688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 60.823:

xxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx xxx xxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Trenwick v/ F.A. Meyendorff A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader.

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

Klagerne købte ejendommen ved slutseddel af 7/12 2000 med overtagelse den 1/2 2001. Den erhvervede ejendom er en møllebygning fra ca. 1869, og direkte under ejendommen løber en åben, synlig og frit tilgængelig bæk.

Af tilstandsrapporten af 4/8 2000 fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**	**K0**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**Note**
1. Fundamenter/Sokler				1				
…								
3. Yder- og indervægge				2				
…								

Karakterskala:

…

K1: Mindre alvorlige skader

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Sokkel svarer til husets alder med enkelte revner og områder med løs puds.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Enkelte revner i facadepuds samt løs puds - især i brystning omkring mølletårn.
	3.6 Indv. vægge	K1		Revne i indv. vægge ved skorsten samt overfladenedslidning af puds i sekundære rum i stueplan.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	**Ja**	**Nej**	**Bemærkninger**
1. Fundamenter/sokler			
Er du bekendt med om:			
1.1 huset er piloteret?	☒	☐	
...			
1.3 der er sætningsskader, som er udbedrede?		☒"	

Af selskabets skaderapport af 15/11 2002 fremgår:

"Ved LH's besigtigelse kunne det konstateres, der kunne ses store revner i vægge og gulve.

Der kunne især i betongulv i stue og på indv. vægge ses kraftige revner. Udvendigt kunne der pga. mørke ikke ses det nøjagtige omfang, dog er der efterfølgende modtaget billedmateriale fra forsikringstager, som ligeledes viser revner i facader. Det bemærkes også at tagrygning falder fra gavl og ind efter.

Udfra det besigtiget og de fremsendte billeder er der ingen tvivl om at huset har sat sig.

I tilstandsrapporten er revner i inder- og ydervægge beskrevet som K1 det vil sige mindre alvorlige skader.

LH vurderer at det for at bedømme rigtigheden i den bygningssagkyndiges udtalelse er nødvendigt at få forholdene undersøgt af en geo-tekniker. Det skal konstateres om huset har aktive sætninger og i så fald, hvor meget huset vil sætte sig i fremtiden.

Forholdet betragtes som værende dækket af ejerskifteforsikringen såfremt sætningerne er aktive og huset dermed vil sætte sig uacceptabelt meget i fremtiden."

Af den geotekniske rapport af 23/12 2002 fremgår:

"**Konklusion**

Bebyggelsen er funderet på dynd. Af vedlagte sætningsberegning fremgår det at ældre sætninger som følge af bebyggelsens egenlast må forventes i størrelsesordenen 115 mm, mens nyopståede sætninger må anses opstået i forbindelse med det nypåfyldte sandlag. Dette sandlag vurderes på sigt at kunne medføre en tillægssætning i størrelsesordenen 75 mm.

Det konkluderes at bebyggelsen i fremtiden vil være sætningsfølsom for variationer i grundvandspejlet samt eventuelle fremtidige lastændringer (terrænreguleringer, en tungere tagkonstruktion etc.).

Med mindre bebyggelsens funderinger forstærkes, for eksempel ved udførelsen af nedpressede minipæle, er der således efter vores vurdering til stadighed risiko for, at der kan opstå skadevoldende sætninger/differenssætninger."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 14/3 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"Sælger har endvidere i tilstandsrapporten oplyst, at ejendommen er piloteret. Dette har senere vist sig kun at være delvist korrekt, idet kun den ene ende af ejendommen er piloteret, mens den ende af ejendommen, hvor de nævnte sætningsskader primært er sket, ikke er piloteret.

Efter overtagelsen af huset kunne klager konstatere begyndende revner i den indvendige del af muren i badeværelset, og denne skade har udviklet sig støt efter overtagelsen. I sommeren 2002 påbegyndte forsikringstager en ombygning af bl.a. ejendommens køkken/alrum, ligesom der påbegyndtes anlæggelse af en terrasse. I forbindelse med anlæggelse af terrassen påfyldte forsikringstager et mindre sandlag på ca. 18-20 m^3, fordelt over et areal på ca. 30-40 m^2, langs henholdsvis ejendommens sydlige mur og østlige gavl. Sandlaget strækker sig fra muren og ca. 3-4 meter ud herfra.

I forbindelse med anlæggelse af terrassen og ombygningen af køkkenet kunne klager bl.a. konstatere, dels at de, allerede i året 2001 konstaterede revner i badeværelsesvæggen, var taget til, dels at der var en stor revne (så bred, at man næsten kan stikken en hånd ind) i væggen bag de nu nedtagne køkkenelementer, gående fra kælderniveau til 2. sals højde, dels at der var store revner i soklen, som fortsætter op gennem væggen, dels at en eksisterende revne i værkstedet var forøget, dels at der var en revne i køkkengulvet, og dels at husets sydøstlige hjørne var sunket.

På baggrund af de konstaterede revner kontaktede klager indklagede, der herefter besigtigede ejendommen og udarbejdede skaderapport jfr. bilag .. I skaderapporten tilkendegav indklagede, at skaden ville være dækket, såfremt sætningerne var aktive og huset dermed ville sætte sig uacceptabelt meget i fremtiden. Der blev herefter tillige indhentet en geoteknisk rapport af 23.12.2002, jfr. bilag ...

Det fremgår af denne geotekniske rapport bl.a., at 'bebyggelsen er funderet på dynd', at 'ældre sætninger, som følge af bebyggelsens egenlast, må forventes i størrelsesordenen 115 mm, mens nyopståede sætninger må anses opstået i forbindelse med det nypåfyldte sandlag', at 'bebyggelsen i fremtiden vil være sætningsfølsom for variationer i grundvandsspejlet samt eventuelle fremtidige lastændringer' og, at 'med mindre bebyggelsens funderinger forstærkes for eksempel ved udførelsen af nedpressede minipæle, er der således efter vores vurdering til stadighed risiko for, at der kan opstå skadevoldende sætninger/differenssætninger'.

Da indklagede havde modtaget den geotekniske rapport, nægtede man ved afslag af 14.01.2003, jfr. bilag .., at dække skaden med henvisning til dels, at 'det vurderes at den bygningssagkyndiges karakter som K1 var korrekt', dels 'at de gamle sætninger er fremkommet over de sidste 133 år', dels 'at de nyopståede sætninger, som er fremkommet pga. de terrænarbejder, forsikringstager selv har foretaget ved opfyldning med sand', og dels, at 'de nyopståede sætninger er fremkommet som en følge af arbejde i terræn efter overtagelsen af huset. Forsikringstager har derfor selv forøget belastningen på terrænet omkring huset'.

Klager kontaktede herefter indklagede igen og indklagede revurderede sagen, men fastholdt sit afslag, jfr. indklagedes skrivelse af 16.01.2003 jfr. bilag .., og indklagede anfører heri bl.a. , at 'forholdet betragtes som værende opstået efter ejerskifte', og at, 'der gives medhold i, at fundamentet ikke lever op til nutidige standarder, men det vurderes at fundamentet ikke er dårlige end andre fundamenter af tilsvarende alder.'

Klager anmodede herefter om en uddybende konklusion fra geoteknikeren, hvilken fremgår af geoteknikerens notat af 23.01.2003, jfr. bilag .. Af denne supplerende rapport fremgår bl.a., at 'det primære problem er, at funderinger er udført på dyndaflejringer', at 'bebyggelsen ikke er funderet korrekt', at 'som udløsende faktor for nyligt opståede revner vurderes det påfyldte sandlag for terrassen', at 'såfremt bebyggelsen havde været funderet korrekt, ville sandpåfyldningen ikke have haft nogen betydning', og endelig, at 'der vil i al fremtid være risiko for, at der vil opstå ny sætningskader som følge af bebyggelsens svage funderinger'.

Klager og undertegnede har efterfølgende korresponderet med indklagede, med henblik på sagens løsning, men da dette har været uden resultat er nærværende klage nødvendiggjort.

Anbringender:

Skadesdefinitionen i forsikringsvilkårene er opfyldt, idet ejendommens sokkel, vægge og gulve er svækkede og revnede og disse forhold har nedsat bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger. Endvidere ville den indtrufne skade ikke være sket såfremt bygningen havde været fuldt ud piloteret, jfr. den geotekniske rapport. Den manglende pilotering udgør tillige en manglende bygningsdel og udgør derfor også i sig selv en skade og det bemærkes hertil, at det fremgår af den geotekniske rapport, at bygningen i al fremtid vil være udsat for nye sætningsskader, og den manglende pilotering ville derfor også, selvom man måtte anse den for ikke at have givet sig udslag i en aktuel skade, i al fremtid have medført en nærliggende risiko for skade, idet ejendommen ikke er funderet korrekt, jfr. den geotekniske rapport og i øvrigt er bygget på dynd.

Der er tale om en fejl ved bygningens fysiske tilstand. Selve opførelsen og placering af bygningen indebærer således risiko for skade efterhånden som tiden går og bygningen synker, idet placeringen og funderingen af bygningen indebærer, at bygningen må anses som værende i ringere stand end tilsvarende bygninger.

Der er tale om en aktuel skade, der har ramt klagers faste ejendom alternativt, at bygningens fysiske forhold i form af den ringe fundering og bygningens placering har medført en nærliggende risiko for skade på bygningen, vel at mærke en skade, der ville have indtrådt, uanset om klager har påført sandlaget eller ej. Der kan derfor ikke være tvivl om, at skaden/skadesrisikoen var tilstede, da klager overtog ejendommen, hvilket støttes af dels det forhold, at klager kunne konstatere en udvikling i sætningskader på badeværelsesvæggen allerede før påførelsen af sandlaget, dels af det forhold, at den geotekniske rapport fastslår, at bygningen i al fremtid vil være sætningsfølsom, dels af det forhold, at bygningen er opført på dynd, og dels af det forhold, at den supplerende geotekniske rapport fastslår, at det påfyldte sandlag alene har været en udløsende faktor, hvilket viser, at skaderne ville være indtrådt alligevel før eller siden, men måske dog ikke udviklet sig lige så hurtigt.

Uanset om fundering eller pilotering var påkrævet på bygningens opførelsestidspunkt, har forholdet medført skade/risiko for skade og der foreligger en skjult mangel, som ejerskifteforsikringen skal dække, og bygningens fundering og grundens bæreevne har endvidere betydning for selve bygningens tilstand. Der kan henvises til H.P. Rosenmeier i 'Mangler ved fast ejendom' 4. udg s. 178 nederst, hvor forfatteren som et eksempel på en fysisk bygningsmangel nævner, en for ringe fundering i forhold til grundens bæreevne. Bygningen har en dårligere fundering end tilsvarende bygninger og dette støttes af, at når bygningen er opført på en møllebakke, på dynd og med åbent vandløb løbende direkte under bygningen, må klager også forvente, at bygningen er funderet/piloteret korrekt, og da dette har vist sig ikke at være tilfældet, er bygningen i ringere stand end tilsvarende bygninger.

Klagers påførelse af sandlaget kan endvidere ikke karakteriseres som egen skyld, ligesom der ikke er tale om en fremkaldelse af forsikringsbegivenheden, der kan medføre nedsættelse eller bortfald af erstatningen, idet der fra klagers side højst kan

være udvist simpel uagtsomhed. Det bemærkes hertil at det af tilstandsrapporten, jfr. bilag .. fremgår, at ejendommen er piloteret og at klager derfor med god samvittighed kunne påfylde sandlaget, jfr. også den supplerende geotekniske rapport, jfr. bilag ..

I tilstandsrapporten er skader på sokkel og ydre-/indervægge beskrevet med karakteren K1. Disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten, idet skaderne og skadesrisikoen har været langt større end hvad tilstandsrapporten fastslår. Således var de revner m.v., der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke blot enkelte revner samt løst puds og overfladenedslidning, men der var tale om store dybe revner, der bevirker, at det ene hjørne af bygningen er sunket, hvilket er synligt, idet tagkonstruktionen er skæv.

Endvidere er en lang og dyb revne i værkstedet ikke beskrevet i tilstandsrapporten, til trods for, at klager kunne konstatere denne kort efter ejendommens overtagelse og også denne revne må derfor antages at have været tilstede på tidspunktet for rapportens udarbejdelse. Det forhold, at bygningen er opført ovenpå en synlig bæk, der løber direkte under bygning støtter blot klager i, at den bygningssagkyndiges vurdering er forkert, idet bækkens placering burde have givet anledning til særlige bemærkninger/ændret vurderinger i tilstandsrapporten. Der kan her henvises til Søren Theilgaard i 'Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom' 1. udg. s.83, hvor det siges at 'den bygningssagkyndige skal endelige ikke udtale sig om grunden, herunder dens bæreevne med mindre manglende bæreevne allerede har ført til revnedannelser eller egentlige sætningsskader', hvilket som sagt er tilfældet i nærværende sag, da den bygningssagkyndige bl.a. har overset en graverende revne i væggen i værkstedet, som ikke var en utilgængelig bygningsdel, jfr. tilstandsrapporten jfr. bilag .. og denne revne kunne køber konstatere kort efter overtagelsen, og revnen må derfor antages at have været til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse. Det forekommer derfor klart, at klager på baggrund af tilstandsrapportens beskrivelse af forholdene, ikke har haft grundlag for at tage forholdenes reelle og graverende karakter i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen. De anmeldte forhold rækker ud over, hvad klager på baggrund af tilstandsrapporten måtte forvente, idet den bygningssagkyndige ganske vidst, som udgangspunkt alene

skal udtale sig om den synlige del af bygning, men i det konkret tilfælde tillige burde have udtalt sig om grunden og dens bæreevne. Klager har endvidere ikke forud for købet af ejendommen været bekendt med og burde ikke være bekendt med skadernes reelle omfang.

Det bemærkes i øvrigt, at indklagede, jfr. skaderapporten fremlagt som bilag .., har givet dækningstilsagn, såfremt sætningerne var aktive, og at sætningerne, jfr. den geotekniske rapport og de indtrådte skader må siges at være aktive, og indklagede må derfor under alle omstændigheder være bundet af sit dækningstilsagn, idet betingelserne i dækningstilsagnet er opfyldt.

Til støtte for klagers krav kan henvises til U 2002.2300V, der vedrørte en meget lignende situation og som også var anlagt mod det indklagede selskab. I denne afgørelse havde det indklagede selskab ligeledes nægtet at yde erstatning, men blev i Landsretten dømt hertil bl.a. med henvisning til, at ejendommens sætning udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand og idet den bygningssagkyndige havde beskrevet revner i sokkel og facade forkert. Til denne dom bemærkes, at køber her var en tømrermester, der uagtet en vis faglig indsigt ikke selv havde konstateret sætningsskaderne i forbindelse med undersøgelse af ejendommen Der kan endvidere henvises til ankenævnskendelse nr. 55.534 af 3.12.2001 og ankenævnskendelse nr. 54.167 af 27.8. 2001."

Selskabets skadebehandler har ved skrivelse af 22/4 2003 bl.a. anført:

"Den geotekniskerapport blev udarbejdet af jysk-geoteknik og var os i hænde den 27. december 2002, det var først i denne rapport oplysninger om sandopfyldninger omkring huset blev os bekendt.

Det beskrives i rapporten at forsikringstager efter overtagelse af huset har udført terrænarbejder omkring huset ved opfyldning med sand, dette har medført en forholdsmæssig stor tillægslast. Iflg. adv. fm. M.J.M. er der påfyldt ca. 18-20 m³ svarende til 32,4 - 36 ton, hvilket må siges at være en betydelig belastning at påføre omkring et 133 år gammelt fundament. Dette nævnes dog også i rapporten hvori det konkluderes at sætninger som følge af bygningens egenlast stort set anses for pågået. De nyopståede sætninger tilskrives det af forsikringstager nypåfyldte sandlag.

Vi vurderer ud fra den geotekniske rapport at huset som det af forsikringstager blev overtaget ved ejerskifte ikke 'sætter' sig uacceptabelt meget, det skal nævnes at mindre bevægelser i fundamentet ikke kan undgås i huse med denne alder da man ikke på opførelsestidspunktet havde gældende retningslinier for hvor dybt et fundament skulle i jord.
Det er derfor ikke et spørgsmål om hvorvidt forsikringstager har handlet uagtsomt eller ikke, men udelukkende om hvordan, - og på hvilke vilkår huset er overtaget. Om huset fremover vil være følsomt overfor lastforøgelser såsom udskiftning af tag til tegltag, anlægning af ny terrasse mv. er merudgifter som forsikringstager selv påtager sig ansvaret for.

Der henvises til flere forskellige domme i sagsfremstillingen, det der generelt adskiller dommene fra denne sag er at forsikringstager her selv, efter overtagelse, har forøget lasten på fundamentet.

Afgørelsen om ikke at yde erstatning fastholdes.

I øvrigt skal det nævnes at der **ikke** er givet dækningstilsagn, det er i skaderapporten nævnt at der ydes dækning såfremt huset sætter sig aktivt og såfremt sætningerne er uacceptabelt høje, dvs. større end tilsvarende huse og konstruktivt problematisk (sammenstyrtningsfare).
Vi mener tydeligt det fremgår af den geotekniske rapport at forholdet ved overtagelsen ikke levede op til skadekriterierne. (se geoteknisk rapport side 5)."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre 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.

…

4 Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold er klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

…

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen,

…"

Nævnet udtaler:

Efter de geotekniske rapporter er hovedårsagen til sætningsskaderne, at huset er opført på dynd. Dette må anses for en fejl uanset opførelsestidspunktet. I rapporten anbefales, at husets pilotering forstærkes for at undgå skadeforvoldende sætninger i fremtiden. Nævnet finder herefter, at klagerne har krav på forsikringsdækning af udgifterne til den nødvendige forstærkning af husets pilotering.

Marianne Højgaard Pedersen