709/04

Den 25. oktober 2004 blev i sag nr. 63.101:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet 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, dels at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, dels at forholdet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Af tilstandsrapporten af 17/4 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	1.0 Fundamenter/Sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der forekommer revner i sokkel."

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1973.

Klageren har anmeldt, at der i facaden mod syd samt i gavl mod øst var alvorligere revner end dem, der er anført i tilstandsrapporten. Endvidere havde han konstateret, at gulvklinker i køkken og gang lå løse, og at det alene var fugerne, der holdt dem på plads, hvilket ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

Af selskabets repræsentants skaderapport af 16/9 2003 fremgår bl.a.:

"**Vurdering:** Det anmeldte forhold vurderes ikke at være forsikringsdækket idet forholdet er anført i tilstandsrapporten af 17-04-2002 hvor det har karakteren K1. Det vurderes ikke at revnerne har nogen indflydelse på ydervæggens eller bygningens funktion, hvorfor forholdet vurderes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Erstatning: Ikke dækket

Anmeldt skade: I køkken og gang er der flere skrukke gulvfliser og i enkelte fliser/fuger er der fine revner.

Vurdering: Det anmeldte forhold vurderes ikke at være forsikringsdækket idet forholdet for nuværende ikke vurderes at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Såfremt de konstaterede revner i fliser og fuger udvikler sig på en måde som kan indikere fejl og mangler i gulvkonstruktionen må forholdet anmeldes igen."

Klageren havde efterfølgende en murer ude for at se på revnerne, og han vurderede, at skaden var større, end taksatoren havde konstateret.

Der blev udarbejdet en geoteknisk rapport af 3/7 2003, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**1. Besigtigelse**

Der ses i bygningen revnedannelser i facader, der indikere en sætning af bygningens østlige del.

2. Konklusion

Vores boringer og gravninger viser, at den østlige del af bygningen er funderet på sætningsgivende aflejringer af fyld og tørv. Bæredygtige aflejringer træffes således

0,6 m under nuværende fundamentsunderkant. Den vestlige del af bygningen er funderet på faste bæredygtige aflejringer.

Det vurderes foreløbigt, at fejlfunderingen omfatter ca. 1/3-del af bygningen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende boringer eller under et forstærkningsarbejde.

Med forhold som ved den vestlige del af bygningen vil der ikke forekomme fremtidige sætninger. Med forhold som ved den østlige del må forventes fremtidige sætninger på skønnet 1 á 3 cm. Der er således ikke behov for forstærkninger af fundamentet ud fra et konstruktivt synspunkt. Der skal dog fortsat foretages en løbende udbedring af opstående revner i murværk og fundamenter. Såfremt en løbende udbedring ikke kan accepteres, må bygningens fundamenter samt gulve mod jord forstærkes i den sætningsskadede del. Forstærkningen kan foretages ved understøbning af fundamentet til bæredygtige aflejringer. Gulve mod jord udføres formentligt mest økonomisk som en selvbærende konstruktion."

Af selskabets repræsentants revideret skaderapport af 18/8 2003 fremgår bl.a.:

"Efter at vi har modtaget den geotekniske rapport, hvor konklusionen er at der ikke er behov for forstærkninger ud fra et konstruktivt synspunkt, kan vi oplyse, at anmeldte revner i murværk ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Til orientering kan det oplyses at afvisningen af anmeldte forhold skyldes at forholdet er anført i tilstandsrapporten, hvilket også begrundes i den tidligere fremsendte skaderapport … af 16. september 2002."

Klageren var ikke enig i selskabets repræsentants afgørelse, idet han med henvisning til den geotekniske rapport gjorde gældende, at forholdet ved ejendommen ikke kunne karakteriseres som en K1.

Hertil har selskabets repræsentant i skrivelse af 14/11 2003 til klageren bl.a. anført:

"Efter at vi har gennemgået sagen på ny er det vores holdning, at afgørelsen fastholdes.

Til orientering har vi af de udførende ingeniører fra Franck Geoteknik fået oplyst at de i deres skadeundersøgelse nævnte skønnede sætninger samt skønnede fremtidige sætninger, er værst tænkelige situation og at specielt de skønnede sætninger som huset skulle have sat sig, er ud fra en teoretisk beregning og faktiske målinger på beboelsen.

Ved vores besigtigelse kunne der ikke ses nogen nævneværdige konstruktive sætninger på huset og de mindre revner som kunne ses i murværket vurderes ikke at være en skade eller give nærliggende risiko for skade på bygningen men at henhøre under almindelig vedligeholdelse.

Vedr. de anmeldte revner i enkelte fliser/fuger i køkken henviser vi til tidligere fremsendte skaderapport af 16. september 2002 hvor der gøres opmærksom på, at såfremt revnerne udvikler sig på en måde der indikerer fejl eller mangler i gulvkonstruktionen så kan forholdet anmeldes igen."

Klageren er utilfreds med afgørelsen og mener, at selskabet skal betale udgifterne til frigravning af fundament samt forstærkning af fundament og murværk (hvor der er revner). Endvidere kræver han, at selskabet dækker udgifter til ophugning af betongulv samt forstærkning og retablering af betongulvet.

Selskabet fastholder afgørelsen og henviser bl.a. til, at der ikke ud over almindelig vedligeholdelse er konstateret konstruktive alvorlige sætninger på huset eller andre forhold, der umiddelbart kan give indtryk af nærliggende risiko for skade, hvorfor revner i murværk ikke at dækket af forsikringen.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi

eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker 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:

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten. Af tilstandsrapporten fremgår det af side 5, punkt 1.2, at der forekommer revner i sokkel. Forholdet har fået karakteren K1. Da der er tale om en sætningsrevne, finder nævnet, at karaktergivningen isoleret betragtet er forkert. Efter det oplyste, herunder navnlig den geotekniske rapport går de foreliggende skader dog ikke ud over, hvad klageren havde grund til at forvente efter oplysningen i tilstandsrapporten, selv om der er tale om en sætningsskade.

Herefter, og idet nævnet bemærker, at selskabet har opfordret klageren til at anmelde forholdet vedrørende gulvklinkerne igen, såfremt forholdet udvikler sig på en måde, der indikerer fejl eller mangler i gulvkonstruktionen,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand