813/09

Den 16. februar 2009 blev i sag nr. 74.241:

xxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxx x
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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af en anmeldt sætningsskade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1954, samt at der blev lavet en tilbygning i 1966. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/6 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 19/2 2002.

Klagerne anmeldte telefonisk sætningsskaden til selskabet den 26/9 2007. Som følge heraf anførte selskabets skademedarbejder i internt notat:

> "Ft anmelder sætningsrevner 5 år efter overtagelse af huset. Ft fortæller at revnerne er kommet inden for det sidste år. Fortalt ft at skaden skal have været tilstede ved overtagelsen i 2002, men det siger ft ikke er rigtigt da forsikringen løber i 10 år !!!!! jeg har forsøgt at forklare, men ft siger at hvis jeg ikke forstår hvad han siger kan hans advokat ringe til mig. Ft og hans advokat er nemlig enig. Jeg valgte at fremsende et anmeldelsesbrev, så må vi se på skaden."

Bygningskonsulent besigtigede skaden den 19/11 2007, hvorefter selskabet i skrivelse af 22/11 2007 til klagerne anførte:

" I har anmeldt følgende forhold:

- Revner i murværk

Konsulenten kunne ved besigtigelsen konstatere, at der var revne i murværk og sokkel mod gaden.

Revnen er muligvis opstået for mange år siden - men har ikke tidligere været synlig, da facaderne har bestået af blankt murværk. Efter ejendommens facader er blevet pudset op for nylig, er revnen nu blevet synlig. Mindre bevægelser/revner vil altid være meget synlige i pudsede facader.

Revnen udgør ikke på det foreliggende grundlag en dækningsberettiget skade, da revnen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad. Der skal ved en skade forstås en eller anden form for ødelæggelse, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad - sammenlignet med en tilsvarende intakt bygning.

Forholdet har ikke nævneværdig konstruktiv betydning for formurens bæreevne, og da der ikke er risiko for sammenbrud eller funktionssvigt, er der ikke på det foreliggende grundlag dækning på forsikringen. Her 5 år efter overtagelsen er der ikke konstateret nærliggende risiko for sammenbrud/skade.

I er naturligvis velkomne til at vende tilbage til os, såfremt revnen udvikler sig markant negativt. Forsikringen løber frem til den 15. juni år 2012, medmindre der sker ejerskifte."

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 30/11 2007 til selskabet:

"Jeg har haft lejlighed til at gennemgå den førte korrespondance, herunder senest jeres afslag af 22. november 2007.

På vegne mine klienter skal jeg meddele, at jeres afslag ikke kan accepteres.

På jeres foranledning har mine klienter efter skadens anmeldelse kontaktet murermester J.H., som har besigtiget forholdene. Som det vil fremgå af udbedringstilbuddet fra samme af 9. oktober 2007, er der tale om en sætningsskade og vel at mærke en sætningsskade, som vil kunne udvikle sig yderligere. Det er derfor min opfattelse udover naturligvis, at der er tale om en dækningsberettiget skade, at forholdet må udbedres nu bl.a. med foretagelse af understøtning m.v.

Det er videre min klare opfattelse, at sætningsskaden nedsætter bygningens værdi betydeligt set i forhold til en intakt bygning, hvilket naturligvis vil kunne dokumenteres ved ejendomsmægler-erklæring."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 5/2 2008 til klagernes advokat:

"Sagen er blevet gennemgået og drøftet igen - og det er fortsat vores opfattelse, at der ikke er påvist/dokumenteret en dækningsberettiget skade.

Huset bevæger sig i samlingen mellem den oprindelige bygning og tilbygningen. Bevægelsen er forventelig, da de to bygningsdele vil bevæge/sætte sig forskelligt.
Revnerne er blevet betydeligt synligere i forbindelse med, at kunden har valgt at pudse husets facader.

Det er vores opfattelse, at revnerne er opstået kort tid efter, at tilbygningen blev tilføjet - men at de ikke har været synlige. Dette skyldes, at de har løbet i fugerne. De er først blevet synlige i forbindelse med, at facaden er blevet pudset op af forsikringstager.

Der er ikke som følge af revnerne i fugerne konstateret fugt eller nærliggende risiko for svigt af klimaskærmen (den oprindelige blanke mur).

Der er ikke på det foreliggende grundlag påvist en skade i forsikringsmæssig forstand, og der er derfor ikke dækning på forsikringen. Der skal ved en skade forstås en eller anden form for ødelæggelse, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad - sammenlignet med en tilsvarende intakt bygning.

Derudover skal vi bemærke, at advokatomkostninger ikke er dækket på nærværende ejerskifteforsikring.

Såfremt forsikringstager kan påvise/dokumentere, at der sker fremtidige sætninger af ejendommens fundament, hvorved brugbarheden og/eller værdi af ejendommen nedsættes i nævneværdig grad - så er vi indstillet på at behandle sagen på ny med henblik på en eventuel dækning.

Vi skal i øvrigt gøre opmærksom på, at kunden ved et hvert dækningsberettiget forhold har en selvrisiko på 10.000 kr."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 1/7 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte sætningsskade er dækningsberettigende.

Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Baggrunden er den, at mine klienter har konstateret sætningsrevner i det hus, de købte pr. 15. juni 2002. Ved købet tegnede mine klienter en udvidet ejerskifteforsikring hos Nykredit Forsikring. Det bemærkes, at ejendommen er opført i 1954 og senere tilbygget og inden mine klienters køber af ejendommen.

Efter at mine klienter havde rettet henvendelse til Nykredit Forsikring A/S opfordrede selskabet mine klienter til at få en sagkyndig til at undersøge revnerne i huset. I denne forbindelse har murermester Jan Hammer konstateret, at der er tale om en sætningsskade og i øvrigt afgivet bud på udbedringsomkostningerne.

Efterfølgende har selskabets bygningskonsulent besigtiget forholdet. Konsulenten, som er rekvireret af forsikringsselskabet, var af den opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

Undertegnede har på vegne mine klienter fastholdt, at der er tale om en skjult mangel, som må være dækket af den tegnede ejerskifteforsikring. Det er endvidere mine klienter og undertegnedes opfattelse, at forholdet kan have afgørende betydning for murens bæreevne og at der kan være risiko for sammenbrud eller funktionssvigt på længere sigt.

Det bemærkes, at mine klienter også har haft 2 andre bygningssagkyndige til at undersøge ejendommen og begge disse har udtalt, at der er tale om sætningsrevne.

Det bemærkes afslutningsvist, at der på intet tidspunkt før mine klienters køb har været tegn på sætninger af nogen art. Den tilbygning der er tale om, er opført lang tid før mine klienters overtagelse af ejendommen.

Det bestrides, at revnerne er blevet betydeligt synligere i forbindelse med, at mine klienter har valgt at pudse husets facader.

Efter Nykredit Forsikrings afslag har sagen været behandlet hos Nykredits klageansvarlige enhed, som ikke overraskende har nået samme resultat.

Påstanden under nærværende ankenævnssag er, at der er tale om en dækningsberettiget skade og at selskabet derfor med fradrag af selvrisiko må godtgøre udbedringsomkostningerne, som omfatter understøbning og reparation."

Selskabet har ved skrivelse af 18/7 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Vores kommentarer**

Efter vores gennemgang af sagen, herunder oplysningerne fra vores konsulents besigtigelse, skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

De konstaterede revner nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad, når der sammenlignes med en tilsvarende intakt bygning.

Forholdet har heller ikke nævneværdig konstruktiv betydning for formurens bæreevne, og der er ikke risiko for sammenbrud eller funktionssvigt.

På baggrund af de foreliggende oplysninger finder vi at kunne lægge til grund, at forsikringstagerne i deres ejertid har pudset facaden op, hvormed revnerne - der højst sandsynligt er opstået kort tid efter opførelsen af tilbygningen i 1966 - er blevet mere tydelige. Idet revnerne har løbet i fugerne, har de ikke tidligere været synlige.

Vi skal afvise, at tilbud af 9. oktober 2007 fra GI. E. Murerforretning bekræfter, at der er tale om en sætningsskade, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Hverken forsikringstagerne eller deres advokat har fremlagt dokumentation for den anden sagkyndige udtalelse, der omtales. Det foreligger heller ikke oplyst, på hvilket grundlag denne udtalelse er givet. Der foreligger ej heller dokumentation for, at det anmeldte forhold kan have afgørende betydning for murens bæreevne, og at der kan være risiko for sammenbrud eller funktionssvigt på længere sigt.

Det er endvidere ikke dokumenteret, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.

I den forbindelse skal vi endvidere bemærke, at der ikke nødvendigvis er tale om en skade, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, blot fordi der er konstateret en sætningsskade."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"…

14 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.

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.

Dækningen er betinget af

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

… "

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klagerne findes sandsynliggjort, at sætningen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at sætningen vil udvide sig i et omfang, der indebærer, at dette er tilfældet.

Herefter, og idet sætningen ikke findes at medføre en nærliggende risiko for skade,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann