639/02

Den 20. februar 2002 blev i sag nr. 56.111:

xxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S, påstår ved deres advokat selskabet pligtig at anerkende, at anmeldte sætningsskader er en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I advokatens klageskrivelse af 20/6 2001 til nævnet hedder det: "Pr. 1.12.1999 overtog mine klienter ejendommen ... Mine klienters ejendom var omfattet af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og der var udarbejdet såvel tilstandsrapport som tilbud på ejerskifteforsikring. Mine klienter tegnede en ejerskifteforsikring i Topdanmark under policenr. Y 85 ... Umiddelbart efter mine klienter fik overdraget nøglen til ejendommen, blev det konstateret, at hele huset var meget skævt, idet det skrånede ud mod vejen. I tilstandsrapporten fremgår der intet om de meget skæve gulve. Via Topdanmark fik mine klienter tilsagn om retshjælpsdækning til afholdelse af et udenretligt syn og skøn, hvor skønsindstævnte var den byggesagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten. Under det udenretlige syn og skøn blev det konstateret, at der ganske rigtigt var betydelige skævheder i gulvet. Som årsag til de betydelige

skævheder, fremgår det af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 5, at den konstaterede registrerede sætning i ejendommen generelt kan henføres til manglende komprimering af anvendte fyldsand ved ejendommens opførelse 1954 eller før. Det fremgår at sandfyldet ikke er blevet indbygget, så det har den fornødne bæreevne. Det er endvidere konstateret af to sonderingsboringer, at jordbundsforholdene ikke kan modstå væsentlige eller større ydre påvirkninger i form af bl.a. vibrationer ved eksempelvis spunsning ved eventuel kloakudskiftning i vejen eller fra større tung trafik end der hidtil er kommet på den vej, hvor ejendommen er beliggende. Efter der er blevet afholdt syn og skøn har Topdanmark ved skrivelse af 20.3.2001 meddelt, at man ikke kan anerkende, at der er tale om en bygningsskade, hvorfor der ikke er dækning i henhold til ejerskifteforsikringen. Som begrundelse for afslaget har Topdanmark anført, at der ikke p.t. er konstateret en sætningsskade 'i bevægelse'. Jeg skal gøre gældende, at det ved syn og skøn er konstateret, at jordbundsforholdene ikke kan modstå væsentlig større ydre påvirkninger, hvorfor der er en betydelig risiko for, at der som følge af ydre påvirkninger vil ske yderligere sætningsskader på ejendommen i løbet af de kommende år. I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 5 A forstås der ved en bygningsskade bl.a. svækkelse eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens brugbarhed eller dens formål eller nedsætter ejendommens værdi væsentligt. Det er oplagt, at der med de konstaterede skader ikke er den store mulighed for at mine klienter eksempelvis kan videresælge ejendommen uden at lide et mærkbart, økonomisk tab. Det er derfor min opfattelse, at de konstaterede skader har nedsat ejendommens værdi væsentligt. Endvidere fremgår det af forsikringsbetingelserne pkt. 5 B, at forsikringen også skal dække, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, herunder isætning af manglende forskriftsmæssige bygningsdele. Også på dette punkt er det min opfattelse, at de konstaterede skader er omfattet. Jeg skal derfor gøre gældende, at Topdanmark skal være forpligtet til at anerkende, at de konstaterede skader er omfattet af ejerskifteforsikringen. "

Selskabet har i skrivelse af 4/7 2001 til nævnet bl.a. anført: "Som det oplyses af advokat G. har vores retshjælpsafdeling givet dækning til sagsanlæg mod den bygningssagkyndige, da syn og skøn viste at skævhederne burde give bemærkning fra den sagkyndige i tilstandsrapporten. Syns- og skønserklæringen er efter aftale med advokaten en

del af sagsmaterialet i ejerskifteforsikringssagen. Blot for god ordens skyld skal vi fremhæve, at den omstændighed at vores retshjælpsafdeling har ment at et krav mod den bygningssagkyndige kan anses for rimeligt, ikke betyder, at der dermed foreligger forhold, der kan begrunde dækning over ejerskifteforsikringen. Kriteriet, at der består en dækningsberettiget skade skal være opfyldt i forhold til ejerskifteforsikringen, mens krav kan rejses over for den sagkyndige, hvis køber må anses at have krav på erstatning i henhold til de almindelige erstatningsretlige regler om professionsansvar. Sagen drejer som om, hvorvidt der i forsikringsmæssig forstand er tale om en skade/ en nærliggende risiko for skade eller et andet fysisk forhold, der nedsætter husets brugbarhed efter dets formål, eller nedsætter husets værdi væsentligt - vilkårenes pkt. 5A og B. Ejendommens gulve er mærkbart skæve, men ejendommens vægge, vinduer og døre står i lod. Det er vores opfattelse at ejendommens skæve gulve ikke kan udløse erstatning over ejerskifteforsikringen. Årsagen til skævhederne vurderes af Geoteknisk Institut til primært at skyldes, at der er funderet i løst lejret fyldsand, og at de fremtidige sætninger under hensyntagen til husets alder (opført 1954) i øvrigt, vurderes at blive af beskeden størrelse, hvis der ikke i nærheden af huset foretages kraftige pæle/spunsramninger, at der ikke forekommer væsentlig tung trafik på vejen syd for huset, samt at evt. vand- og afløbsledninger til stadighed er tætte - Geoteknisk Instituts rapport side 4. Der er ikke fra tilstandsrapportens udfærdigelse i oktober 99 til syn og skønsforretningen afholdes i oktober 2000 sket ændring i husets tilstand. En skade defineres som fysiske forandringer, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i væsentligt omfang. Ejendommen er og har været beboet uden væsentlige gener. Hvis der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, kan dækning bliver aktuel. Advokaten anfører i brevet til ankenævnet, 'at der er en betydelig risiko for, at der som følge af ydre påvirkninger vil ske yderligere sætningsskader på ejendommen i løbet af de kommende år'. Begrebet 'nærliggende risiko' må ses både som den sandsynlige risiko for, om der vil komme en skade, og som den tidsmæssige udstrækning for, hvornår skaden indtræffer. På de uvildige undersøgelser og udtalelser, der foreligger i sagen, finder vi ikke at der er en sådan nærliggende risiko for skade, at dækning over ejerskifteforsikringen for nærværende kan blive aktuel. Syns- og skønsmanden udtaler også i svaret på spørgsmål 5, hvis de ydre påvirkninger er som for nærværende, skønnes det, at der kun i beskeden størrelse vil ske yderligere sætninger i

ejendommens fundamenter og omfanget af følgeskader. Advokaten gør gældende at hans klienter ikke vil kunne sælge ejendommen uden at lide et mærkbart økonomisk tab, og at der er tale om skader, der har nedsat ejendommens værdi væsentligt. De samlede arbejder vedrørende udbedring af gulvenes skævheder kan ifølge skønsmandens svar på spørgsmål 2, udbedres for 58000 kr. Med udgangspunkt i udbedrings omkostningerne mener vi ikke, at der er tale om, at ejendommens værdi er nedsat væsentligt. Vi må derfor fastholde, at der ikke i denne sag foreligger en skade, således som en sådan er defineret i forsikringsbetingelserne. Der er tale om mangler ved ejendommen - skævheder i gulvkonstruktionen - men ikke om et forhold, der kræver konstruktive foranstaltninger. Skulle der mod forventning ske udvikling i sætningerne i et omfang så skadesdefinitionen opfyldes i forhold til den tegnede ejerskifteforsikring inden for forsikringsperioden (forsikringen udløber 1.12.2004) er vi naturligvis indforstået med at vurdere forholdet på ny. På det foreliggende finder vi ikke, at der er indtrådt en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed i henhold til betingelserne for ejerskifteforsikring. Vi indstiller sagen til nævnets afgørelse."

Nævnet er blevet forelagt de geotekniske rapporter m.v.

I rapport I af 31/10 2000 hedder det bl.a.: "**3 Resultater og vurderinger.** Det indvendige nivellement viser, at gulvfladen i stueplanet har en hældning på ca. 12 cm med højeste niveau mod nord og laveste niveau mod syd. Vort udvendige nivellement viser omtrent samme forløb af skævhederne, jf. bilag 3."

I syns- og skønsrapporten af 7/11 2000 hedder det bl.a.: "**Spørgsmål 1** Det ønskes oplyst om ejendommens gulve er skæve og i bekræftende flad hvor stort et fald der kan konstateres. **Svar 1** Ved kontrolmålingen af det foreliggende nivellement (bilag 3) kunne der generelt konstateres de tilsvarende afvigelser i det vandrette plan. Måling viser et gulvfald på 122 mm over ejendommens diagonal og et fald ved facaden mod vejen på ca. 8 mm pr. meter - se også bilag I."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**A** Forsikringen dækker udbedring af bygningsskade (en fysisk forandring). Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, når disse for-

hold nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål eller nedsætter ejendommens værdi væsentligt. **B** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, herunder isætning af manglende forskriftsmæssige bygningsdele."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder, at skævheden i gulvene er af en sådan størrelse, at den må karakteriseres som en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder derfor, at udgiften til genopretning af gulvene er erstatningsberettigende.

Derimod finder nævnet, at der ikke er en sådan nærliggende risiko for yderligere sætninger, at nævnet kan pålægge selskabet at betale for yderligere fundering.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til genopretning af skævheden i gulvene er erstatningsberettigende.

Klagen vedrørende udgifterne til yderligere sikring mod sætningsskader kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand