736/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 65.766:

xxxxx xx xxxxxx xxx xxxxxxx
xxx xxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning anmeldte sætningsrevner.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet ikke går ud over, hvad der fremgår af de to tilstandsrapporter, som lå til grund for købet af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at ejendommen oprindelig er opført i 1938. I 1999 er der opført en carport/udhus og i 2000 en tilbygning. I tilstandsrapport dateret 17/11 2000 hedder det, at "Den ældste del er gennemgribende renoveret i 1996, og fremstår generelt i pæn og velholdt stand." Klagerne overtog ejendommen den 1/9 2001.

Der er udarbejdet to tilstandsrapporter på ejendommen.

Af tilstandsrapport dateret 17/11 2000 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
B	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gulve	K1	2	På vestsiden er der foretaget en reparation af revne mellem A og B. På østsiden er der en fin revne 0-1 mm ved sammenbygning

				med A. Det aktuelle revneforløb er uden væsentlig konstruktiv betydning.
B	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvekonstruktioner	K1	3	Fugerevne gulv/væg mod stue. Revnen fortsætter i murværk ved pejs.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
…			
2	B	3.1 Facader/gavle	Det er ikke usædvanligt at der fremkommer mindre revner mellem nye og gamle bygninger, hvorfor der ofte udføres en lodret elastisk fuge. Da B er opført i indeværende år (støbt 99) er det ikke muligt umiddelbart at vurdere evt. fremtidig revneudvikling. Såfremt en vurdering ønskes skal der foretages en geoteknisk vurdering af funderingen.
3	B	6.1 Gulvkonstruktioner	Det aktuelle revneforløb har ingen konstruktiv betydning, og skyldes formentlig komprimering af isoleringslaget pga. belastning fra pejsen. Som ved B-3.1 note 2 kan fremtidig udvikling ikke umiddelbart vurderes."

Af allonge til tilstandsrapporten af 17/11 2001 fremgår:

"**Bemærkninger til tilstandsrapport:**

Efter genbesigtigelse d. 16.03.2001 ændres nedenstående på tilstandsrapportens side 5:

…

B - 3.1 Facader/gavle - K1
På vestsiden er der foretaget en reparation af revne mellem A og B. På østsiden er der en fin revne 0-1 mm ved sammenbygning med A. Det aktuelle revneforløb er uden væsentlig konstruktiv betydning.

Afsnittet ændres til:

B-3.1 Facader/gavle - UN
På vestsiden er der fremkommet en ca. 1 mm revne mellem A og B. På østsiden er der en revne 0 - ca. 3mm ved sammenbygning med A. Da revnerne har udviklet sig siden syn foretaget d. 17.11.2000 anbefales at funderingsforholdene kontrolleres af geoteknikere (se i øvrigt Note 2 i tilstandsrapport).

B-6.1 Gulvkonstruktioner - K1
Fugerevne gulv/væg mod stud. Revnen fortsætter i murværk ved pejs.

Afsnittet udgår. (Udfugning udført - se i øvrigt Note 3 i tilstandsrapport)."

Af tilstandsrapport dateret 10/6 2001 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Mindre revnedannelser i østgavl. Revne og hul i puds ved siden af hoveddør.
	3.6 Indv. vægge	K1		Revne i væg fra værelse mod mellemgang.

…

B	**Beboelse - tilbygning**			
B	1.0 Fundamenter/sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Hul puds og vandret revnedannelse i østsiden.
B	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	2	Der er mindre revner mellem tilbygning og pejsestue.
	3.6 Indv. vægge	K1		Mindre revne i fuge ved havedør.
…				
C	**Carport/udhus**			
C	1.0 Fundamenter/sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Mindre< revne under bryggersdør. Revne og hul puds ved hoveddør.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
…			
2	B	3.1 Facader/gavle	Tidligere udarbejdet Tilstandsrapport omtaler samme revner og omtaler samtidig at disse skønnes at have udviklet sig. Dette kan ikke konstateres ved en enkelt besigtigelse, men denne type revnedannelser er ikke ualmindelige ved opførelse af tilbygninger. I dette tilfælde er sammenbygningen udført i forbandt, hvilket ikke tillader bevægelser i bygningerne uden der opstår synlige revnedannelser, og det er ikke muligt at ilægge en plastisk fuge til optagelse af revner. Hvis revnerne stadig udvikler sig, anbefales det at udføre en geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene.

…

Sælgere oplysninger om ejendommen

...

	Ja	Nej	?
…			
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			
Ved tilbygning/pejsestue. "			

Klagerne anmeldte den 18/12 2001, at der var revner mellem facademur og sokkel på tilbygning. Selskabet lod ejendommen besigtige den 17/1 2002, og meddelte på baggrund af besigtigelsen afslag på dækning ved skrivelse af 29/1 2002. I skrivelsen er resultatet af besigtigelsen beskrevet således:

"Den 17-01-2002 besigtigede jeg forholdene på stedet. Der kunne konstateres flere revnedannelser i de 2 murvinger, som er tilbygningens fæstninger til det oprindelige hus. Der var en lodret revne på vestsiden og en tilsvarende lodret revnedannelse i vinklen på den østlige side. Disse revner var sammen med andre indvendige, synlige ved overtagelsen af ejendommen. Der er nu fremkommet en revne mellem sokkel og murvinge på den østlige facade, samt en større revne gennem pejs i det indvendige hjørne ved østfacaden."

Klagerne klagede ved mail den 6/2 2002 til selskabet over afgørelsen, men selskabet fastholdt afslaget på dækning ved skrivelse af 8/2 2002. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Derimod mener vi at den byggesagkyndige, som har lavet rapporten af 10-06-2001 bør drages ind i sagen, da vi har svært ved at se det logiske i at han bagatelliserer det en anden har givet karakteren UN."

Klagerne svarede ved mail af 11/2 2002 selskabet:

"I Deres brev anerkendes det at der her er tale om både eksisterende og nye tilkomne revner. Vi har kun anmeldt de nyere tilkomne revner, idet de ved købet konstaterede revner, ikke har udviklet sig yderligere. Vi har derfor behov for at forstå på hvilket grundlag vor skadeanmeldelse afvises.

Vi må desuden fastholde at vi som ikke-sagkyndige, kun har kunnet opfatte de 2 tilstandsrapporter som en positiv udvikling, altså at det, som først så ret alvorligt ud, siden (efter et halvt år) har vist sig ikke at være alvorligt. For at opnå maksimal sikkerhed valgte vi, som også omtalt under vort møde, at lade en egen byggesagkyndig gennemgå bygningen. Denne havde heller ingen forbehold for de revner, som på daværende tidspunkt var synlige.

Vi mener ikke at skaden kan afvises med baggrund i policens kendskabsklausul, specielt ikke det selskab i brevet som hævder at den sagkyndige har taget fejl. Dette svarer, hvorfor vor overbevisning, til at alle eventuelle skader, der opstår, kan afvises med baggrund i, at man ikke giver den sagkyndige ret i vurderingen.

Vi ønsker ikke at indgå i en dialog om logik med udfærdigelse af tilstandsrapporter, men mener at dette må være en sag mellem selskabet og den pågældende sagkyndige."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier af henholdsvis 17/1 2002, 11/6 2004.

Den 27/5 2004 genanmeldte klagerne, nu ved advokat, forholdet til selskabet. I anmeldelsen er anført, at der er opstået væsentligt flere revner, og at forholdet går langt ud over, hvad der kunne forventes på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Selskabets taksator genbesigtigede ejendommen, og den 16/7 2004 skrev selskabet således til klagerne:

" På det foreliggende grundlag er jeg enig i taksators vurdering af sagen.

Jeg er dog også enig med Dem i, at det må være relevant at få foretaget en geoteknisk undersøgelse af ejendommens jordbundsforhold.

Jeg kan foreslå, at der rettes henvendelse til C.B. med henblik herpå.

Efter min opfattelse er det tillige hensigtsmæssigt allerede nu at advisere den bygningssagkyndige med henblik på et eventuelt erstatningsansvar. Så vidt ses må han være ansvarsforsikret i Codan. Det kan herved sikres, at den bygningssagkyndige/dennes forsikringsselskab ikke ved en eventuel senere inddragelse i sagen protesterer mod, at de foretagne undersøgelsers resultater kan lægges til grund ved en vurdering af sagen.

Klagernes advokat meddelte ved telefax af 22/7 2004, at den bygningssagkyndige, som er ansvarsforsikret i Codan Forsikring A/S, var inddraget i sagen. Advokaten fremsendte ved telefax af 25/8 2004 Codans svar i sagen. Af svaret fremgår, at det er selskabets konsulents vurdering, at revnerne først er opstået, efter at den bygningssagkyndige udarbejdede tilstandsrapporten. Endvidere fremgår med henvisning til note 2 i tilstandsrapporten samt sælgeroplysningen om udbedring af sætningsrevne at:

"Det er derfor vores opfattelse, at jeres klient havde alle muligheder for at tage forbehold for yderligere revnedannelser i forbindelse med handlen.

Det er også vores opfattelse, at der er gjort meget opmærksomt på revnerne og gjort opmærksom på, hvad der skulle gøres hvis de udviklede sig.

Derfor mener vi, at der ikke vil være grundlag for at pålægge den bygningssagkyndige et ansvar i denne sag og kravet må derfor afvises."

Klagernes advokat skrev den 5/11 2004 således til selskabet:

"Jeg har haft lejlighed til at besigtige ejendommen sammen med mine klienter, og jeg er efter besigtigelsen af den klare opfattelse, at der foreligger en skade, der bør dækkes under ejerskifteforsikringen.

Jeg lægger i den forbindelse vægt på, at de i ejendommen konstaterede sætningsskader ikke ses at have sammenhæng med de revnedannelser, som ses beskrevet vedrørende sammenføjning mellem det gamle hus og tilbygningen. Under alle omstændigheder anser jeg, at forholdene i hvert fald er klart forkert beskrevet, således at der også af denne grund er krav på dækning under forsikringspolicen.

Jeg kan se, at De i Deres brev af 16. juli 2004 har foreslået at der rettes henvendelse til C.B. med henblik på at få foretaget en geoteknisk undersøgelse af ejendommens jordbundsforhold. Jeg skal i denne forbindelse venligst bede Dem kontakte mig. Jeg ser jo gerne, at vi finder et undersøgelsesprogram, som kan tilfredsstille alle implicerede parter i sagen."

Ved skrivelse af 30/12 2004 blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Af klageskrivelsen fremgår, at klagen primært er indsendt for at undgå forældelse, idet advokaten angiver at have søgt at få kontakt med selskabet siden november 2004. Af klageskrivelsen fremgår:

"For klagenævnet agter jeg at gøre gældende, at de pågældende skader og skaderisici ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, eller i hvert fald er klart forkert beskrevet. Det vil i denne forbindelse være nødvendigt, at der foretages nærmere undersøgelser til afklaring af skadernes omfang og årsag, samt afhjælpningsomkostningen hertil. Jeg forventer, at der nu opnås aftale med Alm. Brand om den videre procedure i denne forbindelse."

Selskabet svarede ved skrivelse af 2/2 2005, at man fortsat fandt en geoteknisk undersøgelse for relevant, hvorved det er anført:

"Derfor skal vi opfordre advokat J.S.-P. til at tale med sine klienter om, hvorvidt de er indforstået i afholde omkostningen til en geoteknisk undersøgelse. I bekræftende tilfælde skal vi anmode J.S.-P. om at formulere et udkast til en skrivelse, hvori det præciseres hvad C.B. skal undersøge. Udkastet skal sendes til Codan og Alm. Brand, der begge skal tiltræde udkastet forinden det sendes til C.B."

Klagernes advokat svarede i skrivelse af 22/3 2005 til nævnet:

"Jeg skal herefter præcisere, at forsikringstagerne gerne søger nærmere afklaring af de geotekniske forhold, men jeg har ønsket at undersøgelsesprogrammet nærmere drøftes med forsikringsselskabet, ligesom jeg ønsker forsikringsselskabets tilkendegivelse af, at omkostningerne til geotekniske undersøgelser er omfattet af mine klienters retshjælpsdækning hos Alm. Brand."

Ved skrivelse af 9/5 2005 til selskabet tilkendegav advokaten videre:

"Vi har fundet det aldeles utilfredsstillende, at forsikringsselskabet ikke vil behandle sagen som en retshjælpsforsikringssag, idet der næppe er tvivl om, at Forsikringsankenævnet ville være nødsaget til at afvise at behandle sagen under hensyntagen til behovet for bevisførelse under sagen.

Jeg finder det urimeligt, at forsikringsselskabet nødsager mig til at overveje at tilrettelægge sagen således, at vi kan afvente Forsikringsankenævnets afvisning af sagen, for derefter på ny at rette retshjælpsspørgsmålet overfor Alm. Brand.

Må jeg ikke endnu engang bede forsikringsselskabet om, at der meddeles et egentligt retshjælpstilsagn, således at såvel advokat - som syn og skønsomkostninger dækkes under sagen."

Selskabet svarede ved skrivelse af 10/6 2005 advokaten således:

"Sagen har været forelagt vores afdeling for retshjælpssager. Vurderingen er, at der ikke kan gives tilsagn om dækning af udgifter til advokatbistand og til gennemførelse af syns- og skønsforretning under husforsikringens retshjælpsforsikring. Afdelingen begrunder det med, at den omhandlede tvist kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring, som efter alt at dømme vil være i stand til at afsige kendelse i sagen, når skønsrapporten fra den aftalte syns- og skønsforretning foreligger. Dækningen under retshjælpsforsikring giver i øvrigt ikke mulighed for at afholde udgifter til undersøgelser, der skal afklare, om et anmeldt forhold er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller ej.

I den forbindelse skal vi præcisere, at det er forsikringstageren, som skal sandsynliggøre, at det eller de anmeldte forhold, som der kræves erstatning for, også er forhold, der opfylder den i betingelserne nævnte skadedefinition. Vi er fortsat af den opfattelse, at forsikringstagerne ikke har løftet den bevisbyrde. Uagtet dette standpunkt har vi efterfølgende indgået aftale med Dem om betaling af udgiften til gennemførelse af syns- og skønsforretningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9 Hvilke forhold er dækket**

9.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysisk forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelser eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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.

9.2. Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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:
Nævnet bemærker, at selskabet ved skrivelsen af 10/6 2005 har bekræftet et tilsagn om dækning til udgifter til syn og skøn.

Idet nævnet på det indtil nu foreliggende grundlag skønner, at sagen - når syns- og skønserklæringen foreligger - er egnet til nævnsbehandling, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet yderligere, hvorfor

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand