706/04

Den 27. september 2004 blev i sag nr. 62.496:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

og

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S og har retshjælpsforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at Codan Forsikring A/S har afvist at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader på ejendommen. Endvidere er klageren utilfreds med, at Alm. Brand Forsikring A/S har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod Codan Forsikring A/S.

Codan Forsikring A/S har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere henviser selskabet til, at de anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning under ejerskifteforsikringen.

Alm. Brand forsikring A/S har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning med henvisning til, at spørgsmålet kan afgøres af Ankenævnet for Forsikring, hvorfor der ikke er dækning i henhold til retshjælpsbetingelsernes § 7 og § 5, stk. 5.

Af tilstandsrapport af 17/10 2002 fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Huset er i betragtning af dets alder generelt i god stand og der er ikke konstateret alvorlige fejl og mangler. Dog må man inden for nær fremtid påregne reparation af dele ved udv. murværk.

Huset kan med reparationer og normal korrekt vedligeholdelse henstå i mange år endnu.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	1.0 Fundamenter/Sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Sokkel har en del afskalninger. Der er sætningsrevner i sokkel ved NØ-hjørne. Bør eftergås og repareres.

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

...

1.0 Fundamenter/Sokler

Beton	Bygn. A
Teglsten	Bygn. A"

Klageren har i april 2003 anmeldt, at der i forbindelse med renovering af ejendommen, der er opført i 1880, er konstateret betydelige sætningsskader og funderingsproblemer.

Taksator fra Codan Forsikring A/S foretog besigtigelse af ejendommen den 21/8 2002. Ved besigtigelsen blev der konstateret sætningsrevner især ved NØ og SØ hjørnerne. Revnerne i murværket er repareret, men kunne ses gennem puds.

Ved opgravningen i forbindelse med klagerens foretagelse af jordbundsprøver, kunne det konstateres, at fundamenterne er de oprindelige fra ejendommens opførelse år 1880 og består af kampesten.

Af geoteknisk undersøgelsesrapport af 8/4 2003 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse:** en besigtigelse af bygningen viser, at der generelt er en del revner i murværket og en del af revnerne har formentlig været udbedret et par gange. Vestlig facade kunne ikke vurderes idet den var nypudset på besigtigelsestidspunktet.

Eksisterende fundering: Ved prøveboring B.1 er fundamentet udført på kampesten ned til 0.4 m dybde under terræn.

…

Boring B.2 viser at fundamentet ligeledes er udført på kampesten til 0.8 m under terræn.

…

I prøveboring B.3 er fundamentet mod nord udført i ca. 80 cm under terræn mens fundamentet mod syd er ført til 0.3 m under terræn.

Med andre ord er bygningen funderet på stærkt sætningsgivende blødbundsaflejringer, hvilket er årsag til revnedannelserne i huset.

…

Konklusion: De udførte undersøgelser viser, at årsagen til de konstaterede revner skyldes, at bygningen ikke er funderet tilstrækkeligt. Med de konstaterede funderingsforhold vil der restere yderligere sætninger af bygningen, idet blødbundsaflejringerne er meget følsomme over for ydre omstændigheder, udtørring, rystelser mm.

Sætninger kommer over en meget lang årrække og er størst i bygningens første år, herefter vil sætningerne være aftagende, men skønnes ikke at ophøre i bygningens levetid på grund af blødbundsaflejringer som de aktuelle.

Sætningsudviklingen skønnes ikke at indebære risiko for husets stabilitet, men vil fremover bevirke funktionsmæssige gener, og der må påregnes øgede omkostninger til vedligeholdelse af huset.

…

Skal huset være sætningsfrit, vil en supplerende forstærkning af fundamenterne være nødvendig, og med de konstaterede forhold må det anbefales, at der udføres en sikring af yderfundamenterne omkring hele huset."

I selskabets skrivelse af 26/11 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Der er tale om en ejendom opført i 1880 på kampestensfundamenter og funderingen er foretaget i overensstemmelse med datidens byggeskik.

Syldstensfundamenter er netop kendetegnet ved at disse ofte foretages i meget lav funderingsdybde (under frostfri dybde), og derfor som oftest ikke er ført til fast bund, hvilket bevirker at fundamenterne sætter sig i ejendommens første leveår. Sætningerne vil aldrig helt ophøre, idet bl.a. frosten i jorden hæver/sænker fundamenterne, hvilket uværgeligt fører til at ejendomme fra denne byggeperiode løbende skal vedligeholdes for opståede revner, hvilket henhører til almindelig vedligeholdelse.

Codan har afvist at dække de anmeldte forhold, idet de aktuelt konstaterede sætningsrevner er nævnt i tilstandsrapporten med k2, jf. bilag B side 5.

For så vidt angår fundamenterne har vi afvist at dække omkostninger til forstærkning af fundamenterne, idet de eksisterende fundamenter ikke er behæftet med skader som defineret i forsikringsvilkårenes punkt 4 og fremstår i en tilstand, som er forventelig henset til ejendommens opførelsesår.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende

- at fundamenterne er fra 1880 og udført i overensstemmelse med datidens byggeskik
- at ejendomme opført på syldstens(kampesten)fundament normalt altid vil bevæge sig og medføre sætningsrevner, der løbende må udbedres/vedligeholdes
- at de aktuelle sætningsrevner har sin årsag i den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvilket ikke konstituerer en skade, jf. eksempelvis responsum af 16. februar 2000 fra F&P samt ak 59.832

- at nuværende revnedannelser og evt. fremtidige revnedannelser ikke overstiger hvad der er sædvanligt for ejendomme fra det pågældende opførelsesår
- at den geotekniske undersøgelse konkluderer:
  - at de væsentligste sætninger er sket i ejendommens første leveår
  - at de aktuelle/evt. fremtidige sætninger ikke har betydning for husets stabilitet
  - at der alene er behov for ekstra fundering, såfremt ejeren vil have et sætningsfrit hus
  - at evt. fremtidige sætningsrevner kan udbedres som led i den almindelige vedligeholdelse
- at ejer ikke kan have en berettiget forventning om at have erhvervet et sætningsfrit hus, idet ejendomme opført på syldstensfundamenter altid er udsat for bevægelser med øgede vedligeholdelsesomkostninger til følge
- at det således ikke er nødvendigt med ekstra fundering, jf. også Ak 55.142, hvor ejendommen - i modsætning til nærværende sag - endda var opført i strid med den på opførelsestidspunktet gældende byggeskik
- at forholdene ikke konstituerer en skade eller nærliggende risiko for skade, idet ejendommen ikke afviger fra tilsvarende ejendomme fra 1880, jf. også Ak 59.832
- at evt. fremtidige revnedannelser henset til at ejendommen er opført på syldstensfundament må betragtes som alm. vedligeholdelse
- at køberforsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 6 ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten
- at de aktuelle sætningsrevner i øvrigt er korrekt beskrevet som sætningsrevner med k2 i tilstandsrapporten

Såfremt ankenævnet måtte lægge til grund, at omkostninger til ekstrafundering udgør en dækningsberettiget omkostning, gøres det gældende at ejendommen hermed ville blive tilført en forbedring på 100 %, idet der herved opnås en sætningsfri ejendom med nutidig standard med væsentligt mindre vedligeholdelsesbehov end en tilsvarende ejendom med sædvanligt syldstensfundament.

En sådan værdiforøgelse er ejerskifteforsikringen uvedkommende, jf. Fal § 37 og § 39 samt forsikringsbetingelsernes punkt 11 analogt samt husejerforsikring 2. udgave side 183."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 8/12 2003 til nævnet anført følgende:

"På vegne E.S. [klageren] gør jeg gældende:

at ejendommen på overtagelsestidspunktet led af en væsentlig mangel, der i.h.t. tilbud af 9. april 2003 fra PH Byg F. A/S andrager 74.500,- kr. + moms 18.625,00 kr., i alt 93.125,00 kr.

at sætningsmangelen ved gavlen under hensyn til mangelens beskaffenhed berettiger til forsikringsdækning i.h.t. ejerskifteforsikringen, henset til at der ikke er tale om nogen forbedring, såfremt mangelen udbedres og der ikke er tale om mangler af æstetisk karakter.

at manglerne må forventes at medføre stor risiko for yderligere sætninger,

at revneudviklingen vil fortsætte, såfremt der ikke sker yderligere fundering,

at Codan Forsikring er nærmest til at bære risikoen, da min klient er forbruger uden kendskab til eller erfaring med byggeri,

at den byggesagkyndige har handlet groft uagtsomt ved at anføre skaden som en K2 skade og ikke som UN, således at en forbruger havde mulighed for at foretage nærmere undersøgelser forinden køb og tegning af udvidet ejerskifteforsikring.

Det bestrides,

at der foreligger egen skyld,

at de nuværende revnedannelser og eventuelle fremtidige revnedannelser ikke overstiger, hvad der er sædvanligt for ejendomme af den pågældende type,

at der er tale om en forbedring, såfremt Ankenævnet måtte lægge til grund, at omkostningerne til ekstrafunderingen er en dækningsberettiget skade."

Vedrørende spørgsmålet om retshjælpsdækning har Alm. Brand Forsikring A/S i skrivelse af 14/11 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Det er selskabets opfattelse, at Ankenævnet kan tage stilling til sagen mellem klageren og Codan Forsikring A/S, idet De tidligere har taget stilling i sager med samme problemstilling bl.a. AK 57.136, som Codan Forsikring A/S også henviser til.

Af retshjælpsbetingelsernes (nr. 9038) § 7 og § 5 stk. 5 fremgår det, at kan en tvist behandles ved et godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed. Omkostninger ved en sådan klagenævnsmulighed er ikke dækket af retshjælpsforsikringen.

Eftersom det er selskabets opfattelse, at sagen kan behandles ved Ankenævnet for Forsikring, har vi i brev af 15. oktober 2003 meddelt advokat K.A.S., at der ikke kan ydes retshjælp til tvisten på nuværende tidspunkt, og sagen skal indbringes for Ankenævnet for Forsikring."

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver 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, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være 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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har

haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 5 Hvilke omkostninger er ikke dækket?**

…

5.5.

Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.

…

§ 7 Klagenævn

Kan tvisten behandles ved et klagenævn f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5.

Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Af den geotekniske undersøgelsesrapport fremgår, at årsagen til sætningsskaderne er, at bygningen er funderet på stærkt sætningsgivende blødbundsaflejringer.

Nævnet er enig med selskabet i, at et syldstens- eller kampestensfundament ikke kan forventes at være ført til frostfri dybde og at der følgelig må forventes vedligeholdelsesudgifter ved en sådan konstruktion.

Af den geotekniske rapport fremgår endvidere, at sætningsudviklingen skønnes ikke at indebære risiko for husets stabilitet, men at der dog fremover vil være tale om funktionsmæssige gener og at der må påregnes øgede omkostninger til vedligeholdelse af huset.

Det er nævnets opfattelse, at huset er fejlfunderet uanset opførelsestidspunktet, når dele af fundamentet er lagt på stærkt sætningsgivende blødbundsaflejringer.

Det er ligeledes nævnets opfattelse, at der herved påføres klageren forøgede vedligeholdelsesomkostninger og gener i forhold til, hvis funderingen var foretaget på ikke-sætningsgivende lag. Det er derfor nævnets opfattelse, at selskabet skal betale, hvad det koster at reparere kampestensfundament, således at det ikke længere hviler på sætningsgivende lag. Nævnet bemærker, at dette ikke nødvendigvis indebærer, at funderingen skal foretages til frostfri dybde.

Det er nævnets opfattelse, at oplysningerne i tilstandsrapporten er retvisende, men at der er tale om en skjult skade, som medfører udgifter ud over, hvad klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten havde grund til at forvente.

Klagen vedrørende retshjælpsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S kan herefter ikke tages til følge.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal betale hvad det koster at fundere kampestensfundamentet på bæredygtigt jordlag. Nævnet kan ikke tage stilling til omkostningerne herved.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen