752/06

Den 10. juli 2006 blev i sag nr. 67.588:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte afskalninger i facademaling, fugtskader i kælder og sætningsskader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1953, og at klagerne overtog ejendommen 19/8 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 6/5 2002.

***Ad afskalning af facademaling***

Det fremgår af sagen, at klagerne ved skrivelse dateret 7/7 2004 anmeldte, at malingen flere steder skallede af husets facade.

Af tilstandsrapport dateret 6/5 2002 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| ***A*** | ***Beboelse*** | | | |
| *A ...* | *4.0 Vinduer og døre* | | | |
| | *4.4 Sålbænke* | *K2* | | *Enkelte revner i sålbænke.*" |

2. 67.588

En repræsentant fra selskabet besigtigede ejendommen den 4/8 2004. Af skaderapport dateret 23/8 2004 fremgår bl.a.:

"Beboelse opført i 1953 i 1 1/2 plan, foruden kælder. Facader og gavle består af hvidmalede teglsten.

...

Flere steder på ydermurene ses afskalninger i overfladebehandlingen. Årsagen til disse afskalninger kunne ikke afgøres ved besigtigelsen. Umiddelbart er der ikke skader på selve soklen, bortset fra de enkelte revner der er nævnt i tilstandsrapporten.

**Vurdering**:

I tilstandsrapporten er facaderne kun nævnt at have lidt afskalninger på en læmur ved garagen. Det skal nævnes at læmurene ikke er omfattet af denne forsikring, idet den begrænser sig til selve bygningen.

Forsikringstager bedes fra håndværker indhente en udtalelse der omfatter skadesårsag, udbedringsomfang og en overslagspris. Når denne er indsendt kan sagen behandles yderligere.

Erstatning: Endnu ikke vurderet."

Ved skrivelse af 6/10 2004 meddelte klagernes advokat, at han var indtrådt i sagen, og at klagerne var i færd med at indhente en fagmands udtalelse om skadeårsag, udbedringsomfang og overslagspris. I "Tilstandsvurdering, facadeanalyse og behandlingsforslag" dateret 15/10 2004 har en malervirksomhed, B, angivet:

"**Tilstandsvurdering**:

Facaden er udført i tegl der efterfølgende er malet. Der er nu flere steder hvor den kun ca. to-treårige malebehandling er afskallet og utæt. Den sidste malebehandling er udført på en tidligere olieemulsion der ikke er grundet, dette giver en dårlig ikke bæredygtig vedhæftning mellem behandlingerne.

Der er fuge og sætningsrevner flere steder, specielt på gavlene, med mindre fugeskader til følge.

Årsagen til sætningsrevnerne på nordsiden er som følger:

Der var ved overtagelsen af ejendommen (ny ejer), dels utæt tagnedløbsrør på det NV-lige hjørne, dels var tilstoppet nedløbsrør på det NØ-lige hjørne.
Dette blev hurtigt udbedret af ny ejer. Dog har denne utilstrækkelige vedligeholdelse tilladt regnvand at trænge ned i jordlaget uden afløbsmulighed, da vandet ikke har kunnet ramme nedløbsbrøndene. Disse faktorer har skabt ustabil og uens bæredygtighed i jordbunden, og dermed forårsaget sætningsrevner.

Derudover er samtlige støbte sålbænke revnede, og dermed utætte. Dette giver årsag til dårligere holdbarhed af malebehandlingen.

Der er utætte fuger mellem vinduer og murværk flere steder."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at det indklagede selskab skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 30/8 2005 til nævnet anført:

"Herudover er det konstateret, jfr. bilag ..., at der er flere steder hvor den kun ca. toreårige malebehandling - som ikke er udført af mine klienter - er afskallet og utæt. Den sidste malebehandling er udført på en tidligere olieemulsion der ikke er grundet, og dette giver en dårlig ikke bæredygtig vedhæftning mellem behandlingerne. Der er ikke ved vurderingen anslået hvilke følger den mangelfulde malebehandling har for ejendommen, men det må have formodningen for sig, at den utætte malebehandling åbner mulighed for fugtindtrængen i bygningen, hvorved bygningens værdi nedsættes."

Advokaten har i skrivelse af 4/11 2005 til nævnet endvidere anført:

"Vedrørende tilstandsvurdering fra B., skal det bemærkes, at det ikke er præciseret hvad afskallingerne og utæthederne i malingen primært skyldes. Det fremgår, at der er konstateret revnede sålbænke, og at disse er årsag til dårligere holdbarhed af malebehandlingen. Det fremgår desuden af tilstandsvurderingen, at den sidste malebehandling er udført på en tidligere olieemulsion der ikke er grundet samt at dette

giver en dårlig ikke bæredygtig vedhæftning mellem behandlingerne. Mine klienter har ikke malet ydervæggene i deres ejertid, og der er derfor ikke i henhold til tilstandsvurderingen grundlag for at bebrejde mine klienter afskallingerne og utæthederne. Derimod er det ikke korrekt som anført af indklagede, at der ikke er foretaget noget forkert valg af maling, og afskallingerne er efter min opfattelse omfattet af forsikringsdækningen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4. Det kan ikke ændre herved, at mine klienter ikke straks efter indflytningen den 19. august 2002 repareredede de enkelte revner i sålbænkene som blev konstateret på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

For så vidt angår tilstandsrapporten, skal det i øvrigt bemærkes, at det er korrekt, at der som anført af indklagede er bemærkninger i tilstandsrapporten angående revner i sokkelpuds og fuger omkring et vindue. Det fremgår dog udtrykkeligt af tilstandsrapportens side 5, at der alene er tale om 'enkelte revner i sokkelpuds huset rundt' samt at dette forhold kun har fået karakteren K1. Endvidere fremgår det udtrykkeligt af tilstandsrapportens side 5, at 'kalfatringsfuger er lidt defekt ved et enkelt vindue' samt at dette forhold kun har fået karakteren K1. Disse forhold kan derfor ikke medføre, at de anmeldte skader er undtaget fra dækning."

Endelig har advokaten i skrivelse af 23/2 2006 til nævnet anført:

"For så vidt angår afskalningerne i overfladebehandlingen som mine klienter har konstateret på bygningsfacaderne, skal det bemærkes, at ej heller disse skader fremgår af tilstandsrapport, ligesom mine klienter ikke i øvrigt med rette kunne forvente sådanne skader på ejendommen. Jeg skal henholde mig til den tilstandsvurdering som B. har udarbejdet, og supplerende bemærke, at mine klienter efterfølgende har haft andre håndværkere ude på adressen, der samstemmende har udtalt, at de revnede sålbænke ikke er årsag til skaden, idet bl.a. den langt overvejende og værste del af afskalningerne er placeret i niveau over samtlige sålbænke. På denne baggrund skal jeg fastholde, at betingelserne er opfyldte for at forlange erstatning til udbedring af afskalningerne. Det kan ikke ændre herved, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er nogle få K1-bemærkninger og en enkelt K2-bemærkning på ejendommen, idet disse bemærkninger ikke vedrører afskalningerne, ..."

Selskabets repræsentant har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 4/10 2005 til nævnet anført:

"Den udtalelse som B. har givet vedr. malerbehandlingen afslører at det bl.a. skyldes de revnede sålbænke at malerbehandlingen ikke har optimal holdbarhed. Sålbænkene er nævnt med karakteren K2 i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten er i øvrigt udført i maj 2002, hvorfor det har været forsikringstager bekendt om bl.a. sålbænkene. Disse er dog ikke blevet udbedret.

B. skriver at den 2-3 år gamle malerbehandling nu er afskallet og utæt. Der er ikke foretaget noget forkert valg af maling af huset, som altså kun er blevet vedligeholdt som de fleste husejere gør det; med maling af alle overfladerne, som der ikke er noget forkert ved.

Der er ligeledes af maleren taget stilling til årsagen til sætningerne, men disse er bedre belyst i den geotekniske rapport.

Slutteligt vil vi kommentere tilstandsrapporten. I denne oplyses det at der er 'revner i sokkelpuds huset rundt' samt oplyst om utætte fuger omkring et vindue og de førnævnte revnede sålbænke.

Det er vores opfattelse at udførelse af arbejde med fundamentet, samt afrensning/maling af facaderne vil udgøre forbedringer/vedligeholdelse af et mere end 50 år gammelt hus, hvorfor vi vil fastholde vores afslag."

Repræsentanten har i skrivelse af 9/12 2005 til nævnet endvidere anført:

"Det præciseres måske ikke hvad afskalningerne **primært** skyldes af B., men de revnede sålbænke nævnes som en årsag. Disse er nævnt med karakteren K2 i tilstandsrapporten. Dernæst skriver B., at den 2-3 år gamle malerbehandling nu er afskallet og utæt. Delte konkluderes mere end 2 år efter at forsikringstager har overtaget ejendommen. Idet der ikke foretaget reparation omkring de revnede sålbænke, kan forholdet således have med manglende vedligeholdelse at gøre. Det har derfor betydning, at der ikke er foretaget reparation af sålbænke af forsikringstager

De forhold der er nævnt med karakteren K1 i tilstandsrapporten kan let have udviklet sig efter overtagelsen, således at de senere er en del af årsagen til facadernes tilstand."

Endelig har repræsentanten i skrivelse af 12/2 2006 til nævnet anført:

"Med hensyn til afskalningerne skyldes disse primært de revnede sålbænke (K2 anførte). Tilstandsrapporten er fra 2002, og forsikringstager burde for længst have repareret sålbænkene, hvilket ville have forebygget afskalningernes indtræden."

***Ad fugtskader i kælder***

Det fremgår af sagen, at klagerne den 29/8 2004 anmeldte en fugtskade i kælderen. Af anmeldelsen fremgår, at der ved kraftigt regnvejr trængte vand ind på gulvet via ydermuren.

En repræsentant fra selskabet besigtigede ejendommen den 31/8 2004, og af skaderapport dateret 3/9 2004 fremgår:

"Forsikringstager har konstateret indtrængen af vand i kælderen i forbindelse med kraftigt nedbør.

Ejendommen blev overtaget i august 2002, det er ikke oplyst om dette tilfælde af vand i kælderen er det eneste konstaterede.

**Vurdering**:

Bygningens alder gør at man ikke kan forvente en tør kælder efter de krav der er gældende i dag.

Bygningen er opført uden noget gældende reglement. Først i bygningsreglementet fra 1962 kom de første krav til sikring af kældre mod fugt o.l. Ældre kældre er således opført så der ofte kan trænge fugt og vand så gennem gulve og ydervægge.

Med baggrund i ovenstående kan der ikke opnås erstatning for det anmeldte.

Erstatning: Ikke dækket."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende fugtskaden som dækningsberettigende.

Selskabet har afvist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

***Ad sætningsskader***

Af tilstandsrapport dateret 6/5 2002 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| *A* | *1.0 Fundamenter/Sokler* | | | |
| | *1.2 Sokkel* | *K1* | | *Enkelte revner i sokkelpuds huset rundt.*" |

Ved skrivelse af 6/10 2004 anmeldte klagerne ved deres advokat, at de havde konstateret, at murværket på husets gavle flere steder slog revner. På foranledning af deres murer havde de kontaktet en geotekniker, som havde oplyst, at der var indikation for sætningsskader, men at en nærmere afdækning heraf ville kræve en jordbundsundersøgelse, som ville koste ca. 12.000 kr. Selskabets repræsentant svarede ved skrivelse af 4/11 2004, at klagerne selv måtte afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser. Klagernes advokat rettede på baggrund heraf ved skrivelse af 4/1 2005 henvendelse til selskabet, idet han gjorde gældende, at det var utilfredsstillende, at hans klienter skulle afholde omkostninger i den størrelsesorden uden på forhånd at have modtaget tilsagn om dækning. Selskabet svarede advokaten ved skrivelse af 28/1 2005, at da det ikke var godtgjort, at der var tale om et dækningsberettigende forhold, måtte selskabet afvise at afholde udgifter til undersøgelser, dog således, at selskabet - såfremt undersøgelserne afdækkede en dækningsberettigende skade - ville acceptere udgifterne som dækningsberettigende.

Klagerne fik herefter foretaget en geoteknisk undersøgelse. Af rapport dateret 12/5 2005 fremgår bl.a.:

"**5. Funderingsforhold**

**5.0 Eksisterende fundamenter**

Ved de udførte frigravninger af fundamenter er disse truffet direkte funderet og med fundamentsunderkant i 0,2 m dybde under gulv i garage ved boring 1 og 0,8-1,0 m dybde under terræn udenfor bygningen for boring 2-4.

Under fundamentsunderkant er der ved boringerne 1 og 2 truffet leret og siltet finsand, mens der ved boring 3 og 4 er truffet et 0,3-0,4 m tykt lag muldfyld, hvorefter der er truffet finsand og ler.

Når der er truffet muld under fundamenter vil dette muldlag formentligt også ligge inde under den del af kældergulvet der ligger ud mod nordgavlen.

**5.1 Sætningsskader**

Ved besigtigelse af bygningen er der konstateret sætningsskader med revnedannelser til følge på nordgavlen af bygningen. Sætningsskaderne er formentligt repareret på et tidligere tidspunkt, hvorfor de kun fremtræder som små revner.
På de resterende facader og gavle, specielt sydgavlen, er der konstateret små revner og afskalninger af overfaldebehandling. Der skønnes dog ikke at være tale om sætningsskader, men det kan dog ikke udelukkes, at sætninger af nordgavlen kan have medvirket til et ændret belastningsmønster for hele ejendommen med små revner i murværk til følge.

**5.2 Fremtidige sætningsforhold**

Da sætninger i muldlag ikke er lastafhængige, men er betinget af afbrænding af humusstoffer skønnes der at restere sætninger i muldlagene på 2,5-4,0 % af lagtykkelserne der er efterladt under fundamenter og gulve. Sætningsforløbet vil strække sig over 10-40 år.

Med de trufne skader på bygningen, og de trufne muldlag/fyldlag under fundamenterne i boring 3 og 4 må der fremover forventes sætninger i størrelsesordenen 1,0-1,6 cm, med størst sætning mod nordgavlen og derefter aftagende ind af øst og vestfacaderne.

Under gulve, hvor der formentligt også er efterladt muld, ud imod nordgavlen, må der også forventes sætninger i samme omfang.

**5.3 Udbedring af skader**

For en sætningsfri konstruktion anbefales det at foretage en understøbning af fundamenterne på nordgavlen, og ind af øst- og vestfacaderne indtil at der ikke træffes muld under fundamenter. Understøbningen udføres sektionsvis og fundamenterne føres ned på bæredygtige aflejringer af sand og ler i 1,1-1,4 m dybde under fundamentsunderkant.

Ønskes gulve sætningsfri foretages en udskiftning af muldholdige/-sætningsgivende lag med sundt sandfyld, hvorefter at der kan foretages en retablering af gulvkonstruktionen.

En understøbning vil give risiko for små sætninger i anlægsfasen."

Klagerne har indhentet overslag dateret 3/6 2005 fra firmaet S. & W. på understøbning af fundamenter. Overslagsprisen er oplyst til 165.000 ekskl. moms.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende sætningsskaden som dækningsberettigende. Advokaten har i skrivelse af 4/11 2005 til nævnet anført:

"Hernæst skal jeg bemærke, at det ikke i henhold til forsikringsvilkårene er retligt relevant hvornår ejendommen er opført. Det er heller ikke retligt relevant om skaderne kan anses for at være normale for et ældre hus.

Vedrørende den geotekniske rapport er det ikke korrekt som anført af indklagede, at geoteknikeren er kommet til den konklusion, at der ikke er tale om sætningsskader. Det fremgår udtrykkeligt at rapportens side 4, at 'ved besigtigelse af bygningen er der konstateret sætningsskader med revnedannelser til følge på nordgavlen af bygningen.' Disse skader er ifølge geoteknikeren formentlig repareret på et tidligere tids-

punkt, men geoteknikeren vurderer, at sætningsskaderne fortsat vil udvikle sig, og at sætningerne vil medføre revner mellem 1,0 og 1,6 cm. Revner af denne størrelse kan efter min opfattelse ikke afhjælpes blot ved løbende almindelig vedligeholdelse, men er omfattet af forsikringsdækningen i henhold til forsikringsbestemmelsernes punkt 4, jfr. sagens bilag ..."

Selskabets repræsentant har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Repræsentanten har til støtte herfor i skrivelse af 4/10 2005 til nævnet anført:

"Det skal pointeres at bygningen er opført i 1953, altså før at der var et bygningsreglement/regler om hvorledes et fundament og en bygning skulle opføres. Derudover nævnes at ejerskifteforsikringen ikke er tegnet med dækning for ulovlige bygningsindretninger/installationer som er i strid med sædvanlige byggeforskrifter på opførelsestidspunktet.

I den geotekniske rapport kan vi se nogle væsentlige konklusioner. Bl.a. kan på side 4 ses at 'sætningsskaderne formentligt er repareret på et tidligere tidspunkt, hvorfor de kun fremtræder som små revner'. Endvidere oplyses det at 'der skønnes dog ikke at være tale om sætningsskader'.
Der er altså ikke tale om store åbne revner, men fine revner som det kan forventes af et hus med denne alder.

På side 5 er der givet et bud på de fremtidige sætninger. Det oplyses at der kan regnes med sætninger på 1,0-1,6 cm. Dette er ikke meget og sætningerne kan ske over mange år, hvorfor en løbende udbedring af fine revner må betegnes som værende almindeligt vedligeholdelse."

Repræsentanten har i skrivelse af 9/12 2005 endvidere anført:

"Vedrørende den geotekniske rapport har vi vurderet, at det konkluderes at der ikke er tale om sætningsskader. Advokaten nævner, at der på side 4 er noteret: 'Ved besigtigelsen af bygningen er der konstateret sætningsskade med revnedannelser til følge på nordgavlen af bygningen', men undlader at citere det der følger lige efter 'Sætningsskaderne er formentligt repareret på et tidligere tidspunkt, **hvorfor de kun**

**fremtræder som små revner**'. I afsnittet lige efter bliver det beskrevet yderligere hvorledes revnerne på de resterende facader og gavle, ikke skønnes at være sætningsskader.

Derefter skønner geoteknikeren (og det **skal** pointeres at det kun er et skøn), at der resterer sætninger. Disse vil så strække sig over 10-40 år. På baggrund af dette skøn kan vi konkludere, at der ikke er tale om 'nærliggende risiko for skade' som er en af betingelserne for erstatning. Dernæst er det ikke ualmindeligt, at der kan ske sætninger i bygninger, der er opført før der blev stillet krav til jordbundsundersøgelser.

Der er således ikke sket skader i den størrelsesorden, som efter advokatens opfattelse falder udenfor den almindelige vedligeholdelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

Dækningen er betinget af:

i) at 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:
Nævnet bemærker, at klagerne først to år efter overtagelsen af ejendommen konstaterede afskalninger. Efter nævnets opfattelse må reparation af afskalning betegnes som almindelig vedligeholdelse, og som sagen foreligger oplyst, findes forholdene ikke at afvige nævneværdigt fra, hvad der efter oplysningerne om ejendommens alder sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten kunne forventes. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet dækningspligt. Nævnet bemærker herved, at den behandling, klagerens sagkyndige foreslår, er en total facaderenovering, der i mange år ville fritage klagerne for den almindelige vedligeholdelse, som de efter oplysningerne om husets alder og tilstand måtte regne med at skulle have på facaderne.

Nævnet må lægge til grund, at kældervæggene mv. er opført efter gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet, og at de omhandlede fugtproblemer i kælderrummet ikke går ud over, hvad der henset til ejendommens alder er forventeligt. Da fugtproblemet således må antages at skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, er forholdet ikke dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten. Af tilstandsrapporten fremgår det, at der forekommer revner i sokkel. Forholdet har fået karakteren K1. Da der er tale om sætningsrevne, er karaktergivningen isoleret betragtet forkert. Efter det oplyste, herunder navnlig den geotekniske rapport, finder nævnet dog, at de foreliggende skader ikke går ud over, hvad klage-

ren havde grund til at forvente efter oplysningen i tilstandsrapporten, selv om der er tale om en sætningsskade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør

'