

Den 11. juli 2011 blev i sag nr. 78.953:

XXX XX XXXXXX XXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXX X  
 XXXX XXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S  
 Midtermolen 7  
 2100 København Ø

afsagt

### k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved Deres repræsentant over selskabets afvisning af at dække en sætningsskade.

Selskabet har henvist til, at årsagen til de nu opståede revnedannelser ikke vurderes at have været til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen i 2001, men derimod kan henføres til etablering af 1. sal på ejendommen.

Ejendommen, der er opført i 1933, blev overtaget af klagerne den 1/7 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/9 2000.

Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten:

"Tegning af plan, snit og facader af 24.04.1933.

...

**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger

K3: Kritiske skader

K0: Kosmetiske skader

UN: Bør undersøges nærmere.

K1: Mindre alvorlige skader

Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares

K2: Alvorlige skader

...

**"Registrering af bygningens tilstand**

**Bygn.: Bygningsdel:**

**Karakter: Note Bemærkninger:**

**A Beboelse**

...

2.

78.953

A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Sokkel er med mindre revner og salpeterudslag.
	1.3 Udvendige trapper	K1	1	Kælderskaktvægge er med salpeterudslag/afskalninger. Klinker i skaktbund er stedvis skruk/løse/med revner og skår. Klinker på kældertrappetrin er partiel skruk.
...				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Få mindre revner, herunder trapperevner. Mod nord ses en enkelt repareret trapperevne, der fortsætter ned i fundamentet.
...				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Belægning er med dampbuler.
...				
<b>B</b>	<b>Garage</b>			
...				
B	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1		Loft er med revner i betonpladesamlingen."

Af klagerens skadeanmeldelse af 17/1 2010 fremgår:

"Sætningsskade

Der har tidligere været en sætningsskade på det nord/vestlige hjørne af vores hus. Vi kan se at den tidligere ejer har repareret skaden.

Nu er der igen en revne, både i reparationen og parallelt med den.

Indenfor på vores badeværelse er der kommet en stor lang revne i gulv og 2 vægge. Badeværelset er lige på den anden side af sætningsskaden.

Nu har vi taget et nedhængt loft ned i kldr. for at se nærmere på skaden.

For os ser det ud som om at revnen i gulvet går hele vejen igennem dækket.

Det virker som om at hele hjørnet af huset sætter sig."

Selskabet foranledigede, at der blev foretaget en geoteknisk undersøgelse af jordbunden. Af rapporten af 12/2 2010 fremgår bl.a.:

**"Bebyggelse:**

Eksisterende villa fra 1933 med høj kælder.

I 2004 er der foretaget en ombygning af bebyggelsen med ændring af tagkonstruktionen medførende en tillægslast på de oprindelige konstruktioner.

Undersøgelsen er iværksat i forbindelse med opståede revnedannelser primært i det nordvestlige bygningshjørne.

...

**Jordbundsforhold:**

I den udførte lagfølgeboring er der konstateret blandet fyldjord ned til 1,75 meters dybde bestående af nederst af en muldblandet ler. De bæredygtige og ikke sætningssgivende aflejringer er efterfølgende truffet bestående af en sandet ler af senglacial alder og 2,6 meters dybde af en moræneler af glacial alder. Morænen fortsætter til boringens slutdybde i 3,75 meter.

...

**Aktuel fundering:**

...

Overside af kældergulv er beliggende i kote 28.20 svarende til 1,10 meter under udvendigt terrænniveau ved borestedet. Såfremt det forudsættes at der ikke er en væsentlig fundamentsklods under kældervægge er det overvejende sandsynligt at bebyggelsens kælderfundament i det pågældende område er placeret på fyldjord.

Er ovennævnte antagelse korrekt må det konkluderes at dele af bebyggelsen er placeret på jordlag, der kan være årsag til de opståede revnedannelser.

Bebyggelsen må i såfald have gennemgået et revneforløb allerede fra opførelsetidspunktet og til i dag. Ved udførelse af ombygningen, hvor de eksisterende fundamenter tilføres en merbelastning, kan have opstartet et nyt sætningsforløb og være årsag til at der opstår nye revnedannelser eller gamle åbner sig igen."

I brev af 26/2 2010 har selskabet henvist til besigtigelse den 29/1 2010 samt den geotekniske rapport og afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold, idet det bl.a. er anført:

"Du anmelder, at der er opstået en revne, hvor tidligere ejer har udbedret en sætningssskade. I huset er der ligeledes revnedannelser dels i vægge dels i gulv i badeværelse ud for den udvendige revne.

...

Jeg bemærkede, at der efter jeres overtagelse af huset er opført en 1. sal på ejendommen, hvor tagbelægningen er med tegl. Den oprindelige bygning var ifølge de indhentede tegninger opført som bungalow i et plan med kælder. Der er ikke beskrevet noget om tagbelægningen på tegningerne, men af en detailtegning virker det som tagpap, hvilket stemmer overens med den byggesagkyndiges bemærkninger om dampbuler i tagbelægning under punkt 8.1 i tilstandsrapporten.

Der er i tilstandsrapporten beskrevet revner i ejendommens facader herunder en trapperevne, der fortsætter ned i fundamentet. Jeg kunne se, at denne revne nu er brudt op igen. Jeg har derfor bedt geotekniker lave en boreprøve for at se, hvor de bæredygtige lag findes. Resultatet af denne undersøgelse er nu fremkommet. Geoteknikeren vurderer ud fra overside kældergulv i forhold til terræn, at bygningen sandsynligvis er placeret på fyldjord.

Dette kan ikke eftervises uden en opgravning til underkant fundament.

Geoteknikeren oplyser, at huset må have gennemgået et revneforløb allerede fra opførelsetidspunktet i 1933. En ombygning, hvor eksisterende fundamenter udsættes for en merbelastning kan forårsage nye sætningsforløb og være årsag til at gamle revnedannelser åbner sig igen.

Henset til at huset har stået i 77 år, og at der ikke ses henvendelser fra jer i de tre år, der er gået fra jeres overtagelse til opførelsen af en 1. sal med tungt tag i 2004, finder jeg det ikke tilstrækkeligt godtgjort, at den fornyede revnedannelse i facade og den tværgående revne i gulv i badeværelse skyldes de oprindelige forhold ved huset. Det er ligeledes indgået i mine overvejelser, at geoteknikeren skriver, at en merbelastning på husets fundament kan give anledning til nye revnedannelser og sætningsforløb.

Det kan undre mig, hvis jeres rådgiver ikke har fundet det nødvendigt at foretage en nærmere undersøgelse af jordbundsforholdene inden opførelsen af 1. salen, når der er beskrevet revner i facader, der går ned i fundament."

Efterfølgende har der været ført en omfattende korrespondance mellem parterne, uden at dette har ført til enighed.

Over for nævnet har klagerne i klage af 29/8 2010 krævet, at selskabet anerkender det anmeldte forhold som dækningsberettigende over den tegnede forsikring og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ejendommens kælderfundament er mindst i et hjørne blevet placeret på fyldjord. Dette har medført revnedannelser i ejendommen, jf. vedlagte 2 fotografier. Der har også tidligere været en revnedannelse som på overtagelsesdagen den 1. juli 2001 var blevet udbedret. Denne skade er kommet igen, fordi årsagen hertil (fyldjorden) fortsat er til stede."

Selskabet har over for nævnet i brev af 23/9 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores kunder har anmeldt om sætninger på ejendommen. Anmeldelsen sker i december 2009, hvilket er mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen.

...

Ejendommen er oprindeligt udført som en 30'er bungalow med tagbelægning af tagpap. I 2004 bliver der etableret en 1. sal på ejendommen, uden at der foretages undersøgelse af funderingsforholdene på ejendommen. Ved at tilføre ejendommen en 1. sal bliver ejendommen udsat for en øget vægtbelastning på ejendommens fundering. Når der tilføres øget vægt på en ejendom opstår der risiko for, at der vil opstå revnedannelser og sætninger, fordi ejendommens fundament ikke er konstrueret til vægten af en 1. sal. Herudover er 1. salen udført med en stor 'indeliggende' tagterrasse. Herved bliver facaden rykket ind, hvilket øger vindbelastningen, således at der kan opstå spændingsudløsninger i murværk med videre.

Det er en betingelse for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden eller risikoen herfor var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Det er vores vurdering, at der ikke var risiko for skade på tidspunktet for vores kunders overtagelse af ejendommen i 2001, men at risikoen først opstod i det øjeblik, hvor der blev tilbygget 1. sal på ejendommen.

De revnedannelser, der omtales i tilstandsrapporten, vurderes alene at være mindre og sædvanligt forekommende revnedannelser, som ikke kan betragtes som værende af nævneværdig karakter, fordi det ikke vurderes som usædvanligt, at der kan konstateres mindre revnedannelser på ældre ejendomme. Revnerne vurderes ikke at udgøre en risiko for skade i sig selv.

Med henvisning til betingelsernes afsnit 2 punkt 9.2 fastholder vi fortsat, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold, fordi det er vores vurdering, at årsagen til de nu opståede revnedannelser ikke vurderes at have været til stede på tidspunktet for vores kunders overtagelse af ejendommen, men derimod kan henføres til etablering af 1. sal på ejendommen. Det er vores vurdering, at den geotekniske rapport underbygger vores sag."

Der har efterfølgende været ført nogen korrespondance, hvorunder klagerens repræsentant bl.a. har anført, at der er blevet påvist nye sætningsrevner.

Selskabet genbesigtigede på baggrund heraf ejendommen den 2/3 2011. Konsulenten har i den forbindelse vurderet, at revnerne, der er konstateret ved nedtagning af lofter i etageadskillelse til kælderen, er af varierende bredde fra hårfin og op til ca. 2 mm. Konsulenten er derfor af den opfattelse, at revnerne er af ældre dato og skyldes materialebevægelser, og at der ikke er tale om sætninger. Desuden er det konsulentens opfattelse, at revnerne er helt uproblematisk og almindeligt forekommende i overgangen mellem pudsede lofter og kælderydervægge.

Klagerens repræsentant har afslutningsvis i brev af 17/4 2011 til nævnet fastholdt, at der er tale om yderligere sætninger, idet det bl.a. er anført:

"Alm. Brand anfører bl.a., at 'Revnerne kan til en vis grad have været til stede, idet disse er i samme område som den nævnte trapperevne i tilstandsrapporten.' I mit brev af 22. marts 2011 har jeg vedlagt adskillige fotografier fra både syd- og vestgavlen, jf. fotografi nr. 3-9. Trapperevnen nævnt i tilstandsrapporten er i husets nordgavl, hvor alene den reparerede revne/sætningsskade i kældertoiletet er beliggende, jf. fotografi nr. 1 og 2.

Det er således ikke korrekt som anført af Alm. Brand, at revnerne/sætningsskaderne er i samme område som trapperevnen. Revnerne/sætningsskaderne er således til stede både ved nord-, syd- og vestgavlen. Det må endvidere lægges til grund, at revnerne/sætningsskaderne har været til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse i 2001, idet revnerne/sætningsskaderne fra kældertoiletet ved nordgavlen er blevet repareret af den tidligere ejer, jf. fotografi nr. 1 og 2.

På baggrund af de i denne sag foreliggende oplysninger som f.eks. tilstandsrapportens punkt 3.1 om en enkelt repareret trapperevne, der fortsætter ned i fundamentet, at geoteknikeren i sin rapport vurderer, at det er **overvejende sandsynligt**, at bebyggelsens kælderfundament er placeret på fyldjord, som kan være årsag til de opståede revnedannelser og de fremlagte fotografier, finder jeg, at det er dokumenteret, at der er tale om sætningsskader, som har været til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse i 2001."

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og argumentationen herfor, som blev meddelt i brev af 23/9 2010 til nævnet.

Nævnet har fået forevist de fremlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

#### **"9. Hvilke forhold er dækket**

##### **9.1**

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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

### **9.2.**

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

### **10. Undtagelser fra dækningen**

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som 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 ufyldstgørende, 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 må lægge til grund, at ejendommen i 1933 oprindeligt er bygget som en bungalow med paptag uden 1. sal, hvorfor vurderingen af, om det anmeldte forhold kan betegnes som en skade, skal ske i forhold til en ejendom af samme karakter, dog således at nævnet lægger til grund, at bungalowen er opført på fyldjord.

Nævnet bemærker, at det anmeldte forhold er konstateret mere end 8 år efter ejendommens overtagelse og mere end 5 år efter ombygningen med ændring til en tungere tagkonstruktion i tegl og 1. sal. Det er nævnets opfattelse, at de eventuelle sætninger, der ville være uden ombygningen, ville være så små, at de ikke kan karakteriseres som en skade.

Da "mersætningerne" herefter må tilskrives ombygningen, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet nogen dækningsforpligtelse, da hovedårsagen til de yderligere sætninger, efter de foreliggende oplysninger, ikke kan antages at have været til stede ved overtagelsen.

7.

78.953

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen  
udskriften bekræftes

Henning Jønsson