630/01

Den 22. oktober 2001 blev i sag nr. 55.142:

xxx xxxxxxxxx x
xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxx
xxxxxxx xxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

mod

Lloyd's of London
v/Leif Hansen
Rådgivende Ingeniører A/S
Herlev Hovedgade 119
2730 Herlev

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lloyd's of London v/Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for revner i den forsikrede ejendoms kældervægge.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2, stk. 1, 2. punktum, i nævnets vedtægter besluttet at afgive udtalelse i sagen.

Klagernes advokat har i skrivelse af 6/2 2001 bl.a. anført: "Ved købsaftale af 27. juni 1999 erhvervede klagerne ejendommen matr.nr. ... Greve for en kontant købesum af kr. 1.299.398,00 ... I tilstandsrapporten er intet nævnt om ejendommens funderingsforhold andet end sokkelpuds har små revner. Ejendommen blev erhvervet med ombygning for øje, idet det var klagernes agt at lade ejendommen ombygge i perioden 15. juli – 1. november 1999, på hvilket tidspunkt klagerne havde forudsat at ejendommen var klar til indflytning. ... Under ombygningsarbejderne blev den af klagerne engagerede murer op-

mærksom på, at der i ejendommen kunne konstateres sætningsskader. Klagerne kontaktede herefter rådgivende ingeniørfirma N.M. ApS, der efter en gennemgang af ejendommen og udarbejdelse af geoteknisk rapport konstaterede, at ejendommen var fejlfunderet ... Indklagede nægtede at honorere udgifter til forundersøgelse, afhjælpningsprojekt og –entreprise med henvisning til, at der ikke var nærliggende risiko for, at der ville opstå skader på ejendommen i køberforsikringens løbetid på to år fra 15. juli 1999 at regne. Klagerne indhentede herefter en ny geoteknisk rapport hos v.D. Geoteknik, der tillige kunne konstatere, at ejendommen var fejlfunderet ... Indklagede fastholdt imidlertid ikke at ville afholde udgiften i forbindelse med udbedringen af fejlfunderingen. Klagerne ønskede herefter at iværksætte et syn og skøn uden retssag, og rapporterne fra den af Geoteknisk Institut udmeldte skønsmand, civilingeniør P.B.H. ..."

Selskabet har tilbudt at yde forsikringsdækning for så vidt angår et anmeldt forhold vedrørende en døroverligger. Vedrørende de øvrige forhold har selskabets advokat i skrivelse af 22/2 2001 redegjort for afvisningen af at yde forsikringsdækning således: "Vedrørende disse forhold finder jeg anledning til at henlede Ankenævnets opmærksomhed på syns- og skønserklæring af den 06.09.2000, hvori det vedrørende disse øvrige forhold anføres at:

- *'De øvrige skader i kælderens vægge vil primært være af æstetisk art. De vil give sig til kende ved, at reparerede revner fortsat vil åbne sig indenfor en periode af skønsmæssigt 2-5 år efter reparationen. Der er ikke belæg for at antage, at der vil genereres revner op i væggene i stueetagen. Revnen i soveværelsets udvendige væg ... skal næppe henføres til sætninger, men skal tilskrives svind og krybning i letbetonvæggen'.* jfr. svar på spørgsmål 5,

- *'De konstaterede forhold med skader i de indvendige kældervægge må anses for at være opstået allerede indenfor de første år, efter at huset blev bygget. Der er herefter sket en gradvis forværring med en fortsat revneudvikling. Uden afhjælpning vil udviklingen fortsætte, men med en stadig aftagende intensitet.'* jfr. herved svar på spørgsmål B,

- *'Her vil skønsmanden anføre, at det næppe er indenfor 2-5 år efter reparationen, at revnerne igen bliver synlige.* Jfr. herved svar på spørgsmål C.

I syns- og skønserklæringen af den 06.09.2000 konkluderer skønsmanden vedrørende de øvrige forhold, at disse alene er af æstetisk karakter. Når samtidig henses til at revnerne ifølge skønsmanden må antages at være opstået allerede indenfor de første år

efter at huset blev opført i 1967 må det samtidig antages, at den fortsatte revneudvikling vil være minimal jfr. i øvrigt tidligere anførte referater af udtalelser fra skønsmanden. Henset hertil er det min klients og undertegnedes opfattelse, at forsikringstagerne ikke har ført bevis for at der vedrørende de øvrige forhold er tale om en dækningsberettiget skade i forsikringsbetingelsernes forstand. I den forbindelse henvises til den af Ankenævnet for Forsikring trufne afgørelse i sag AK 49.094. I tilknytning hertil bemærkes, at min klient og undertegnede er af den opfattelse, at forsikringsdækning ligeledes må afslås under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5, 2. pkt., hvori det anføres at forsikringen ikke dækker æstetiske forhold ... Endvidere finder jeg anledning til at henlede Ankenævnet for Forsikrings opmærksomhed på, at det af supplerende syns- og skønserklæring af den 25.10.2000 fremgår, at skønsmanden vurderer, at forsikringstagernes etablering af toilet og baderum, og dermed den ændrede indretning af ejendommen forsikringstagerne har foretaget, kan være årsag til revnedannelser. Skader der skyldes forsikringstagernes ændrede indretning af boligen dækkes ikke under forsikringen jfr. herved forudsætningsvis forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. pkt., hvori det anføres at det er en forudsætning for dækning, at årsagen til skaden er til stede før overtagelse af ejendommen. ... Måtte Ankenævnet for Forsikring imidlertid være af den opfattelse, at ikke alene forholdet vedrørende udbedring af døroverligger mellem gildestue og hobbyrum er en dækningsberettiget skade, gøres det gældende, at forsikringstagerne alene vedrørende de øvrige forhold er berettiget til en erstatning svarende til udbedringsomkostningerne forbundet med en gennemgribende udbedring af revnerne i kældervæggene. Det fremgår således af supplerende syns- og skønserklæring af den 25.10.2000, svar på spørgsmål G, at det er skønsmandens opfattelse, at: *'En gennemgribende udbedring af revnerne, hvor der sker en fuldstændig oprensning af revnen gennem hele væggens tykkelse med efterfølgende total udfugning, vil sikre væggens integritet, indtil den fortsatte sætningsudvikling af fundering igen vil give anledning til revner. Den langsomme sætningsudvikling vil indebære, at revnerne, formentlig først vil komme på et senere tidspunkt, måske tidligst efter en tidshorisont på 25 år, efter at reparationen er udført. I henhold til svaret til spørgsmål 5 vil skønsmanden bedømme revneskaderne til at være af æstetisk art. De vil ikke give anledning til funktionssvigt af de bærende konstruktioner, og de vil nappe give anledning til sætningsgener i stueetagens gulve og vægge.'* Under henvisning hertil er det undertegnedes opfattelse, at en gennemgribende udbedring af revnerne må anses for at være tilstrækkelig udbedring. Forsikringsta-

gerne har således ikke ført bevis for at en sådan udbedring ikke vil være fuldt tilstrækkelig. Udbedringsomkostningerne anslås af skønsmanden til kr. 10.000,00 + moms, eller kr. 12.500,00 incl. moms jfr. skønsmandens svar på spørgsmål F i supplerende syns- og skønserklæring af den 25.10.2000."

Af syns- og skønserklæring af 6/9 2000 fremgår bl.a.: "**Spørgsmål 3:** 'Skønsmanden bedes oplyse, om de vægge, der i medfør af funderingsnormen (DS 415) kræver fundament, faktisk er funderede.' **Svar.** ... Funderingen af de indvendige vægge er således efter alt at dømme integreret med kældergulvets fundering. Det er principielt ikke i uoverensstemmelse med funderingsnormens angivelser, for så vidt at gulvets fundering havde tilgodeset dette forhold. Imidlertid er gulvet bygget op over aflejringer, der må betegnes som potentielt sætningsgivende. Her er det specielt det efterladte lag af tørvemuld, der erfaringsmæssigt giver anledning til langvarige sætninger. Også den indbyggede grus kan bidrage til sætningerne, hvis den ikke opfylder strenge krav til komprimering. Således formulerer funderingsnormen, DS 415, 4. udgave i afsnit 7. 1. 1: Der må ikke uden særlige foranstaltninger funderes over aflejringer som --- muld, ukontrolleret fyld ---'. Skønsmanden vil henføre de observerede revneskader i de indvendige kældervægge til det forhold, at funderingen ikke er ført gennem de sætningsgivende aflejringer ... **Spørgsmål 5:** 'På baggrund af de af skønsmanden udførte undersøgelser bedes oplyst, om der efter skønsmandens vurdering er nærliggende risiko for skader på ejendommen, idet skønsmanden anmodes om tillige at præcisere, om der er risiko for nærliggende skader indenfor en toårig horisont.' **Svar.** ... De øvrige skader i kælderens vægge vil primært være af æstetisk art. De vil give sig til kende ved, at reparerede revner fortsat vil åbne sig inden for en periode af skønsmæssigt 2-5 år efter reparationen. Der er ikke belæg for at antage, at der vil genereres revner op i væggene i stueetagen. Revnen i soveværelsets udvendige væg ... skal næppe henføres til sætninger, men skal tilskrives svind og krybning i letbetonvæggen. ... **Spørgsmål A:** 'I fald skønsrekvirenternes spørgsmål 1 besvares bekræftende helt eller delvist bedes det oplyst, hvorvidt de af skønsmandens konstaterede forhold er udført i strid med forskrifter til god håndværksmæssig skik på opførelsestidspunktet/krav i Bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet.' **Svar.** Ejendommen er opført i 1967. Med henvisning til gældende funderingsnorm, DS 415, 1. udgave, april 1965, må skønsmanden anføre, at funderingen af de indvendige, bærende kældervægge ikke er udført i overensstemmelse med forskrifter til

god håndværksmæssig skik på opførelsestidspunktet. **Spørgsmål B:** 'I fald skønsrekvirenternes spørgsmål 1 besvares bekræftende helt eller delvist bedes det oplyst, hvornår de af skønsmanden konstaterede forhold må anses at være opstået.' **Svar.** De konstaterede forhold med skader i de indvendige kældervægge må anses for at være opstået allerede inden for de første år, efter at huset blev bygget. Der er herefter sket en gradvis forværring med en fortsat revneudvikling. Uden afhjælpning vil udviklingen fortsætte, men med en stadig aftagende intensitet. ... **Spørgsmål E:** 'I fald skønsrekvirenternes spørgsmål 1 besvares bekræftende helt eller delvist bedes det oplyst, hvorvidt de af skønsrekvirenterne registrerede forhold kan skyldes de af skønsrekvirenterne udførte arbejder for ejendommen.' **Svar.** Skønsmanden kan anføre, at de registrerede forhold ikke kan skyldes de pågående om- og tilbygningsarbejder på ejendommen."

Af syns- og skønserklæring af 25/10 2000 fremgår bl.a.: "**Spørgsmål 7:** 'Det er i skønserklæringen p. 6, afsnit 7 anført: *'Det er ikke taget i betragtning, at selve gulvkonstruktionen i kælderen ikke er forskriftsmæssigt udført, for så vidt at de skal indgå i rum, hvortil der stilles strenge krav til sætningerne.'* Besvarelsen bedes uddybet.' **Svar.** Gulvkonstruktionen er opbygget over sætningsgivende lag ligesom de bærende vægge i øvrigt. Imidlertid er belastningen fra kældergulvene så lille, at de næppe bliver behæftet med sætninger, der vil give gener for normale kælderrum. Imidlertid vil netop etablering af toilet- og baderum, som p.t. pågår i forbindelse med ombygning, normalt stille meget strenge krav til sætningerne, fordi selv små revner i overgangen mellem gulv og vægge kan være både teknisk uacceptabelt og æstetisk generende. I sådanne toilet- og baderum vil den forskriftsmæssige løsning være et armeret gulv, der bæres af vægfundamenter ført til bæredygtige lag, jf. svaret til spørgsmål 5."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**3. Hvilke forhold er dækket** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig forebyggende indsats. **Dækningen er betinget af** - at årsagen til skaden er til stede før overtagelse af ejendommen ... **5. Forsik-**

ringen dækker ikke - forhold vedrørende bygningers og installationers funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske arkitektoniske forhold; *dog dækkes skjulte skader efter ulovlige installationer.* – forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:
I forsikringsbetingelserne er angivet, at betingelserne er udarbejdet i henhold til lov nr. 391 af 14/6 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Det fremgår af denne lovs § 5, at forsikringstilbuddet skal dække køberen i mindst 5 år. Hvis forsikringen ikke er tilbudt klagerne for en 5 års periode, opfylder forsikringstilbuddet ikke kravet i loven, og nævnet finder det i den situation vil være tvivlsomt, om sælgeren af ejendommen er frigjort for sit mangelsansvar.

Nævnet har gennemgået sagens akter og finder herefter at kunne lægge til grund, at de omhandlede revner - bortset fra revnen i soveværelsets udvendige væg - skyldes fejlfundering.

Fejlfunderingen har været til stede på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen. Af syns- og skønserklæringerne af 6/9 2000 fremgår endvidere, at de omhandlede revner ”må anses for at være opstået allerede inden for de første år, efter at huset blev bygget”, samt at revnerne ”ikke kan skyldes de pågående om- og tilbygningsarbejder på ejendommen”.

Nævnet finder under hensyntagen til, at sætningskaderne ifølge skønsmanden ikke er ophørt, men fortsat vil udvikle sig, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb, og at forholdet ikke kan henføres under forsikringsbetingelserne dækningsundtagelse vedrørende æstetiske forhold.

Ved vurderingen af, om klagerne har krav på at få erstattet udgifterne til afhjælpning af funderingsmanglerne eller - som anført i selskabets subsidiære påstand - udgifterne til

reparation af revnerne, finder nævnet at måtte lægge vægt på, at revnerne efter skønsmandens opfattelse vil aftage med tiden, og at revnerne i øvrigt ikke kan antages at give anledning til yderligere skade. I den forbindelse bemærkes, at nævnet ved denne vurdering ikke - som selskabet - har vurderet, om skaden vil ske inden for den 2 årige dækningsperiode, idet en skadeudbedring efter nævnets opfattelse vil skulle foretages korrekt og uden hensyntagen til dækningsperiodens længde.

Efter det således anførte finder nævnet, at klagerne kun har krav på at få dækket udgifterne til udbedringen af revnerne. Nævnet er i den forbindelse opmærksom på, at gulvet muligt ikke kan bære de nye skillevægge i kælderen, som klagerne påtænker at opføre, men dette var der uanset fejlkonstruktionen ikke nogen sikkerhed for, at gulvene kunne, hvorfor klagerne, hvis de lagde vægt herpå, burde have sikret sig ved handelens indgåelse.

Poul Sørensen
formand