B stålprofil for bæring af formuren.
> Det kunne endvidere registreres, at yderste dækelement ikke er understøttet eller har anden form for forbindelse med stålprofilet. Endvidere var stålprofilet ikke rustbeskyttet hvilket har medført tæring. Ved nærmere eftersyn kunne der registreres revnedannelse i 3. mørtelfuge nedefra, som tidligere har været repareret."

Over for nævnet har klagerne underskrevet klage den 15/10 2007, men modtaget i nævnet den 2/6 2008. Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet bliver pålagt at udbedre forholdet, som ifølge ingeniørfirmaet vil beløbe sig til 144.020.

Til støtte for påstanden har klagerne henvist til ingeniørfirmaets opfattelse, hvorefter der er manglende stabilitet i huset etagedæk, som bør dækkes af selskabet.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 24/7 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Efter vores gennemgang skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Ifølge vores bygningskonsulent J.F. er grundlaget for de udførte statiske beregninger forkert, idet beregningerne ikke har taget højde for, at der er oplagt en HE-200-B stålprofil over åbningen, der bærer ydervæggen. Ligeledes har etagedækket, der består af lecadækelementer, 'bæreretning' parallelt med ydervæggen og med vederlag dels på gavlvæg og skillevæg mod garagen. Egenvægt og belastning fra etagedækket overføres således ikke til facademuren over garageporten, som forudsat i ingeniørberegningerne.
>
> Dette er oplyst overfor L. A/S ved genbesigtigelsen den 26. april 2007 og L. A/S har da også meddelt, at de på baggrund af de nye oplysninger ville foretage nye beregninger. Vi antager, at disse ikke er foretaget, da vi ikke siden har modtaget noget fra hverken forsikringstagerne eller L. A/S.
>
> Vi bemærker i øvrigt, at der i forbindelse med de statiske beregninger er anvendt normer og standarder fra 1998 og 1999, mens huset er opført i 1981.
>
> Vi må derfor fastholde, at de udførte statiske beregninger ikke kan bruges i nærværende sag, da de er udført på et forkert grundlag. Forsikringstagerne har dermed ikke ved de statiske beregninger sandsynliggjort, at huset har den påståede ustabilitet, som igen skulle have medført de konstaterede revner.
>
> Vi bemærker, at forsikringstagerne først har opdaget skaden på gulvkonstruktionen, da de skulle lægge nyt gulv i køkken.

> Vi må derfor kunne lægge til grund, at forsikringstagerne i deres ejertid ikke har oplevet gener eller andre forhold fra gulvkonstruktionen, der har givet dem anledning til på et tidligere tidspunkt at foretage anmeldelse til os.
>
> Den konstaterede sætning på 5 mm. er acceptabel med den pågældende spændvidde.
>
> Vi skal således afvise, at der er tale om en aktuel skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.
>
> Huset er opført i 1981, og har således stået i ca. 26-27 år med den nuværende konstruktion, hvorfor vi endvidere skal afvise, at der er tale om nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.
>
> Vi skal i øvrigt gøre opmærksom på, at det er konstruktionen, som den var på overtagelsestidspunktet, som ejerskifteforsikringens dækningsomfang skal vurderes på baggrund af. At forsikringstagerne vælger at lægge nyt gulv, er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Der foreligger ingen oplysninger om, at der har været forhold ved huset, som har nødvendiggjort en udskiftning af parketgulvet.
>
> Endvidere bemærker vi, at tilstandsrapporten indeholder flere oplysninger om etageadskillelsen ved køkkenet, så forsikringstagerne har været behørigt advaret om, at etageadskillelsen har haft sat sig, jf. pkt. 17.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Når en etageadskillelse sætter sig, medfører det stor risiko for revnedannelser, hvilket stemmer overens med de revner, som forsikringstagerne har konstateret, da de skulle lægge nyt gulv."

Ingeniørfirmaet har i skrivelse til klagerne af 15/8 2008 - modtaget fra klagerne i nævnet den 25/8 2008 - bl.a. anført, at det er firmaets vurdering, at dækelementets manglende vederlag på HE-200 B stålprofilet medfører nedbøjning af væsentlig betydning og forårsager de beskrevne revnedannelser.

Selskabets bygningskonsulent har hertil anført, som meddelt ved selskabets skrivelse af 8/9 2008 til nævnet, at der ikke er nogen, der endeligt ved, i hvilket omfang det eksisterende stålprofil bærer dækelementet. Han har blot kunnet konstatere, at såfremt dækelementet ikke havde været tilstrækkeligt støttet eller hvilede på stålprofilet, ville huset - henset til at det var opført 1981 - have haft langt større skader.

Ingeniørfirmaet har i skrivelse af 18/9 2008 til klagerne - modtaget i nævnet den 25/9 2008 - pointeret, at det er muligt at føre en tommestok op mellem dækelementet og stålprofil, hvorfor man konkluderede, at der ikke er forbindelse mellem dækelementet og

stålprofilet. Konkluderende var det ingeniørfirmaets opfattelse, at forholdet var langt værre og af langt større omfang end beskrevet og vurderet i tilstandsrapporten, hvorfor ejerskifteforsikringen burde dække forholdet.

Selskabet har afslutningsvis i skrivelse til nævnet af 15/10 2008 bl.a. anført:

> "Vi har forelagt ovennævnte brev for vores bygningskonsulent J.F., der bekræfter, at der har været foretaget fælles besigtigelse, hvor der var hugget et hul på ca. 20 cm., hvor man kunne få en tommestok mellem jernbjælke og dækelement. Det blotlagte hul udgør imidlertid kun en meget lille del at bjælkens samlede længde. Der kan således være fastgørelser andre steder, og der kan ligeledes være foretaget ekstra armering i lecadækket.
>
> På det foreliggende grundlag er det således ikke sandsynliggjort, at der slet ikke er nogen forbindelse mellem dækelementet og stålprofilet. I den forbindelse skal vi henvise til vores brev af 8. september 2008, hvor vi bl.a. har anført, at huset - der er opført i 1981 - ville have haft langt større skader, såfremt dækelementet ikke har tilstrækkelig støtte/hviler på stålprofilet.
>
> Vi har endvidere noteret L.'s bemærkninger vedrørende revnedannelser og disses omfang sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten. Hertil skal vi oplyse, at tilstandsrapporten alene indeholder den bygningssagkyndiges bemærkninger efter en visuel gennemgang af huset, jf. tilstandsrapportens afsnit om gennemgang af huset. De omtalte revnedannelser er først konstateret ved forsikringstagernes ændring af gulvbelægning.
>
> Derudover skal vi bemærke, at et ikke korrekt beskrevet forhold i tilstandsrapporten ikke medfører, at der alene på den baggrund er tale om en dækningsberettigende skade. Ejerskifteforsikringens skadebegreb skal tillige være opfyldt, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

> "**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 vedligeholdelsesstand.
> …
> **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 klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende el-

ler 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:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at der kræves en nærmere bevisførelse til afklaring af, om og i hvilket omfang revnedannelserne i gulvet fortsætter. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald bør foregå ved et egentlig syn og skøn, eventuelt i forbindelse med en domstolsafgørelse, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise fortsat at behandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand