712/04

Den 6. december 2004 blev i sag nr. 63.219:

xxx xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

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

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 Alm. Brand Provinsforsikring A/S, nu Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte sætningsrevner.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen. Endvidere henviser selskabet til, at forholdet er anført i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 15/5 1998 fremgår bl.a.:

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

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	3.1 Facader	K1	Der er små klassiske sætrevner ved vinduer og døre i ny og gammel del af huset.
A	3.4 Indervægge	K1	Der er lodrette revner i letbetonsamlingerne i den tilbyggede del fra 1978-79."

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1936 med tilbygning i 1978-79.

Klageren anmeldte i skrivelse af 16/5 2001 til selskabet følgende:

"Større sætningsskader der 'vokser'. Både udvendig og indvendig 'hænger' revner sammen. Sætningerne har længder på 2-3 meter, d.v.s. fra midten af huset og ned.
Det er min frygt, at dette er et ret alvorligt problem, specielt da det udvikler sig hurtigere og hurtigere, ligesom der er en begyndende nedbøjning af loftet i kælderen, der hvor sætningen løber ind- og udvendig."

Den 29/6 2001 foretog taksator J.S. besigtigelse af det anmeldte forhold. Af intern rapport af 30/6 2001 fremgår bl.a.:

"Sætningsskader:
Revner i mur under vindue ved kælderskakt samt over dør i kælderskakten blev fremvist. Det var tydeligt ældre reparerede revner, der nu bryder op igen. Der var ligeledes konstateret revner i loft i kælder umiddelbart ved kælderdøren, som har sammenhæng med de øvrige revner."

I skrivelse af 5/9 2001 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Klageren har i skrivelse af 9/9 2001 anmodet selskabet om at overveje afslaget på udbedring af sætningsrevner, idet han bl.a. har henvist til, at han ikke er enig i, at der i tilstandsrapporten hentydes til de anmeldte sætningsrevner.

I skrivelse af 19/9 2001 til selskabet har klageren anmeldt en fugtskade i kælderen.

Taksator J.S. foretog den 8/1 2002 på ny besigtigelse af sætningsrevnerne og har i rapport af 14/1 2002 bl.a. anført:

"Det er fortsat min opfattelse, at der er tale om gamle reparerede revner, som bryder op igen - formentlig er huset forholdsvis nypudset ved overtagelsen, og dermed har en del af revnerne været delvist skjulte for den sagkyndige - gl. ejer må have vidst dette.

Der er kommet nye kraftigere revner fra min 1. besigtigelse den 29. juni 2001, men jeg bedømmer fortsat disse som hørende under den alm. vedligeholdelse.

3. 63.219

A) 1 af de lodrette revner på indervæg i stue - Revnen er fin, men kan ses på tapet. Revnen er nævnt i tilstandsrapporten pkt. 3.4 og dermed undtaget.

B) Ny fugtplet i kælder - kan ses indefra (se billede), men da den ligger ud for en jordbunke på ca. 3m, hvor terrassen er opbygget på, kan årsagen/revnen ikke ses udefra. Der er ingen revner ved eller over pletten indvendig i kælder. Det må formodes, at det er via en udvendig revne der trænger vand/fugt ind.

Der er ingen revner at se over terrassen, så evt. revner er ikke gennemgående, men må befinde sig et eller andet sted fra terrassen og nedefter. Denne revne kan ikke være set af den bygningssagkyndige, da den er skjult af jorden, og dermed er den heller ikke nævnt i rapporten, så som udgangspunkt bør denne skade være omfattet af ES.

Da det imidlertid nu er 3½ år siden at ejendommen er overtaget af fst., kan der være tale om nye forhold (f.eks. i undergrunden) der er årsag til revnerne, og i givet fald vil skaden ikke være omfattet af ES, da det er en betingelse, at forholdene er tilstede ved ejendommens overtagelse. Imidlertid kræver dette en nærmere undersøgelse af bygning og evt. jordbundsforhold, som formentlig vil overstige det som skaden vil koste at udbedre (skønnet mellem kr. 10-20.000,- afhængig af hvordan terrasse skal/kan afstives eller skal nedtages).

En anerkendelse af skaden kan dog betyde, at nye lign. skader på bygning også kan være/er omfattet af ES-dækningen fremover, så derfor kan dette være en dårlig løsning at anerkende uden at årsagen kendes 100 %."

Selskabets chefkonsulent foretog besigtigelse den 7/3 2002 med henblik på registrering af de revner, klageren havde påvist i facaderne. I skrivelse af 14/3 2002 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Revnerne har jeg fotoregistreret på en sådan måde, at det dels er muligt at se revnernes placering på facaden og dels revnernes størrelse. Man vil herefter kunne sammenholde billederne med en eventuel ændret tilstand, og på den baggrund vurdere om, der sker en egentlig sætning.

…

Undersøgelsen viser, når der ses bort fra murværket over kælderdøren ved kælderskakten, et ensartet revneforløb.

For så vidt angår revnerne i murværket over kælderdøren, er det ikke muligt for mig på nuværende tidspunkt eentydigt at vurdere revnerne. Når jeg er i tvivl om netop disse revner, skyldes det, at pudslaget på overliggeren ved døren er revnet og måske kan indicere et brud i døroverliggeren med risiko for, at murværket kan sætte sig/falde ned - at bygningsdelens funktion vil svigte.

På det foreliggende grundlag må jeg dog under hensyntagen til, at der på malingslaget i overgangen mellem dørkarm og murværk ikke kan iagttages nogen forskydninger, og at revnerne derfor ikke har bevæget sig ganske længe, konkludere, at forholdet ganske godt svarer til det i tilstandsrapporten anførte.

Skulle det på et senere tidspunkt vise sig, at bygningsdelen svigter, vil jeg naturligvis være indstillet på at se på sagen på ny.

For de øvrige revners vedkommende er jeg ikke i tvivl om, at murværket ikke lider af så alvorlige skader, at bygningsdelens funktion vil svigte. Revnerne må betegnes som liggende i området fra små til hårfine, almindeligt forekommende i den type byggerier, og helt uden konstruktiv betydning.

…

Idet der således efter min vurdering ikke er tale om væsentlige konstruktions- materiale- og udførelsesfejl samt den omstændighed, at forholdet er korrekt anført i tilstandsrapporten, kan der ikke tilbydes erstatning for disse skader.

Med hensyn til fugtindtrængningen i kælderen er det min vurdering, at der på grund af den lokalt afgrænsede fugtpåvirkning, må være tale om en skade på kælderydervæggen, der bevirker at fugten kan trænge ind.

På den baggrund skal jeg anerkende skaden som værende dækket under den tegnede ejerskifteforsikring."

Da der tilsyneladende ikke var nogen udvikling i de registrerede revner, blev anmeldelsen herefter henlagt på klagerens anmodning.

I skrivelse af 4/4 2003 til selskabet anmodede klageren om at få genoptaget sagen, idet han nu havde konstateret, at der var faldet pudsstykker ned fra sætningsrevnen over døren i kælderen, ligesom han havde registreret, at loftet indvendigt i kælderen – lige over døren – bulede mere og mere ned. Endvidere henviste han til, at de øvrige anmeldte sætningsrevner "arbejdede".

Selskabets chefkonsulent foretog på ny besigtigelse den 22/4 2003 og har i skrivelse af 23/4 2003 til klageren bl.a. anført:

> "Besigtigelsens formål var at vurdere, om revnerne - ved kælderdøren der var blandt de revner der blev registreret ved besigtigelsen d. 7. marts 2002, havde ændret karakter.
>
> Med udgangspunkt i den fotoregistrering der dengang blev foretaget, undersøgtes revneforløbet.
>
> Som vi i fællesskab kunne konstatere, bl.a. på revnen fra sålbænkens kant fra vinduet og ned til kælderdøren, kunne der ingen ændringer iagttages.
>
> På den baggrund må jeg konkludere, at revnerne ikke har ændret hverken udseende eller karakter, siden den registrering der fandt sted d. 7. marts 2002.
>
> Det er derfor fortsat min vurdering, at forholdet er korrekt anført i tilstandsrapporten.
> …
> På den baggrund kan der ikke tilbydes erstatning for det anmeldte forhold. I øvrigt henvises til mit brev af 14. marts 2002."

I skrivelse af 28/4 2003 til selskabet meddelte klageren, at han var uenig i chefkonsulentens vurdering, idet han gjorde gældende, at han bl.a. på baggrund af rapporten udarbejdet af taksator J.S. var berettiget til forsikringsdækning.

Klageren har i klageskrivelsen bl.a. henvist til, at der er uoverensstemmelse mellem rapporten af 14/1 2002 udarbejdet af taksator J.S. og selskabets chefkonsulents skrivelse af 14/3 2002. Endvidere mener han ikke at kunne genkende sagsforløbet anført i chefkonsulentens skrivelse af 23/4 2003. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

> "Imidlertid syntes jeg igen at spore nye revner, mens de gamle ikke bliver længere, men bredere. Da min forsikring jo nu er udløbet frygter jeg således, at dele af bygningen svigter, et forhold tilstandsrapporten absolut ikke giver udtryk for. Herudover skal der ofres et pænt beløb på reparation og udbedring af revner, da disse vil skræmme enhver køber væk ved et evt. hussalg, eller reducere prisen for huset betragteligt. Et syn og skøn kunne vurdere skadernes omfang, men da forsikringsselskabets afslag er baseret på, at revnerne er nævnt i tilstandsrapporten, til trods for direkte modstridende skriftlige oplysninger fra egne taksatorrapporter, mener jeg ikke dækning kan afvises, da revnerne ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og syn og skøn derfor er overflødig i den sammenhæng."

Af selskabets skrivelse af 3/3 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Sammenfattende skal vi konkludere, at forholdet ikke er udtryk for en skade, der opfylder den i bilag A nævnte skadedefinition. Forsikringstageren har ikke godtgjort, at årsagen til revnerne er en væsentlig konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl. Det er ligeledes vores vurdering, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt henset til at forekomsten af revner ikke er usædvanligt for den type byggerier samt den omstændighed, at hovedparten af revnerne tidligere er udbedret.
>
> Samtidig skal vi påstå, at forholdet er anført i tilstandsrapporten. …
>
> Forsikringstageren hæfter sig ved, at H.E.S.-L. [chefkonsulenten] har udtrykt en vis usikkerhed ved sin vurdering af forholdet. Det er korrekt, at han for så vidt angår døroverligger ved kælderdøren, har været i tvivl. Denne tvivl gælder alene den pågældende døroverligger og ikke de øvrige revner. …
>
> I øvrigt konkluderer H.E.S.-L. i samme brev, at der ikke kan iagttages nogen forskydninger ud over de revner, som er registreret i tilstandsrapporten.

Det pågældende forhold ved døroverligger er senest besigtiget af H.E.S.-L. i april 2003.

…

Udløb af forsikringen

Forsikringstageren har anmeldt forholdet bestående i revner i facade rettidigt. For så vidt angår nye forhold, skal vi konstatere, at forsikringen er udløbet den 31. oktober 2003.

Skulle forsikringstageren inden for rimelig tid være i stand til at sandsynliggøre, at de registrerede revner er en følge af et forhold, som opfylder skadedefinitionen, vil selve forholdet og følgerne heraf være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Rimelig tid skal holdes op mod Forsikringsaftalelovens § 29 om forældelse."

Der har efterfølgende været yderligere korrespondance.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. Forsikringen dækker

Forsikringen dækker udbedring af væsentlige konstruktions-, materiale- og udførelsesfejl samt følgerne af disse.

Det er en forudsætning, at der forårsages skade på de forsikrede bygningen, eller at det konstateres og dokumenteres, at der er nærliggende risiko for, at skade vil opstå.

Forsikringen dækker endvidere udbedring af andre fysiske forhold, herunder også manglende bygningsdele, der i nævneværdigt omfang nedsætter bygningens værdi.

Det er en forudsætning, at de fysiske forhold forårsager skade eller udgør en konstateret, dokumenteret og nærliggende risiko for, at skade vil opstå.

…

Undtagelser fra dækningen

5. Forsikringen dækker ikke

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:
Revnerne er i tilstandsrapporten angivet med karakteren K1. Nævnet har ikke grundlag for at fastslå, at nogen del af revnedannelserne berettiger til erstatning efter ejerskifteforsikringen. Nævnet finder imidlertid, at der foreligger så alarmerende oplysninger om revnedannelsen over kælderdøren, at selskabet bør bekoste en geoteknisk undersøgelse af årsagen til denne revne, alt til bevismæssig afklaring af, om der foreligger forhold, der kan henføres under dækningen under ejerskifteforsikringen.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal bekoste en geoteknisk undersøgelse af årsagerne til revnen over kælderdøren.

Poul Sørensen
formand