734/05

Den 24. oktober 2005 blev i sag nr. 65.997:

xxxx xxxx
xxxx xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxx

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, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Af tilstandsrapporten af 10/5 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Enkelte revner i puds huset rundt.
…				
A	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.2 Loftbeklædninger	K1		Revner enkelte steder på loftet."

Af sagens oplysninger fremgår det, at huset er opført i 1929.

Klageren konstaterede kort efter overtagelsen medio 2001, at revnerne i husets sokkel hurtigt blev mere markante. En murermester bekræftede, at der var tale om en sætningsskade.

F. Geoteknik A/S foretog en undersøgelse af årsagen til de mindre revnedannelser og udarbejdede en geoteknisk rapport af 1/10 2002, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Konklusion**

Med udgangspunkt i den udførte undersøgelse er de konstaterede revnedannelser ikke opstået som følge af 'blødbund' eller mangelfuld fundering.

Vi vurderer, at de konstaterede revner er 'gamle' revner som har udvidet sig en ganske lille smule.

Revnerne forventes at være opstået som følge af temperaturudvidelser og - sammentrækninger i vinduesoverliggere og murværk, samt evt. fra rustdannelser i vinduesoverliggere over kældervinduer.

En udtørring af de øvre jordlag i forbindelse med den tørre sommer og de vandforbrugende vækster, kan ikke udelukkes, at have haft en medvirkende effekt på de små revnedannelser.

Udbedring af revnerne foreslås udført ved fjernelse eller beskæring af de vandforbrugende træer og vækster, samt efterfølgende pudsning af sokkel og facader med 'armeret' puds.

Det bemærkes, at der ikke er risiko for svigt eller brud i de bærende konstruktioner, også selv om revnerne ikke udbedres.

Selskabets repræsentant foretog besigtigelse den 12/8 2002. Af skaderapport dateret 2/4 2003 fremgår bl.a.:

"**FORSIKRINGSDÆKNING:**

- Sætningsskader på hovedhus inde såvel som ude.

Det vurderes at anmeldte forhold desværre ikke er dækningsberettiget.

På baggrund af vores besigtigelse, og udtalelsen fra forsikringstagers murer i anmeldelsen, (nævner at revner er sætningsrevner og at de *ikke* kan udbedres ved oprensning og efterpudsning), blev der af forsikringstager givet accept til at få en geoteknisk besigtigelse for at få fastlagt, om revnerne var alvorlige (stadigvæk udvidede sig).

Konklusionen fra den geotekniske rapport udført af F. geoteknik i september 2002, og dateret den 1. oktober 2002 er, at revner er 'gamle' revner som har udvidet sig en ganske lille smule og, at de **ikke** er opstået som følge af 'blødbund' eller mangelfuld fundering. Ydermere nævnes der, at *'der bemærkes, at der ikke er risiko for svigt eller brud i de bærende konstruktioner, også selv om revnerne ikke udbedres'.*

Som De selv nævner i anmeldelsen, har den bygningssagkyndige under pkt. 1.2 Sokkel, 2.2 Vægge, 3.1 Facader/gavle og 5.2 Loftsbeklædninger med karakteren K1 bemærkninger til at der er revner.

I ht. policebetingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet hvilket ikke vurderes, at være tilfældet for revner på/ved de pågældende bygningsdele."

F. Geoteknik A/S foretog på ny besigtigelse ved tilsyn den 13/8 2003 og vurderede udgravning i kælderværelse. Af tilsynsrapport nr. 1 af 18/8 2003 fremgår bl.a.:

"I kælderværelse er der udført nyt kældergulv, formentlig i 1980'erne. (eksisterende kloakledninger er af PVC og produceret i 1985)

Kældergulv, isolering og kapillarbrydende lag er fjernet i det pågældende værelse og forhold som skitseret på bilag … er konstateret. Der er IKKE konstateret støbeskel i eksisterende betongulv. Det er således sandsynligt, at kældergulvet er udstøbt på én gang. Hele hushjørnets fundament har derfor været blotlagt langs og under fundamentsunderkant.

Et sådant arbejde SKAL udføres sektionsvis og de konstaterede revnedannelser i murværk og fundamenter KAN være opstået som følge af dette arbejde."

Selskabets repræsentant udarbejdede herefter en skaderapport af 21/8 2003, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Det vurderes, at der ved overtagelsen af huset ikke var aktive sætningsrevner til stede. Der henvises til geoteknisk rapport af 1. oktober 2002 hvor det konkluderes, at der ikke er risiko for svigt i de bærende konstruktioner og at de revner som kan ses er gamle revner.
Vi vurderer, at huset er overtaget uden risiko for sætninger, det er først efterfølgende hvor forsikringstager selv blotlægger hushjørne at risiko for skader er sandsynlige.

Jf. forsikringsbetingelserne punkt 4.i. er dækningen betinget af at skaderisikoen/skaden var til stede ved overtagelsen. Vi er af den mening at risikoen ikke var til stede ved overtagelsen, men først er blevet aktuel efter der er foretaget blotlægning. Dermed kan der desværre ikke ydes dækning af det anmeldte forhold.
Erstatning: Ikke dækket."

På klagerens anmodning kommenterede F. Geoteknik A/S i skrivelse af 4/9 2003 skaderapporten af 21/8 2003 fra selskabets repræsentant. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Ifølge vor observationer fra tilsynet den 13.8.2003 står fundament ved hjørnekælderværelse delvist ovenpå gulvkonstruktionen som vist på tegn. 1.

For korrekt udførelse af fundament, SKAL underkant af hele fundamentet min. føres til underside gulvkonstruktion, som skitseret på tegn. 2. Da dette ikke er tilfældet, mangler denne del af fundamentet således.

Jf. pkt. 4 i policen kan manglende bygningsdele også udgøre en skade."

I skrivelse af 7/9 2003 til selskabets repræsentant præciserede klageren, at der var tale om flere og andre skader end de oprindelige anmeldte sætningsskader. Klageren anførte således:

"Det skal præciseres, at der er tale om flere og andre skader, hvoraf den væsentligste er

1) den manglende fundering,

og de mindre væsentlige, men ikke uvæsentlige og af nævnte skade afledte skader, er de

2) revner og sætningsskader, som efter min mening er, og efter den af Dem udmeldte geoteknikers mening kan være, en følge af den manglende fundering, men efter Deres vurdering i den seneste skaderapport af 21.8.2003, og uden hensyntagen til de tidligere eksisterende og tidligere anmeldte revner, først for alvor risikerer at komme, efter at undertegnede forsikringstager nu selv har blotlagt hushjørnet."

Videre henviste klageren til de indhentede rapporter fra F. Geoteknik A/S og fastholdt sit krav om forsikringsdækning for samtlige udgifter forårsaget af den manglende fundering, herunder udgifter til udgravning, understøttelse, støbning under fundament samt støbning og etablering af nyt gulv i kælder. Af skrivelsen fremgår videre:

"**ad 2)**

Det fremgår klart af tilsynsrapport nr. 1 af 18.8.2003 fra F. Geoteknik, at der ved støbning af kældergulv i 80'erne ikke er anvendt støbeskel. Hele kældergulvet er således støbt på en gang. Af tegning nr. 1 til samme rapport kan man under hensynta-

gen hertil konkludere, at hele fundamentet har været gravet frit på en gang og under fundamentskant, når støbningen af hele gulvet er foregået på en gang.

En sådan fremgangsmåde er efter min mening en indlysende årsag til revnedannelser i murværk og fundamenter, og geoteknikeren konkluderer da også at de konstaterede revnedannelser i murværk og fundamenter kan være opstået som følge af dette arbejde. Sådan forårsagede aktive revner er langt udenfor området for de i tilstandsrapporten under K1 nævnte revner. K1 vedrører mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Deres vurdering i skaderapport af den 21.8.2003, om at huset er overtaget uden risiko for sætninger, og at det først er efterfølgende, hvor forsikringstager selv blotlægger hushjørne, at risiko for skader er sandsynlige, er både forkert, uforståelig og ubegrundet.

Forkert, fordi De er bekendt med min tidligere anmeldelse af sætningsskaderne over et år før nærværende anmeldelse, ligesom De er bekendt med, at min entreprenør indledningsvist foretog en prøvegravning under fundamentet og den resterende del af udgravningen foregik efter aftale med Dem og geoteknikeren, og endvidere da De må være bekendt med, at Deres M.W. efter det andet geotekniske eftersyn kontaktede P.H. fra F. Geoteknik og meddelte, at jeg kunne påbegynde understøtning af soklen og dermed fjerne de endegyldige beviser for den manglende fundering. På en sådan baggrund anser jeg det forkert at påstå, at sandsynligheden for skader skal findes i det af mig udførte arbejde. Jeg betragtede naturligvis Deres tilsagn om, at jeg kunne påbegynde understøttelsen, som en anerkendelse af forsikringsdækning af såvel den manglende fundering som revner og skader. Ganske særlig, når besigtigelsen af forholdene er foretaget af den af Dem valgte geotekniker, og ikke ved gennemførelse af et uden- eller indenretsligt syn- og skøn, foretaget af en uvildig og af retten udmeldt syn- og skønsmand.

Uforståelig, fordi De ved afvisning af forsikringsdækning forsøger at se bort fra den mest væsentlige mangel, nemlig det manglende fundament. De afviser dækning,

som om der ikke har været foretaget nyt syn af Deres geotekniker og som om De ikke har opdaget, at den ny rapport konkluderer, at der nu er konstateret, at der foreligger et tilfælde med en væsentlig manglende bygningsdel, nemlig fundamentet. Når det som her efterfølgende er konstateret, at hele fundamentet har været blotlagt langs og under fundamentskant og at fundamentet herefter hviler på kanten af kældergulvet, er samtlige forudsætninger for den første geotekniske rapport bortfaldet, og det er ganske uforståeligt, at De, som begrundelse for afvisning af forsikringsdækning af revnerne, henviser til en rapport, som De må være bekendt med, er udarbejdet under fejlagtige antagelser om, at fundamentet er ført til bæredygtig aflejring.

Ubegrundet, fordi De, som grundlag for vurderingen som nævnt, henviser til den geotekniske rapport af den 1.10.2002, som både De og jeg ved indeholder konklusioner, der som ovenfor nævnt, er fremkommet under forkerte forudsætninger og desuden vælger at se bort fra konklusionerne i den seneste rapport af den 18.8.2003 fra Deres geotekniker, fordi De, såfremt De skulle begrunde ud fra denne rapport, måtte ændre Deres stillingtagen til forsikringsdækning.

Jeg fastholder således kravet om forsikringsdækning af de ikke under K1 rubricerbare forhold og de af den manglende fundering afledte revner og sætningsskader i murværk og fundament.

Deres opmærksomhed henledes venligst på, at skader i vægge har en sådan sammenhæng med skaden vedrørende det manglende fundament, at der i selvrisikomæssig henseende er tale om en enkelt skadebegivenhed."

Selskabets repræsentant fastholdt sin afgørelse i skrivelse af 9/9 2003 til klageren og anførte bl.a., at der - efter repræsentantens opfattelse - ikke havde været risiko for skade på ydervægge eller andre bygningsdele som følge af fundamentopbygningen. Af skrivelsen fremgå videre:

"Det kan ikke - og er i øvrigt aldrig blevet benægtet, at udførelsen af betondækket i kælderen ikke er optimal. Det er klart at den rigtige måde må være at støbe sekti-

onsvist og ikke som det er gjort i Deres kælder, hvor hele fundamentet har været blotlagt på en gang. Det kan ikke udelukkes at revnerne i Deres facade er fremkommet i forbindelse med støbearbejdet i kælderen, men ved efterfølgende tilfyldning af terræn og støbning af betongulvet er en acceptabel stabilitet opnået. Eventuelle revnedannelser er herefter stoppet. I den forbindelse bør det nævnes, at jordbundsforholdene jf. geoteknisk rapport af 1. oktober 2002 er i orden.

Efterfølgende vælger De at optage føromtalte betongulv og udgrave omkring kælderydervæggen. Dermed er risikoen for revnedannelser nu igen til stede.

Det er korrekt at manglende bygningsdele også kan udgøre en skade. Det er lige præcis det som ikke er tilfældet her. Selvom fundamentet ikke er optimalt udført er der ved overtagelsen af ejendommen, med den konstruktion der er til stede, ikke sandsynlighed for skader."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal udbetale erstatning for etablering af fundament samt udbedring af følgeskader.

I skrivelse af 4/3 2005 til nævnet har selskabets repræsentant bl.a. anført:

"Vores opfattelse af sagen er stadig den samme. Vi har aldrig betvivlet, at det ikke er optimalt når man ved sænkning af et kældergulv graver ned under fundaments underkant, men arbejdet/risiko har udelukkende betydning under selve udførelsen. Når der igen er fyldt op omkring selve fundamentet, i dette tilfælde er der støbt halvt ind under fundamentet hvorefter der er opfyldt, er der ikke ændret på risikoen for sætninger i fremtiden. Dette understreges efter vores mening af, at der i henhold til geoteknisk rapport fra den 1.10.2002 konstateres bæredygtig jord.

Det er først i det øjeblik hvor forsikringstager selv udgraver, og dermed på ny blotligger fundamentet, at risikoen igen er til stede. Der **må** altid beregnes en hvis risiko for sætninger når man udgraver omkring fundamenter i huse fra 1929.

Sandsynligheden for sætninger er ikke ved sænkningen af kældergulvet i starten af 1980erne, blevet større end det var tilfældet før dette arbejde fandt sted.

Der skal i henhold til ovenstående henvises til forsikringsbetingelserne pkt. 4 hvor følgende gøres gældende. *'Dækningen er betinget af, at skaden/risikoen er til stede ved købers overdragelse/rådighed over ejendommen.*

Vi vurderer ikke risikoen for sætninger var til stede før forsikringstager påbegyndte arbejdet med at udgrave sin kælder og dermed blotligge fundamentet.

Afslaget på forsikringsdækning fastholdes hermed."

Hertil har klageren i skrivelse af 16/3 2005 til nævnet anført følgende:

"1. Der var ikke støbt ind under fundamentet - der lå kun løst ral anvendt som kapillærbrydende lag.

2. Geoteknisk rapport 1.10.2002 konstaterede bæredygtig jord ud fra boreprøver foretaget ca. 1 m fra fundamentet og udtaler sig således ikke om fundamentet ved denne besigtigelse. Ved anden besigtigelse udtaler Geoteknisk Institut sig om fundamentet og konstaterer mangler.

3. Sætningsskaden opstod inden vi foretog udgravningen. Det var præcis denne fremadskridende sætningsskade, der foranledigede anmeldelsen til ejerskifteforsikringen. Der er ikke tilkommet yderligere sætningsskader efter vores udgravning og vores udbedring af fundamentet.

4. Fundamentets underside var flere steder blotlagt og uden kontakt til underlaget."

Nævnet er forelagt de tegninger og fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke forhold er dækket

10. 65.997

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen efter 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.

Dækningen er betinget af:
i) skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen
…
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 påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapportens punkt 1.2 fremgår, at der er enkelte revner i sokkel huset rundt. Forholdet har fået karakteren K1.

Endvidere bemærker nævnet, at det af geoteknisk rapport af 1/10 2002 fra F. Geoteknik A/S fremgår, at de konstaterede revnedannelser ikke er opstået som følge af "blød-

bund" eller mangelfuld fundering, at de konstaterede revner er "gamle" revner, som har udvidet sig en ganske lille smule, samt at der ikke er risiko for svigt eller brud i de bærende konstruktioner, også selv om revnerne ikke udbedres. Imidlertid fremgår det af tilsynsrapport nr. 1 af 18/8 2003 fra F. Geoteknik A/S, at de konstaterede revnedannelser i murværk og fundamenter kan være opstået som følge af opførelse af nyt kældergulv i 1980'erne.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at fundamentet ikke udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, forinden klageren i august 2003 foretog udgravning af kælderen. Det forhold, at der ved sænkningen af kældergulvet i starten af 1980'erne blev gravet ned under fundamentets underkant, bevirker ikke, at forholdet kan henføres under forsikringens dækningsomfang.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann