

Den 3. oktober 2011 blev i sag nr. 78.654:

XXXX XXXX XX XXX XXXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX XX

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager ved deres advokat over omfanget af den udbedring, selskabet har tilbudt i forbindelse med en anmeldt skade vedrørende revnedannelser i den forsikrede ejendom.

Selskabet har givet dækningstilsagn om dækning af understøbning af randfundament, murerarbejde og reparation af kældergulv, men har afvist dækning af understøbning af skillevægge i kælder samt etablering af membran under kældergulve med henvisning til anbefalingerne i den geotekniske rapport set i forhold til ejendommens kælders anvendelse ved opførelsen.

Ejendommen, der er opført i 1937, blev overtaget af klagerne den 1/4 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 26/9 2006.

Der er ingen registreringer om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

Klagerne anmeldte ifølge det oplyste i oktober 2007, at der var revnedannelser i den forsikrede ejendom.

Selskabet besigtigede ejendommen den 17/10 2007 og har i intern skaderapport af 16/6 2009 bl.a. anført:

"FT har konstateret, at der sker revnedannelser i murværk på facade mod nordvest. Der er flere revnedannelser i den østlige del af facaden, samt på lidt på gavl mod nordøst i den nordlige del.

Revnedannelserne har en revnevidde på op til ca. 2 mm. Ejendommen er tidligere besigtiget med henblik på sætningskadede gulve. Besigtigelsen her var den 19.04.2007. På dette tidspunkt blev facaden efterset og der kunne på dette tidspunkt konstateres hårfine revnedannelser. Revnerne har sandsynligvis været repareret umiddelbart inden salget af ejendommen.

Det må konkluderes, at der på nuværende tidspunkt sker bevægelser i bygningen, da fine revnedannelser i foråret er vokset til større revnedannelser på 1/2 år.

Der foreligger en tidligere geoteknisk rapport fra 1994, der konkluderer, at dele af bygningen er funderet på plastisk ler, dog kun i begrænset dybde.

Grundet større sætninger, er der på baggrund af den geotekniske rapport udført efterfundring af gavl mod nordøst og ommuring af gavlen. Tidspunkt for udførelsen er ukendt, men arbejdet er udført mellem 1996 og tidspunktet for salget af huset.

Gavlen er dermed nu stabil, men dele af facaden kan stadig være i bevægelse med sætning og revnedannelser til følge.

...

Generelt:

På besigtigelsestidspunktet er forklaret for FT, at plastisk ler, som ejendommen delvist er funderet på, i sig selv ikke medfører sætninger, medmindre der sker udtørring af leret. GEO, som har udført den geotekniske rapport, vurderer ikke, at der bør ske tiltag for at forhindre udtørring af leret under kældergulve. Hvis der ændres til en fremtidig højere opvarmning af kælder, kan dette resultere i udtørring med sætning til følge og GEO anbefaler i dette tilfælde, at der udlægges en damp-tæt folie under gulvene. FT er gjort opmærksom på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse eller erhverv, hvorfor der ikke er grund til at antage, at der vil ske en højere opvarmning end hidtil. Uden anden anvendelse og højere opvarmning af kælderen, er der derfor ingen nærliggende risiko for nævneværdig skade på konstruktionerne. Udlægning af damp-tæt folie og eventuel understøbning af indvendige vægge er derfor ikke omfattet af forsikringsdækningen. Det bemærkes, at huset er opført i 1937 og dermed er 72 år gammelt."

Af geoteknisk rapport af 19/6 2008 fremgår bl.a.:

"GEO er blevet bedt om at udføre gravninger/boringer til belysning af funderingsforholdene og årsagerne til revnerne. Der er tidligere udført en geoteknisk undersøgelse af huset i 1994, hvor årsagerne til skader i ejendommen er vurderet hidrørende fra differensbevægelser som følge af udtørring af det meget fede plastiske ler, huset er funderet på. Det blev dengang foreslået at understøbe husets fundamenter samt at begrænse beplantningen ved huset. Det er optyst, at der er blevet udført understøbning af den østlige gavl til 1,5 m under terræn.

Ved den nu udførte besigtigelse af ejendommen er der fundet en del revner i den østlige del af huset, og der var flere steder foretaget opretninger, som følge af skævheder. Ved et relativt nivellement er der konstateret skævheder på op til 68 mm fra et vandret plan. Der er herefter udført i alt 6 frigravninger af fundamentet, i hvilke der er fundet meget fedt plastisk ler. Fundamentsunderkanten er ved østfacaden målt 1,4 til 1,6 m under terræn, mens den ved nord-

og vestfacaden er målt 0,3 - 0,6 m under terræn. Der er ved bygningen stadig bevoksning meget nær huset.

Skaderne i huset skyldes med overvejende sandsynlighed differensbevægelser som følge af udtørring af det meget fede ler under fundamenter, som ikke er ført til udtørringssikker dybde. Uens funderingsforhold ved murvingen ved den østlige gavl har sandsynligvis også medvirket til revnen på dette sted. Der kan formentlig ikke indenfor rimelighedens grænser udføres en fundering hvorved man fuldstændigt kan undgå revnedannelser i huset, men ved at føre facade- og gavlfundamenterne til ca. 1,5 m under terræn kan man imødegå større revnedannelser.

Endvidere skal der ske en begrænsning af bevoksningen omkring huset.

...

Såfremt der sker en opvarmning af kælderen til højere temperatur end tidligere kan dette resultere i udtørring af leret under kældergulvet. Dette kan imødegås ved udlægning af damp-tæt folie under gulvet, hvilket betyder, at der i givet fald skal etableres nye gulve i kælderen.

Det kan alternativt overvejes, når nærtstående bevoksning er fjernet, kun at udføre forstærkning ved garageporten samt at kontrollere og eventuelt forstærke murvingen ved den sydlige ende af østgavlen. Herefter må man så acceptere/kompensere for de lidt øgede omkostninger til reparationsarbejder i forbindelse med senere udbedring af skader."

I brev af 1/8 2008 til klagerne har selskabet anerkendt forholdet vedrørende sætningsrevnerne som dækningsberettigende, idet det samtidig er anført, at det nærmere omfang og reparationsmetode vil blive behandlet af en bygningskonsulent i selskabet.

I brev af 20/2 2009 til klagerens advokat har selskabet godkendt igangsætning af reparation af de godkendte arbejder. Selskabet har vedrørende tilbud på understøbning af indvendige skillevægge m.v. anført:

"I reparationstilbuddet fra fa. ... er medtaget tilbud på understøbning af indvendige skillevægge, ophugning af kælder gulv, opgravning, udlægning af damp-tæt folie samt støbning af nyt grovbetongulv.

For god ordens skyld skal vi meddele, at dette ikke er medtaget i vores erstatningstilsagn, idet vi ikke mener at der i kælderen er skader der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Vi skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på forsikringsbetingelsernes punkt 5."

Klagerens advokat har i brev af 11/3 2009 til selskabet bl.a. forespurgt, hvorvidt forsikringen dækker genhusningsudgifter i forbindelse med reparationerne.

Selskabet har som svar herpå i brev af 24/3 2009 bl.a. anført, at de planlagte reparationer ikke medfører, at ejendommen ikke kan bebos. Med henvisning til selskabets afvis-

ning af understøbning af indvendige skillevægge, ophugning af kældergulv, opgravning, udlægning af damp tæt folie samt støbning af nyt grovbetongulv anførte selskabet, at disse forhold ikke var dækket over forsikringen, da der ikke var konstateret konkrete skader eller nærliggende risiko for skader, der opfylder betingelserne for dækning.

Klagernes advokat foranledigede efterfølgende besigtigelse af en bygnings sagkyndig med henblik på en vurdering af, hvorvidt kældervæggene er en del af den bærende konstruktion i boligen. Bygningskonsulenten har afslutningsvis i vurderingen af 17/7 2009 anført:

"Det er oplyst af ... (beboer), at der kun er givet tilbud fra ... på understøbning af fundamentene under ydervæggene, og ikke under indvendige skillevægge.

Da ydervæggene ikke er ført til fast aflejring eller bæredygtig bund, må det antages at dette heller ikke er tilfældet ved de bærende indervægge.

Det vurderes at bærende vægge i kælderen skal efterfunderes som facader, for at der ikke skal opstå følgeskader, i form af mindre sætninger af fundamenterne til de bærende indervægge. Evt. sætninger under de bærende vægge i kælderen, kan medføre revnedannelser i kældervæggene samt revnedannelse af væggene i stueplan, da kældervæggene er den bærende konstruktion.

Hvorvidt den ikke bærende væg mellem vaskehus og husholdning er tilstrækkeligt funderet, må vurderes ved opgravning til understøbning af randfundamenterne under facaderne."

På baggrund heraf fastholdt advokaten krav om dækning til understøbning af indvendige skillevægge, ophugning af kældergulv, opgravning, udlægning af damp tæt folie samt støbning af nyt grovbetongulv.

Der har efterfølgende været en omfattende korrespondance, men parterne har fastholdt deres synspunkter.

Over for nævnet har advokaten indbragt klage den 1/7 2010. Med klagen var vedlagt udkast til syns- og skønstema, idet advokaten i sin sagsfremstilling har opfordret nævnet til at besvare spørgsmålene 1-8.

Selskabet har over for nævnet i brev af 17/8 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Forsikringstageres advokat har i klagen anført, at denne ønsker oplyst, om Ankenævnet er kompetent til at behandle sagen, jf. fremsendelsesbrevet. I sagsfremstillingen oplyser advo-

katen, at denne efterfølgende ønsker, at Ankenævnet besvarer spørgsmålene i syn- og skønsteamet, idet besvarelsen i givet fald vil afklare, hvorvidt skaderne er omfattet af policen.

Nævnet kan naturligvis ikke afgøre en tvist om formuleringen af et skønstema, og ej heller besvare spørgsmål stillet til en sådan. Dette er dog ikke i sig selv afgørende for, om Nævnet kan behandle nærværende sag.

Privatsikring bemærker grundlæggende, at selskabet er af den opfattelse, at nævnet er kompetent til at behandle sagen.

Sagens realitet vedrører spørgsmålet om, hvorvidt der i henhold til ejerskifteforsikringen skal ske dækning af udgifter til understøbning af indvendige skillevægge i kælderen samt etablering af membran (damptæt folie) under kældergulve.

Det forhold at forsikringstager inddrager dennes retshjælpsforsikringsselskab, og ønsker indenretligt syn- og skøn ændrer ikke ved selskabets opfattelse af, at der er tale om en reel oplyst uoverensstemmelse, som kan afgøres af Nævnet på det foreliggende grundlag.

Der er i nærværende sag enighed om problemets genstand og nuværende omfang. Det faktuelle indhold af de foreliggende rapporter udarbejdet vedr. sagen er ikke bestridt fra forsikringstageres side. Det er alene vurderingen af nødvendigheden af tiltaget vedr. kælderen der er tvist om.

Der foreligger således alene tvist om, hvorvidt der er en aktuel eller nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning i kælderen, såfremt der ikke sker understøbning af skillevægge i kælder samt etablering af membran (damptæt folie) mv., jf. dækningsangivelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

...

Det er selskabets opfattelse, at der ikke er en aktuel eller nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning. Selskabet henviser i den forbindelse til,

- at der ikke i bygningens levetid på 33 [73] år har været skader som følge af sætning i de bærende vægge,
- at der alene består en risiko for sætningsskader, såfremt der sker opvarmning af kælderen til en højere temperatur end tidligere,
- at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at der ikke er grundlag for at antage at der sker en ændring af kældertemperaturen, medmindre der sker en anvendelsesændring,
- at ejerskifteforsikringen ikke skal dække eventuelle krav som udspringer af et ønske om anvendelsesændring,
- at begrebet nærliggende risiko for skade ikke skal forstås således, at alene det forhold at en skade er teoretisk mulig giver dækning,
- at forsikringstager ikke har godtgjort at der er nærliggende risiko for fremtidige skader, jf. bl.a. Ankenævnets kendelse i 75.468,
- at der ikke er forhold i kælderen i relation til understøbning af skillevægge mv., der kan betegnes som en skade som nedsætter bygningens værdi i forhold til bygninger af tilsvarende alder, jf. bl.a. principperne i ankenævnets kendelse 65.224."

Der har efterfølgende været ført en omfattende korrespondance, men der er ikke herunder fremkommet afgørende nyt for sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5. 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, deformation, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Ved vurderingen af, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen, må der tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1937.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder de udarbejdede rapporter, finder nævnet, at klagerens advokat ikke har godtgjort, at der er risiko for fremtidige sætninger og revnedannelser af bærende indvendige vægge i en sådan størrelsesorden, at de udgør dækningsberettigende skader. Nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at bekoste etablering af membran under kældergulve af ejendommen, idet dette må anses for unødvendigt med uændret anvendelse.

7.

78.654

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen