742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.506:

xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for anmeldte sætningsskader.

Selskabet har tilbudt at dække opretning af skævt gulv i soveværelse. Herudover har selskabet afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Forsikringen trådte i kraft i forbindelse med klagernes overtagelse af ejendommen den 7/4 2003.

Af tilstandsrapport af 8/8 2002, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår, at huset er opført i 1967. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere:

"**Karakterskala:** IB: Ingen bemærkninger K0: Kosmetiske skader K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader K3: Kritiske skader …

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er i rimelig god stand.

Der må forventes en del reparationer samt vedligeholdelse

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Enkelte revner i sokkelen spec. i Ø-gavlen ved sætningsrevne i mur.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2		Der er enkle mindre revner i murværket i facader og gavle. Til venstre for hoveddøren og i det NØ-lige hushjørne Der er en gammel sætningsrevne i Ø-gavlen der er udbedret og som øjensynligt har stabiliseret sig.
			1	Murfuge over vindue i V-gavlen er defekt. Skyldes antagelig defekt tegloverligger eller armeringsjern.
	3.2 Beklædninger	K1		Træbeklædningen i gavlene er ikke tæt, mangler vindtæt pap på indersiden.
		K2		Træbeklædningen under terrassevinduerne er delvis nedbrudte, revnet og nedbrudt nederst.
	3.6 Indv. vægge	K1		Revne i indervæg i depotrum i Ø-gavlen. Gammel sætningsskade.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

... Ja Nej ?

O. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har de boet i huset?
7 år

…

1. Fundamenter/sokler

…

1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
I Ø-gavlen, men længe før 1995 "

I tillæg til tilstandsrapporten (sundhedsattest) blev beboelsesbygningens tilstand kategoriseret som middel, hvilket betyder, at der må forventes nogle reparationer og nogen vedligeholdelse.

Efter overtagelsen konstaterede klagerne sætningsskader på beboelsesbygningen. Forholdene blev anmeldt til selskabet, hvis bygningstaksator besigtigede ejendommen den 6/8 2003. På baggrund af den stedfundne besigtigelse afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket selskabet meddelte klagerne ved skrivelse af 15/8 2003. Af skrivelsen fremgår følgende om de ved besigtigelsen konstaterede sætningsskader:

"Østgavl:
Gennemgående revne fra træ-gavlbeklædning til sokkel ved terræn. Denne revne er forsøgt udbedret sidste 8-10 skifter.

Revne gående fra ca. ved ventilations af hulmur til underkant trægavl. Denne revne er forsøgt udbedret.

Nordfacade:
Hjørne (nord-øst) her er øverste skifte / rulleskifte blevet presset ud, dette skyldes sætningsrevnen i østgavl.

Revner i murværk ved muret indhak til hoveddør, begge sider (øverste skifter mod underdæk)"

Klagerne rettede herefter henvendelse til bygningsrenoveringsfirmaet N.F.B., der besigtigede ejendommen den 5/9 2003. Efter besigtigelsen modtog klagerne fra firmaet et overslag på udbedring af sætningsskader. Prisen blev anslået til 468.750 kr.

Ved skrivelse af 17/9 2003 anmodede klagerne om revurdering af selskabets afgørelse. Som følge af klagernes henvendelse lod selskabet ejendommen genbesigtige den 10/10 2003. Selskabet fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 11/10 2003. Klagerne rettede på ny henvendelse til selskabet ved skrivelse af 15/10 2003, hvilket ikke resulterede i ændring af det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Grundet klagerens utilfredshed med tilstandsrapportens beskrivelse af sætninger og revner indgav de i januar 2004 klage til Ankenævnet for Huseftersyn. I forbindelse med sagens behandling for dette ankenævn blev der foretaget syn og skøn. Af skønsmandens erklæring af 22/3 2004 fremgår bl.a.:

"*Klagepunkter: …*

Sætninger og revner i sokkel og murværk ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Der kunne konstateres følgende:

Det kunne konstateres, at de i tilstandsrapporten punkt 3.1 nævnte revner var tilstede. Se foto nr. 1, 2, 3 og 4.

Den øverste del af revnen i østgavlen er blevet repareret. Der kunne på nuværende tidspunkt konstateres mindre revner i mørtelfugerne i de reparerede fuger.

Disse revner kan være et udtryk for, at der stadig sker små bevægelser i det nordøstlige hjørne, men de kan også være opstået som følge af helt almindeligt forekommende svind i reparationsmørtlen.

Den under punkt 3.6 beskrevne revne i indervæggen i depotrum mod øst kunne ligeledes konstateres. Se foto nr. 5.

Herudover kunne der konstateres en større revne i forlængelse af den i rapporten omtalte reparerede sætningsrevne. Revnen fortsætter ned gennem fundamentet.

Revnen i forlængelse af den reparerede revne, har ifølge parterne været skjult af efeuen.

Ved at flugte liggefugerne i østgavlen kunne det konstateres, at det nordøstlige hushjørne har sat sig ca. 6-8 cm. Se foto nr. 6.

Ved hjælp af et vaterpas kunne det konstateres at gulvet i det nordøstlige værelse (soveværelse) lokalt havde sat sig ca. 1,2-1,5 cm i det nordøstlige hjørne. Se foto nr. 7. Sætningen er så lille, at den ikke umiddelbart kan ses eller mærkes.

Konklusion:

De revner der har været synlige i facader og gavl ved huseftersynet, skønnes at være beskrevet korrekt, og karakteren K2 vurderes til at være dækkende for disse revner.
Revnen i depotrummet er ligeledes beskrevet korrekt, og karakteren K1 skønnes at være dækkende.

Fejl og forsømmelser:
Det burde have været oplyst i tilstandsrapporten, at østgavlen delvist var dækket af en efeu, og derfor ikke besigtiget i sin helhed.

Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:
Det er ikke muligt at afgive et seriøst overslag på udbedringsomkostningerne, før der er udført en geoteknisk undersøgelse, der kan afdække, om der fortsat er risiko for sætninger samt undersøge hvor langt der er ned til fast bund, og hvilken udstrækning området med blød bund har.
Først når disse oplysninger er tilstede, kan der udarbejdes et rimeligt sikkert overslag over udbedringsomkostningerne."

Herefter blev der på klagernes foranledning udført geoteknisk undersøgelse. Af geoteknisk rapport af 14/5 2004 fremgår bl.a.:

"**6 SKADEÅRSAG**

Undersøgelserne viser at såvel fundamenter som gulv i husets nordøstlige hjørne hviler på sætningsgivende aflejringer af fyldjord og gytje / tørv - og dette er årsagen til de markante revnedannelser og skævheder.

En stor del af de forventelige sætninger må formodes at være overstået på nuværende tidspunkt, men med tørv og gytje af de aktuelle art må det dog forudses, at der stadig vil kunne indtræde ret væsentlige yderligere sætninger.

Det langsomme (men vedvarende) sekundære sætningsforløb kan over de kommende årtier meget vel give yderligere sætninger af størrelsen 10 - 30 mm.

7 FORSTÆRKNING

Såfremt sætningsforløbet af gulv og fundamenter skal bringes til ophør, må der udføres forstærkninger.

7.1 Fundamenter

Forstærkning af ydermurens fundament vil kunne ske ved hjælp af nedpresningspæle eller ved parvis nedrammede stålrørspæle (minipæle) med mellemliggende ståltraverser.

Forstærkningen bør omfatte ca. 5,5 m af østgavlen og ca. 8 m af nordfacaden.

7.2 Gulv

Gulvet i soveværelse bør forstærkes.

Såfremt det eksisterende betonklaplag er af rimelig kvalitet kan forstærkningen gennemføres ved hjælp af minipæle rammet igennem huller i betonen og med påstøbte betonvederlag - normalt en pæl pr. ca. 3-4 m2.

Alternativt kan man udskifte det eksisterende betonklaplag med et nyt armeret jernbetondæk, der understøttes af nedrammede minipæle. Herved kan antallet af pæle normalt minimeres.

7.3 Øvrigt

Efter en fundamentsforstærkning vil sætningsforløbet være bragt til ophør, men det kan ikke udelukkes at nogle af de reparerede tidligere revner atter vil kunne blive synlige som små / hårfine revner, idet eventuelle fremtidige små fugt- og temperaturbetingede deformationer kan have en tendens til at blive udløst der, hvor murværket tidligere har haft revner."

På baggrund af den geotekniske undersøgelse vurderede skønsmanden, at udbedringsomkostningerne vil beløbe sig til ca. 250.000 kr. inkl. moms.

Ankenævnet for Huseftersyn traf afgørelse i sagen den 16/8 2004. Den bygningssagkyndiges beskrivelse af revner og sætninger i murværk blev vurderet at have været tilstrækkelig på tidspunktet for det udførte huseftersyn. Nævnet bemærkede dog, at det havde været mest korrekt, hvis den bygningssagkyndige havde gjort bemærkninger i tilstandsrapporten om, at østgavlen delvist var dækket og derfor ikke besigtiget i sin helhed.

Selskabet genbesigtigede ejendommen den 26/11 2004. I forlængelse heraf indhentede selskabets cheftaksator uddybende kommentarer fra M.O. (forfatteren af den geotekniske undersøgelsesrapport). I skrivelse af 30/11 2004 fra M.O. til selskabet hedder det bl.a.:

"**Sætningsberegning**

…

På grundlag heraf fås, at den mest sandsynlige restsætning over de kommende 30-40 år vil udgøre 5-10 mm.

Vedrørende usikkerhed

Sætningsberegninger er et af de områder indenfor geoteknik der er behæftet med størst usikkerhed. Dette gælder i særdeleshed når der - som her - er tale om organiske jordarter (tørv og gytje).

Desuden er der betydelige usikkerheder angående variationen i bundforholdene samt mulige fremtidige ændringer vedrørende grundvandsstand og terrænbelastninger.

Så selv om beregningerne teoretisk viser, at ca. 5-10 mm er den mest sandsynlige restsætning, så er rapportens bemærkning om mulige restsætninger på op til 10-30 mm relevant og i overensstemmelse med normal ingeniørpraksis med forsigtighedsprincip i funderingsberegninger."

Med henvisning til besigtigelsen den 26/11 2004 skrev selskabets taksator til klagerne den 18/12 2004. Af skrivelsen fremgår:

"Ved besigtigelsen kunne revnen i gavlen kontrolleres med de for ca. 1 år siden optagne fotos. Der kunne ikke konstateres større revnebredde, hvilket godt kunne indicere at den i sælgers oplysninger anførte reparation, har stabiliseret sætningen, og derfor ikke længere er noget problem.

Såfremt sætningen i de kommende år - i forsikringens løbetid - alligevel måtte resultere i en sætning på 20-30 mm vil vi derimod betragte forholdet som forkert beskrevet i tilstandsrapporten og således dække skaden over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi vil derfor foreslå, at der foretages en nøjagtig registrering af udvalgte revner, således at eventuelle bevægelser kan registreres. Dette arbejde vil blive udført og betalt af Alm. Brand.

Soveværelsesgulv:
Med hensyn til det skæve soveværelsegulv, der ikke er omtalt i tilstandsrapport, vil en opretning af dette være omfattet af den tegnede forsikring.

Opmærksomheden henledes på at der for skaden gælder en selvrisiko på kr. 5.000,00.

Arbejdets udførelse / omfang:
- afrydning af værelse
- aftagning af tæppe /undergulv / strøer / paneler
- levering og lægning af nye strøer
- levering og lægning af undergulv (type som før)
- levering og montering af tæppe (hvisl muligt genanvendes det eksist. tæppe) aftales nærmere.
- levering og montering af fodpaneler (males)."

Som reaktion herpå meddelte klagernes advokat ved skrivelse af 19/1 2005, at der ville blive udtaget stævning mod selskabet. Dette skete imidlertid ikke, idet sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende, hvorfor skaderne skal udbedres fuldt ud for selskabets regning.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 31/5 2005 bl.a. anført:

"Det er uomtvistelig, at forsikringstagerne tilbage i april 2003 køber en ejendom, hvor huset har alvorlige sætningsskader. Dette er der ikke lagt skjul på i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport. … Vi skal derfor påstå, at forsikringstagerne har haft alle muligheder for at tage bestik af situationen og gøre op med sig selv, hvad de på købstidspunktet var villige til at betale for huset. Samtlige revner - både udfyldte og ikke reparerede - er så tydelige, at det ikke kan komme som nogen stor overraskelse for selv usagkyndige købere, at de er en følge af en ikke helt uvæsentlig sætningsskade på grund af manglende fundering til fast bund.

Endelig er det vores klare overbevisning, at forsikringstagerne må være parate til at acceptere om end ikke ubegrænsede sætningsskader, så relativt store revner i tidligere reparerede fuger og for den sags skyld også helt nye revner, der kan tilskrives den restsætning på 5 til 10 mm, som ifølge M.O. fra C.B. er mest sandsynlig. Den form for revner kan meget enkelt udbedres ved udfyldning med mørtel, og det er helt sædvanligt, at det kan gå hen og blive en tilbagevendende vedligeholdelsesopgave, idet restsætningen vil ske over længere tid og ikke på en gang. Ankenævnet for Forsikring har i øvrigt afsagt flere kendelser i tilsvarende sager om sammenhæng mellem den registrerede skade/karaktergivning og den faktiske sætningsskade, se f.eks. AK 60.257 fra oktober 2003 og AK 63.101 fra oktober 2004.

Afslutningsvis skal vi meddele at vi ikke har forholdt os til det indhentede tilbud fra N.F.B. … Umiddelbart ser det ud til, at tilbuddet ikke kun omhandler en fiksering af fundamentet ved understøbning eller lignende foranstaltning, men derimod en fuldstændig nedtagning af murværk m.v. Skulle Ankenævnet for Forsikring afsige kendelse, som giver forsikringstagerne medhold i, at forholdet er klart forkert beskrevet, skal vi påstå, at forholdet er begrænset til utilstrækkelig fundering, hvilket kan udbedres for

et langt mindre beløb. Dette skal vi begrunde i, at forholdet ikke har udviklet sig siden forsikringstagernes overtagelse, hvorfor de under alle omstændigheder må acceptere gavlens og facadens tilstand og udseende, dvs. revner, brede fuger efter reparerede revner, lejefugers faldende forløb, udbuling m.v.

Sammenfattende skal vi påstå, at forholdet er korrekt anført i tilstandsrapporten, og at der alene af den grund ikke kan ydes erstatning under den tegnede ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1 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, revnedannelser, 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. 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.

…

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:
Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten. Det fremgår af tilstandsrapportens side 5, pkt. 1.2, at der er enkelte revner i sokkelen, specielt i østgavlen ved sætningsrevne i mur. Forholdet har fået karakteren K1. Af side 5, pkt. 3.1, fremgår bl.a., at der er enkelte mindre revner i murværket i facader og gavle, samt at der i den østlige gavl er en gammel sætningsrevne, der er udbedret, og som angiveligt har stabiliseret sig. Forholdet har fået karakteren K2. Endelig fremgår det af pkt. 3.6, at der er en ældre sætningsrevne i den østlige gavls indervæg. Karakteren K1 er givet.

Efter de foreliggende oplysninger, herunder Huseftersynsankenævnets afgørelse og den geotekniske rapport, finder nævnet, at de foreliggende skader ikke går væsentligt ud over, hvad klagerne havde grund til at forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Herefter, og idet nævnet har bemærket sig indholdet af selskabets skrivelse af 18/12 2004 til klagerne om dækning, hvis huset i forsikringens løbetid sætter sig 20-30 mm,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson