693/04

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 61.602:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt sætningsskade.

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

" **Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Sokkel med enkelte revner
		K2		Sokkel på udbygning mod nord med sætning i forhold til ældre stuehus. Revner i sokkel mod vest.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	…		…
		K3		Revner i murværk mod vest og øst ved sammenbygning af ældre del.

…
Karakterskala: … K2: Alvorlige skader …. K3: Kritiske skader"

2. 61.602

Klageren anmeldte 4 skader, herunder bl.a. at tilbygning (opført omkring 1980) til oprindeligt opført stuehus synker, den 20/1 2003.

Af skaderapporten af 14/3 2003 fremgår, at skaden ikke anses for dækket, da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Klageren har ved skrivelse af 2/4 2003 til selskabets repræsentant bl.a. anført:

> "Begrundelsen for at afvise anmeldelsen er, at der i tilstandsrapporten er angivet 'sokkel på udbygning mod nord med sætning i forhold til ældre stuehus. Revner i sokkel mod vest.'
>
> Dette er betegnet som en alvorlig skade (K2), hvilket jeg er fuldstændig enig i, men jeg er absolut ikke enig i at sætningsskader per automatik også indebærer at tilbygninger synker væsentligt mere i den ene ende end den anden. Disse to sager er ikke sammenlignelige. Mange huse med tilbygninger har således sætningsskader uden at dette fører til at tilbygningen synker ('tipper'), og sidstnævnte forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten og må derfor betegnes som en skjult fejl. Problemet er således ikke den parallelle nedsynkning på få millimeter, der er sket mellem stuehus og tilbygning, og som der er omtalt i tilstandsrapporten, men det faktum at huset fortsat synker i den nordlige ende. Overdrevent sagt kan man sige, at 'huset tipper.' Ved udmåling har jeg således fundet frem til, at hvor tilbygningen ved oprindeligt stuehus rigtig nok har sat sig få millimeter (den i tilstandsrapporten omtalte skade) så har den fjerneste (nordlige) ende af tilbygningen sat sig ca. 10 cm. Dette forhold er IKKE omtalt i tilstandsrapporten.
>
> Jeg har efter afvisningen af skaden, kontakten flere sagkyndige på området, bl.a. firmaet URETEK, der er helt enige i mine betragtninger. Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem sætningsskader og det forhold at tilbygninger synker - i dette tilfælde således at skifterne ikke er vandrette. Sætningsskader forekommer ofte isolerede, hvad jeg ovenfor har forsøgt at beskrive ved den parallelle nedsynkning på fa millimeter.

Henvendelse til byggesagkyndig har desuden belært mig om, at en så omfattende skade som at en tilbygning synker ikke rimeligt kan angives med karakteren K2 men er af langt alvorligere karakter, hvorfor man heraf må udlede, at byggesagkyndig og hermed tilstandsrapporten ikke forholder sig til den anmeldte forsikringsskade. Igen må konklusionen være, at det handler om en skjult fejl.

Endelig vil jeg gerne anholde C.S.s gennemgang af forsikringsskaderne, hvor han, i modsætning til min anbefaling, fokuserede på selve sætningsskaden ved sammenbygningen til oprindeligt stuehus, og ikke på det reelle problem, at huset synker i den nordlige ende."

Hertil har selskabets repræsentant ved skrivelse af 17/5 2003 til klageren anført:

"Ved besigtigelsen blev det ved at flugte liggefugerne på facaden mod øst konstateret, at der ved det nordøstlige hjørne af tilbygningen er en sætning på ca. 10 cm svarende til 1 ½ skiftehøjde. Ved sammenbygningen blev der på både den østlige og vestlige side konstateret lodrette revner med en vidde på op til 2-3 mm, som ikke har nævneværdig forskel ved sokkelen og ved taget. På facaden mod vest er der desuden en fortandingsrevne, der begynder ved hjørnet af vinduet og går ned til sokkelen. Det må på baggrund af tykkelsen af fugerne samt farveforskellen i fugemørtelen konstateres, at sælger har fået fugerne repareret én eller flere gange. Det blev endeligt konstateret med et loddebræt, at gavlen mod nord ikke er i lod. Indvendigt blev der konstateret et spring i gulvbelægningen i overgangen mellem tilbygningen og det oprindelige hus på 5-10 mm. Da der ikke er konstateret en sætning ved sammenbygningen udvendigt, vurderes dette spring ikke at være en følge af sætningen.

Bortset fra de beskrevne revner er der ikke nævneværdige revner i tilbygningens sokkel og murværk og, det vurderes på denne baggrund at tilbygningen fortsat er stabil og fuldt brugbar.

Ved besigtigelsen blev det via billeder af haven og en prøveopgravning i haven dokumenteret, at der her er en dårlig dræning, som medfører at der i perioder står frit vand i dele af haven.

…

Idet det lægges til grund, at tilbygningen er mere end 20 år gammel og at De ikke har konstateret en forværring af skaderne siden overtagelsen, som endvidere vurderes at være identisk med de i tilstandsrapporten omtalte skader, vurderes det fortsat, at forholdet ikke er dækningsberettiget. Det vurderes ligeledes at det på baggrund af pkt. 1.2 og 3.1 i tilstandsrapporten har været muligt at tage forholdets betydning i betragtning.

…

I forbindelse med besigtigelsen blev det konstateret, at der mellem trappestenene og sokkelen på tilbygningens østlige side er en revne. dette forhold er umiddelbart synligt og er af kosmetisk karakter, hvorfor det ikke er dækningsberettiget."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og henviser bl.a. til følgende, der sandsynliggør, at tilbygningen synker:

- I overgangen mellem oprindeligt stuehus og tilbygning er der opstået en forskydning i gulvhøjde på ca. 5-10 mm. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten og må derfor betragtes som en skjult fejl eller nyopstået skade, hvilket understøtter at tilbygningen fortsat synker.
- Mellem trappesten og sokkel på tilbygningens østlige side findes en revne, der ikke er angivet i tilstandsrapporten, hvorfor man må udlede, at det er et problem opstået efter klagerens overtagelse af huset. (Klageren bemærker, at selskabets repræsentant omtaler forholdet som kosmetisk, men hun forstår ikke, hvorfor forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, når andre kosmetiske forhold - bl.a. knækkede fliser ved brændeovn - er nævnt).
- Mellem tilbygning og oprindeligt stuehus, har klageren fået foretaget inddækning, idet de - af flere omgange - forsøgte udbedringer ikke har holdt. Hun bemærker, at selskabets repræsentant afslog, at hun fjernede den nye inddækning, så man kunne se de tidligere forsøg på at løse problemerne. Ifølge klageren er det på dette sted tydeligt, at tilbygningen fortsat ”arbejder”.
- Angående det høje grundvandsspejl i haven har klageren af naboerne fået oplyst, at man i området opgav at finde fast grund efter nedgravning til 3 m dybde. Der er således efter klagerens opfattelse ingen tvivl om, at der i området er vanskelige byggeforhold, og at man ikke har taget hensyn til dette i forbindelse med tilbygningen.

På denne baggrund finder klageren det plausibelt og påviseligt, at tilbygningen fortsat synker. Selskabet bør anerkende, at en bygning på 6 m, der er sunket 8-10 cm i den ene ende, ikke med rimelighed kan klassificeres som "K2".

Selskabets repræsentant fastholder afgørelsen og henviser til, at forskydningen i gulvhøjden ved besigtigelsen kun kunne ses ved døråbningen mellem tilbygningen og det oprindelige hus. Der stod køkkenelementer på begge sider af døråbningen, og det kunne derfor ikke ses om forskydningen fortsatte ud til facaderne. Da det på grund af gulvbelægningen ikke kunne konstateres, om der var et egentligt brud i betongulvet og der ikke kunne ses følger af denne forskydning andre steder, herunder på facaderne, mener selskabets repræsentant ikke, at det er godtgjort at forskydningen skyldtes fortsatte sætninger. Idet forskydningen er dækket af en ubrudt gulvbelægning er det ikke et forhold, som vil give anledning til en bemærkning i tilstandsrapporten.

Angående revnen mellem trappestenen og tilbygningen mener selskabets repræsentant, at forholdet er af kosmetisk karakter og at det ikke kan forventes, at det skulle være nævnt i tilstandsrapporten. Der er tale om en trappesten på ca. 30 x 100 cm. som næppe har et egentligt fundament. Da trappestenen ikke er støbt sammen med tilbygningens fundament, er det ifølge selskabets repræsentant uundgåeligt, at der opstår en revne mellem trappestenen og sokkelen på tilbygningen.

At selskabets repræsentant ikke ønskede at besigtige inddækningen mellem tilbygningen og det oprindelige hus, skyldtes ikke modvilje, med det forhold, at tegn på en eventuel fortsat sætning ville kunne ses bedre andre steder, bl.a. på murværket ved sammenbygningen.

Selskabets repræsentant henviser til, at det ikke er godtgjort, at tilbygningen fortsat vil synke på grund af problemer med grundvandet, idet jorden, som fundamenterne er blevet udført på, siden opførslen omkring 1980 er blevet konsolideret og hermed kan have opnået tilstrækkelig bæreevne.

Selskabets repræsentant finder således, at bemærkningen i tilstandsrapporten vurderes at være fyldestgørende. Såfremt det ved en geoteknisk undersøgelse kan godtgøres, at tilbygningen fortsat sætter sig eller der er nærliggende risiko for dette, vil bemærkningen i tilstandsrapporten ikke være dækkende og forholdet vil være dækningsberettigende. En eventuel udbedring vil omfatte en efterfundering af tilbygningen.

Klageren har kontaktet det lokale geotekniske ingeniørfirma S. & J., der oplyste, at man godt kendte området, men desværre ikke for noget godt, hvad angik de geotekniske forhold.

Klageren har efterfølgende konstateret yderligere forhold ved ejendommen, som understøtter hendes påstand om, at tilbygningen synker. Hun henviser til, at flere døre i tilbygningen binder.

Selskabets repræsentant fastholder afgørelsen og henviser til, at der ikke var tegn på sætninger, som kunne påvirke dørene. Det bemærkes, at enkelte døre trænger til at blive justeret i hængslerne.

Endeligt mener klageren, at tilbygningens sætning giver en væsentligt indsnævring i dørens bredde, hvorfor hun ikke mener, at man på rimelig vis kan henføre problemet til tiltrængt justering i hængslerne.

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 25/2 2004 til nævnet anført:

"Som sagsbehandler for Købstædernes Forsikring har vi behandlet to sager som forsikringstager har indbragt for Ankenævnet. Sagerne omfatter:

- Tilbygning til det oprindelige hus synker

- Denne skade er afvist erstattet i skaderapport dateret den 14.03.2003 under henvisning til tilstandsrapportens oplysninger.

- Revne i vinduesbrystning og sokkel i facade mod vej

Vi har tidligere fremsendt vor skaderapport vedrørende dette forhold til Ankenævnet. Vi har efterfølgende sendt vedlagte, reviderede skaderapport, dateret den 12.12.2003. I denne rapport oplyses, at vi har bedt et ingeniørfirma om at fortsætte allerede igangværende undersøgelser.

Vi har nu modtaget rapport fra ingeniørfirmaet dateret den 03.02.2004 der konkluderer, at det oprindelige hovedhus er fejlfunderet, og at dette er årsagen til revnen.

Inden vi går videre med forholdet vedrørende revnen og fejlfunderingen af hovedhuset, finder vi det rigtigt at afvente Ankenævnets stillingtagen til de anmeldte sætninger på tilbygningen"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"5. Hvilke forhold dækkes ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for 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."

Nævnet udtaler:

Efter de oplysninger, der nu foreligger om sætningsskaderne, finder nævnet, at selskabet skal betale for en geoteknisk undersøgelse vedrørende tilbygningen til undersøgelse af, om der kan forventes yderligere sætningsskader på tilbygningen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal bekoste en geoteknisk undersøgelse vedrørende tilbygningen.

Poul Sørensen
formand