721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 58.069:

xxxx xxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et tilmuret vindue samt anmeldte sætningsskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist skaderne med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at klagerne med overtagelsesdato 1/5 2000 købte den forsikrede ejendom, som er opført i 1923. Af tilstandsrapporten dateret 24/2 2000 fremgår, at 'Der er i 1996 foretaget væsentlig om- eller tilbygning.' Af rapporten fremgår endvidere:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	**Bygningsdel**	**Karakter**	**Bemærkninger**
A	1.1	K1	Der er enkelte revner specielt ved fordør. Puds mangler ved fordør
	3.1 Facader	K1	Der er enkelte revner i murkrone. En del fine revner i facadebehandling samt enkelte små afskalninger ved enkelte revner. Ligeledes er der enkelte steder små områder ved revner i facadebehandling med manglende vedhæftning til underlag.
	6.1	K0	Er ikke vandrette på 1. sal"

I skadeanmeldelse dateret 27/2 2001 anmeldte klagerne, at der var konstruktionsfejl vedrørende et tilmuret vindue, at der var sætninger, samt at der var anvendt forkert facademaling.

I forbindelse med behandlingen af sagen i Ankenævnet for Forsikring har der været afholdt syn og skøn i sagen. Af syns- og skønsrapport dateret 14/4 2003 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1:**

Skønsmanden bedes oplyse, om der på ejendommens nord-, øst-, syd- og vestvendte ydermure og sokler kan konstateres revner?

Svar 1:

Ja, der kan konstateres revner i sokkel og ydermure.

Spørgsmål 1A:

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende bedes skønsmanden oplyse, om revnerne må karakteriseres som sætningsrevner, bevægelsesrevner eller svindrevner,

Svar 1 A:

De fleste revner i sokkel og facader må betegnes som svindrevner. (se billeder) Revnen i gavl mod vest over vindue og under vindue er tydelig, revne under vindue på havesiden i nr. 2 fra vestgavlen er tydelig. Begge revner er markante i facaden og sokkel, endvidere ses de indvendigt. Revnerne må betragtes som sætningsrevner. (se billeder)

Spørgsmål 1 B:

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende bedes skønsmanden oplyse, om revnerne må antages at ville udvikle sig yderligere.

Svar 1 B:

Spørgsmålet kan ikke umiddelbart besvares, idet der skal en geoteknisk rapport til for at analysere jordbundsforholdene.

…

Spørgsmål 4:

Såfremt spørgsmål 1-3 besvares bekræftende bedes omfang og årsag til det konstaterede beskrevet nærmere herunder med angivelse af om forholdene har været tilstede og konstaterbare i februar 2000, og i hvilket omfang en bygningssagkyndig

burde have gjort opmærksom på forholdene ud fra de da gældende regler i husefter-synsordningen.

Svar 4:

Det er normalt at ejendomme med denne alder har små revnedannelser i fundamenter og fuger. Jeg skønner at nogle af revnerne har været synlige i februar 2000.

Spørgsmål 5:

Ud fra besvarelsen af spørgsmål 1-3 bedes skønsmanden oplyse, om forholdene må antages at have været korrekt registreret i tilstandsrapporten med hensyn til karakter og beskrivelse ud fra de da gældende regler i huseftersynsordningen.

Svar 5:

Min vurdering er følgende: Har revnen i gavl mod vest over vindue og under vindue, samt revnen under vindue mod havesiden været ligeså markant som nu burde karakteren være K2. Har revnerne været som de øvrige små revner er karaktergivningen K1 korrekt.

Spørgsmål 5A:

Det ønskes samtidigt oplyst om ejendommen afviger fra tilstanden for tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand..

Svar 5A:

Ejendommen er i bedre stand end tilsvarende ejendommen af samme alder og vedligeholdelsesstand

…

Spørgsmål 7:

Skønsmanden bedes ud fra besvarelsen af spørgsmål 1-6 angive udgift til alle de med udbedring af de konstaterede forhold forbundne omkostninger tillige med udbedringsmetode.

Svar 7:

I 1997 er ejendommen sandblæst og vandskuret. Herefter behandlet med Skalcem 100. I 1999 behandles væggene med Skalflex silicatmaling. På ejendom med pågældende aldre vil der altid være en løbende vedligeholdelse (reparationer af revner og reparationer af facadebehandling). De fleste revner er almindelige på huse af denne alder. Revnen i gavl mod vest over vindue og under vindue, samt revnen under vin-

due mod havesiden kræver en udkradsning af fuger og reparation med mørtel. For at undgå yderligere sætninger i hjørnet mod nordvest vil det være nødvendigt at understøbe soklen fra revne i gavl mod vest til revne på havesiden."

Der er i juli 2004 foretaget en jordbundsundersøgelse af ejendommen. I geoteknisk rapport er om efterfundering er anført:

"**EFTERFUNDERING**

En eventuel efterfundering af boligen skal baseres på et efterfunderingsprojekt ('ingeniørberegninger'). Da boligen er opført i 1923, bør en eventuel efterfundering kun udføres efter grundige overvejelser.

Det må påregnes, at der skal udføres supplerende geotekniske undersøgelser til brug for et eventuelt efterfunderingsprojekt. Den supplerende geotekniske undersøgelse skal blandt andet omhandle boringer og frigravninger til underkant fundament til brug for fastlæggelse af fundamentets beskaffenhed(er) og funderingsdybde(r).

En eventuel efterfundering af boligen skal udføres i normal funderingsklasse."

I en supplerende syns- og skønserklæring dateret 6/10 2004 er anført:

"**Spørgsmål 9:**

Skønsmanden bedes indledningsvis oplyse, om der er sket en udvikling i de i skønserklæringen konstaterede revnedannelser.

Svar 9:

Revnerne på besigtigelsestidspunktet 15.07.2004 svarer til de revner, der blev bemærket på besigtigelsestidspunktet 21. marts 2003.

Spørgsmål 10:

Skønsmanden bedes oplyse, om den foretagne jordbundsundersøgelse giver anledning til at ændre besvarelsen af de tidligere besvarende spørgsmål.

Svar 10:

Tidligere besvarende spørgsmål ændres ikke efter at der er foretaget jordbundsundersøgelse. Ca. i 90-110 cm dybde består lagene af bæredygtig finkornet sand i alle 3 boringer.

…

Spørgsmål 12:

Skønsmanden bedes på baggrund af jordbundsundersøgelsen oplyse, om revnerne som nævnt i spørgsmål 11 og 11 A må antages at være opstået kort efter husets opførelse i 1923.

Svar 12:

Om revnerne i spørgsmål 11 har været det i hele husets levetid kan jeg ikke umiddelbart besvarer, idet huset i 1997 bliv sandblæst og vandskuret. Umiddelbart vil jeg tro at de har været der, idet jordbundsforholdene med sand ikke giver ændringer oven lag periode med skiftende vejrforhold.

Spørgsmål 13:

Skønsmanden bedes på baggrund af bordbundsundersøgelsen besvare spørgsmål 1 B for så vidt angår revnen i gavl mod vest over vindue og under vindue samt revnen under vindue mod havesiden samt andre konstaterede revner.

Svar 13:

Mit bedste skøn sammenlignet med jordbundsundersøgelsen vil være at de ikke yderligere udvikler sig.

Spørgsmål 14:

Såfremt besvarelsen af spørgsmål 1B, 11 og 11A besvares bekræftende, bedes skønsmanden vurdere hvor meget en maksimal sætning af de enkelte revner vil udgøres og oplyse om den vurderede sætning ligger ud over det forventelige i en ejendom fra 1923.

Svar 14:

Jeg vurderer at hjørnet mod nordvest har sat sig. Revnen over og under vindue i gavl mod vest og under vindue mod havesiden er større end man forventer i en ejendom fra 1923. Øvrige revner kan man forvente i bygninger af denne alder.

…

Spørgsmål 16:

Skønsmanden bedes besvare spørgsmål 4 og 5 med hensyn til tilmuringen, herunder ønskes det oplyst om det konstaterede medfører risiko for fugtskader og øget risiko for revnedannelser.

Svar 16:

Tilmuringen i østgavl giver ingen anledning til flere revner eller risiko for fugtskader.

Spørgsmål 17:

I forlængelse af spørgsmål 16 ønskes oplyst om det konstaterede vil medføre øget vedligeholdelse og i givet fald i hvilket omfang.

Svar 17:

Der vil ikke være øget vedligehold på gavlen."

Klagerne har efter modtagelsen af syns- og skønserklæringerne i skrivelse af 27/12 2004 til nævnet anført:

"Noget tyder på at man fra forsikringsselskabet selektivt vælger udsagn fra skønsrapporten, som danner et misvisende billede af faktum.

Efter skønsmandens oprindelige og supplerende besvarelser ligger det nu fast, at der fra min side alene kan fremsættes krav vedrørende sætningerne omkring det nordvestlige hjørne, dvs. revnerne ved vindue mod vest (fra sokkel til vindue på 1.sal) og revnerne mod haven (nord),

Disse revner har **ikke** været til stede på tidspunktet for huskøbet og er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten. Revnen i murkronen er på huset østlige gavl.

Det var tværtimod fremkomsten af revnerne der gav anledning til skadesanmeldelsen. Dette understreges også af at huset som nævnt flere gange var nymalet og pudset ved købet i 2000. Revnerne kan altså ikke have været tilstede fra 1923. I bedste fald kan huset have sat sig yderligere **efter** købet og i så fald er dækningsbetingelserne også opfyldt.

At der er tale om en dækningsberettiget skade underbygges således af

At sætningen iflg. Skønsmanden skyldes funderingen (spm. 11)
At sætningen er blevet synlig efter købet i 2000
At der iflg. Skønsmanden kræves udbedring/understøbning.

På denne baggrund må det pålægges Alm. Brand Forsikring A/S at forestå udbedringen iht. skønsmandens anvisninger."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 14/12 2004 til nævnet anført:

"Med henvisning til den tidligere fremlagte supplerende skønserklæring dateret 6. oktober 2004, gøres det gældende, at vor kunde ikke har godtgjort, at de konstaterede og beskrevne revner nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.

I den forbindelse har vi noteret os skønsmandens bemærkninger om at

- han på baggrund af de foretagne jordbundsundersøgelser ikke skønner, at revnerne vil udvikle sig yderligere end beskrevet. (besvarelse på spørgsmål 13)
- revnerne formentlig har været til stede kort efter husets opførelse i 1923, idet jordbundsforholdene med sand ikke giver ændringer over lag periode med skiftende vejrforhold (besvarelse på spørgsmål 12)
- hvis revnen i gavl mod vest over vindue og under vindue, samt revne under vindue mod havesiden havde været ligeså markant som nu burde karakteren have været K2. Har revnen været som de øvrige små revner er karaktergivningen K1 korrekt (besvarelse på spørgsmål 15)

Forholdet opfylder således ikke skadebegrebet, som dette er defineret i de for ejerskifteforsikringen gældende betingelser …

...

Endvidere gøres det gældende, at den tegnede ejerskifteforsikring i henhold til betingelsernes afsnit 2, punkt 11, pund 1, 2 og 5 ikke dækker:

- *' forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse*
- *æstetiske forhold, medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå*
- *bagatelagtige forhold, der er umiddelbar synlige for en usagkyndig køber.'* "

Selskabet har i skrivelse af 4/1 2005 endvidere anført:

"I den anledning er det vores opfattelse, at tidspunktet for hvornår den beskrevne sætning er blevet synlig ikke er afgørende for, hvorvidt der foreligger en under ejerskifteforsikringen erstatningsberettiget skade.

Vi henviser i den forbindelse til de overfor Ankenævnet fremlagte bilag idet vi specielt henleder opmærksomheden på, at det ikke er godtgjort, at

- Forholdet vil udvikle sig yderligere i forhold til, hvad der er anført i skønsmandens erklæring dateret 6. oktober 2004
- Forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10 Hvilke forhold er dækket**

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser 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 tegn på en mulig skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det i al almindelighed ikke kan tilrådes at foretage en delvis understøbning af en ejendom med alder som den omhandlede ejendom, jf. også tilkendegivelsen i den geotekniske rapport.

Nævnet finder, at selskabet skal anerkende, at udgiften til udfyldning af revnerne i ejendommens nordvestlige hjørne og revnerne mod haven er dækningsberettigende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at udgiften til udfyldning af revnerne i ejendommens nordvestlige hjørne og revnerne mod haven er dækningsberettigende.

Poul Sørensen
formand