845/10

Den 31. maj 2010 blev i sag nr. 76.680:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader.

Klagerens advokat har over for nævnet fremsat et erstatningskrav på 1.071.250,00 kr. Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at de sætningsskader, der ikke er anført i tilstandsrapporten, først er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen, samt at husets fundament er udført i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1963, og at klageren har overtaget ejendommen den 26/4 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/3 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1	1	Der er enkelte revner og skruk puds på sokkel. Der er mindre rev-

			ne i sokkel under badeværelsesvindue.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Der er enkelte revner og skruk puds på udv. trappe mod nord.
A	**3.0 Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er enkelte mindre revner i murværket, bl.a. v/indkørsel. Enkel mursten er løs ved rulleskiftet.
	3.2 Beklædninger	K2	Gavlbeklædning mod nord og enkelte brædder ved lette facader indeholder nedbrudt træ. Der er løs tagpap som afdækning på gavlfacade mod nord.
	3.6 Indv. vægge	K1	Der er enkelte revner i indervægge.
	…		
A	**4.0 Vinduer og døre**		
	4.1 Døre	K1	Hoveddør slutter ikke til i fals/ved tætningslister.
	4.2 Vinduer	K1	Gammel vindue i bad er skæv, kan ikke åbne/lukke normalt.
	…		
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er nogle gulvklinker i bad, som mangler fuld vedhæftning til underlaget.
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	K3	Der er enkelte revnede og skrukke vægfliser i bad.
	…		
B	**Beboelse - tilbygning**		
B	**3.0 Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er mindre revne i murværket under stuevindue. På gavl er der enkelte mindre revner og udfaldne fuger.

3. 76.680

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
1	A	1.2 Sokkel	Oplyst af ejer, at revne ikke har udartet sig igennem tiden.
	A	3.1 Facader/gavle	Murværk repareret under badeværelsesvindue iht. sælgeroplysninger.

…

		Ja	Nej	?
1.	**Fundamenter/sokler**			
…				
1.3	**Er der sætningsskader, som er udbedret?** Hvis ja, hvor? **v/badeværelsesvindue pga nye gadelamper - er udbedret og ikke udartet sig siden.**"	☒	☐	☐

Ved klageskrivelse af 6/8 2009 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"I efteråret 2007 fik mine klienter problemer med huset i første omgang ved, at badeværelsesdøren begyndte at binde. Yderligere kunne de efterfølgende konstatere, at der opstod forskellige revnedannelser i huset.

Skaderne blev anmeldt til Nykredit Østifterne Forsikring A/S, som ved skrivelse af 16.1.2008 meddelte, at de ikke anså sagen for dækket under ejerskifteforsikringen. Kopi af skrivelsen vedlægges tillige med den geotekniske rapport fra Frank Geoteknik af 22.11.2007.

Idet det er såvel undertegnede som mine klienters opfattelse, at årsagen til skaderne er, at ejendommen ikke er tilstrækkeligt/korrekt funderet henset til ejendommens placering og omgivelser.

Nykredit Østifterne Forsikring A/S's hæftelse blev derfor fastholdt ved undertegnedes skrivelse af 5.2.2008, som ligeledes vedlægges i kopi.

Idet forsikringsselskabet er af den opfattelse, at årsagen til skaderne alene kan tilskrives et på ejendommen værende større træ, en hængepil, og at en fældning af træet ville afhjælpe problemet, indvilgede mine klienter i at gøre dette. Fældning af træet har for nuværende stoppet udviklingen i sætningsskaderne.

Imidlertid ændrer dette ikke på det faktum, at ejendommens funderingsforhold, som åbenbart er meget påvirkelige af de ydre omstændigheder, har medført omfattende skader på ejendommen, og som efter undertegnedes opfattelse er dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har ved skrivelse af 16/11 2009 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"Vores forsikringstager købte ejendommen L.vej … med faktisk overtagelsesdag den 26. april 2004. Huset er opført 1963.

Den 25. september 2007 - ca. 3½ år efter - anmeldte forsikringstager telefonisk, at huset slog revner.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 5. oktober 2007. Derefter fik vores forsikringstager foretaget en kloakinspektion, som påviste, at der ikke var brud på kloakken.

For Nykredits regning blev der foretaget en geoteknisk undersøgelse ved Franck Geoteknik, og rapport forelå den 22. november 2007.

Vedrørende de konstaterede forhold fremgår det af taksatorrapport af 6. december 2007:

'Der er sætningsrevner i badeværelsesgulv. Tegn på sætninger i værelsesgulv. Revner i væg i badeværelse. Revner i vægge i øvrigt samt fundament. Badeværelsesgulv binder pga. sætninger.
Ved besøget [den 5. oktober 2007] forklarer fru ft at der har været problemer med lukning af badeværelsesdør ca 5-6 måneder og de har opdaget revnerne for ca 5-6 uger siden altså ca august 2007 ... over 3 år efter overtagelse.

Jeg har just modtaget geoteknisk rapport, som siger sætninger skyldes beplantning med vandforbrugende løvfældende vækster sammenholdt med fedt ler.
Huset er fra 1963 og har således stået på det fede ler i 44 år uden problemer (ud over revner som anført i TR).'

Den geotekniske rapport konkluderer:

'Der er observeret revnedannelser i murværk og fundamenter (1-2 mm), som følge af sætninger.

Arealet har under ca. 0,25 m muld bæredygtige aflejringer af senglacialt flydejordsler, underlejret af glacialt moræneler. Herunder er der truffet meget fedt glacialt ler (tertiær flage) til boringens slutdybde 4 m under terræn. Det skal bemærkes at den øvre ler er stærkt udtørret.

Hovedårsagen til revnedannelserne vurderes til, at være en kombination af husets placering på en lokalitet af meget fedt ler, samt beplantning med vandforbrugende løvfældende vækster. Her tænkes der specielt på det løvfældende træ mellem gavlen og L.vej.

Den mest hensigtsmæssige fremgangsmåde til minimering af husets bevægelser er, at stabilisere vandindholdet i det fede ler. Dette gøres bedst ved fjernelse af flest mulige af de vandforbrugende planter / træer, samt sikring af, at aflejringerne ikke tilføres vand eller udtørrer.

Fældes beplantningen ikke vurderes det, at sætningerne vil fortsætte.

Efter fældning af træer og buske anbefales det, at udviklingen af revneforløbet følges over en periode på f.eks. 1 til 2 år med registrering af bygningens bevægelser. Der er monteret måleskruer til registrering og vurdering af revnedannelser (bevægelser). Der er desuden monteret målesøm til vurdering af husets bevægelser.'

Vi kan oplyse, at Danmarks undergrund i … (og dermed i O. området) samt … er præget af meget fedt ler fra tertiærtiden. I modsætning til sandjorde besidder lerjorde den uheldige egenskab, at deres vandindhold influerer på volumenet. Jo federe leret er, desto mere vand er det i stand til at optage eller afgive, og desto større kan volumenændringerne blive.

I … og på … er 30-40% af alle opståede revneskader på parcelhuse forårsaget af nærtstående træer og buske. Skaderne skyldes træernes og buskenes store vandforbrug i sommerhalvåret. Når vandforbruget overstiger tilførslen af nedbør, udtørrer de øvre jordlag og

dette medfører, at lerjords volumen svinder. Udtørringsskader udvikles - ofte pludseligt - i en tør sommerperiode, efter at huset i årevis har stået uden skader.

Vi henviser til vedlagte Byg-Erfa erfaringsblad 94 09 13, som de foregående to afsnit er citater fra.

Ved brev af 16. januar 2008 anbefalede vi, at beplantningen med vandforbrugende løvfældende vækster omkring ejendommen blev fældet. Vi ville derefter følge sætningsudviklingen i en periode på 1-2 år for at kunne fastslå, om den endelige årsag til sætningerne skyldes træer/vækster.

Udgiften til træfældningen var ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da der var tale om et forhold uden for bygningen, som ikke var omfattet af huseftersynet (betingelsernes pkt. 13).

Den 23. juni 2008 genbesigtigede vi ejendommen. Der var intet, der tydede på, at der var kommet flere revner, eller at revnerne var blevet større. Tværtimod syntes nogle af revnerne at være blevet mindre.

Ved notat af 1. december 2008 fremlagde Franck Geoteknik resultatet af målingerne over en 1-årig periode.

Vi henviser til måleresultaterne i det vedlagte notat. Franks Geoteknik vurderer, at fældningen af løvtræet ved gavlen har forårsaget en hævning af huset, hvilket vi tolker således, at lerlaget igen er blevet vandmættet.

Franks Geoteknik skriver også:

'Alt i alt tyder dataene på at fjernelse af føromtalte træ og anden 'mindre' løvfældende bevoksning betyder, at der i fremtiden kan forventes mindre udsving i jordbundens bevægelser og dermed i husets fundering. Der forventes dog så små bevægelser, at det kan være svært at påvise en årsag ud over den allerede beskrevne følsomhed overfor vandindholdsvariationen i jordlagene under fundamenterne.

Skal der skabes større vished om bevægelserne omkring måleskrue nr. 1 og 5, så bør der udføres frigravninger til fundamentsunderkant. Ved frigravningerne skal der foretages inspektion af aflejringerne umiddelbart ved og under fundamentsunderkant.'

Ved brev af 12. december 2008 meddelte vi, at vi afsluttede sagen på det foreliggende grundlag.

Vores forsikringstager fremsendte den 15. januar 2009 tilbud på 1.071.250 kr. inkl. moms for understøbning af vægge og armering af gulve. Ved brev af 28. januar 2009 afviste vi, at de konstaterede forhold på ejendommen udgjorde en dækningsberettiget skade.

Da huset blev bygget i 1963 gjaldt Bygningsreglementet af 1961. BR 61 har følgende bestemmelse om fundering:

5.3.1 Fundamenter
stk. 1 Fundamenter skal være gennemgående og udføres med plan underside. Fundamenter skal føres til frostfri dybde. Dette gælder også for gennemgående understøtninger for ydervægge i forbindelse med pælefundering. Når ikke særlige jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrunder en større dybde, kan 90 cm under færdigt terræn anses som

frostfri dybde. Dersom bygningen på anden måde sikres mod løftning forårsaget af frost, kan bygningsmyndigheden tillade, at ovenstående krav lempes.

BR 1961 henviser i pkt. 5.1 til Dansk Ingeniørforenings normer for bygningskonstruktioner 'Fundering og jordtryk, 1. udgave, 1952. Der er ikke tale om en foreløbig norm, idet den første egentlige funderingsnorm - DS 415 - udkom i april 1965. Hverken den foreløbige norm eller første udgave af den egentlige DS415 og tilhørende vejledning omtaler noget om dybere fundering på fedt tertiært ler.

Da huset blev bygget i 1963 var der således krav om fundering til frostfri dybde, men ikke til svindfri funderingsdybde.

…

Vores vurdering

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Skade er defineret som 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* (pkt. 14).

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne (pkt. 15).

Forsikringen dækker ikke forhold, der først er opstået efter købers overtagelse af ejendommen, jf. pkt. 16 modsætningsvis.

Forsikringen dækker ikke forhold uden for selve bygningen, da disse forhold ikke er omfattet af huseftersynet, jf. pkt. 13.

Ejendommen er bygget i et område af Danmark, hvor undergrunden består af meget fed ler fra tertiærtiden, hvor vandindholdet i leret influerer på volumenindholdet. Træer og buskes opsugning af vand vil øge volumensvindet og forårsage sætninger af fundamenter og huse. Det fremgår af Byg-Erfa erfaringsblad 94 09 13, at 30-40% af alle opståede revneskader på parcelhuse i … og på … er forårsaget af nærtstående træer og buske. Det fremgår også, at udtørringsskader ofte udvikles pludseligt, efter at huset i årevis har stået uden skader.

Den geotekniske rapport, fældningen af bevoksningen omkring huset og de efterfølgende kontrolmålinger, som viser, at huset derefter har hævet sig, peger alle i retning, at årsagen til de konstaterede sætninger i købers ejertid, skyldes undergrunden og tilvoksede træer og buskes udtørring af lerlaget.

Forholdet udgør ikke en skade, idet det ikke afviger fra, hvad der vil opstå i andre huse fra perioden bygget i et område, hvor undergrunden har fede leraflejringer fra tertiærtiden.

Forholdet udgør ikke en ulovlighed. Da huset blev bygget i 1963 var der kun krav om fundering til frostfri dybde, ikke til svindfri dybde.

Ejerskifteforsikring dækker derfor ikke en understøbning af fundamentet til svindfri dybde eller armering af gulve. Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har gennemgået det indsendte tilbud og kan derfor ikke umiddelbart anerkende udbedringsmetode eller priser.

De konstaterede revner er ikke dækket, idet de enten er nævnt i tilstandsrapporten eller først er opstået i købers ejertid.

Fældning af træet og øvrig bevoksning er ikke dækket, da der er tale om forhold uden for bygningen.

Ved den fornyede gennemgang af sagen har vi bemærket, at Franks Geoteknik i notat af 1. december 2008 anbefaler, at der udføres frigravninger til fundamentsunderkant for at skabe større vished om bevægelserne omkring måleskruer nr. 1 og 5. Vi er indstillet på at betale for en sådan undersøgelse for at få afklaret årsagen til de konstaterede bevægelser omkring disse måleskruer. Vi gør opmærksom på, at det er funderingskravene i 1963, som vil have betydning.

Vi kontakter vores forsikringstager/forsikringstagers advokat herom."

Ved skrivelse af 12/2 2010 har selskabet på baggrund af yderligere prøvegravninger vedrørende måleskrue 1 og 5 (jf. selskabets skrivelse af 16/11 2009, in fine) anført:

"Franck Geoteknik har foretaget prøvegravning ved målepunkt 2 ved siden af målepunkt 1 og ved målepunkt 5, jf. firmaets notat nr. 1 af 1. december 2008 med situationsplan.

Af den nye rapport, notat af 15. januar 2010, fremgår, at prøvegravningerne viser, at fundamentet er ført til frostfri dybde.

Endvidere viser kontrolmålinger af måleskruerne, at revnerne er begyndt at trække sig sammen.

Resultatet underbygger, at husets sætninger har skyldtes udtørring af det fed ler i undergrunden fra tertiærtiden, og at fjernelse af løvfældende bevoksning har gjort, at huset hæver sig igen.

Rapporten afslører ikke nye forhold, og vi skal i det hele henvise til vores besvarelse af 16. november 2009 til Ankenævnet for Forsikring."

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.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

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 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de anmeldte nyere revnedannelser ikke er af en sådan karakter, at de udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette gælder også, selv om det må forventes, at revnernes antal og størrelse vil variere i takt med lerlagets fugtighed, idet nævnet dog forudsætter, at revnedannelserne ikke medfører nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Efter det for nævnet oplyste er huset opført i overensstemmelse med det i 1963 gældende bygningsreglement, og nævnet finder det på denne baggrund heller ikke sandsynliggjort, at der foreligger et ulovligt forhold omfattet af forsikringens udvidede dækning.

9. 76.680

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann