771/07

Den 7. maj 2007 blev i sag nr. 69.721:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at de stedfundne sætninger og revner ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1976, og at tilstandsrapporten er udarbejdet 25/5 2001.

I 2002 konstaterede klageren skader på ejendommen i form af afskalning af maling/puds på udvendige vægge. Skaderne blev besigtiget af selskabet og herefter dækket. I marts 2004 anmeldte klagerens advokat, at der var konstateret nye afskalninger og revnedannelser i ydermuren. Efter besigtigelse meddelte selskabet afslag på dækning. Efter korrespondance mellem parterne blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring, som i ankenævnskendelse 64.170 bl.a. udtalte:

> "ad afskalning samt revnedannelse:
>
> Ifølge forsikringsbetingelserne er forsikringsdækning betinget af, at skaden var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Klagernes advokat har i skrivelse af

12/3 2004 anført, at der efter udbedring af de oprindelige afskalninger blev konstateret nye afskalninger. Nævnet har ikke fået grundlag for at afgøre, om de nye afskalninger skyldes dårligt håndværksarbejde i forbindelse med udbedringen af de oprindelige afskalninger, eller om de nye afskalninger skyldes oprindelige forhold i ejendommen. Kun i sidstnævnte tilfælde skal selskabet betale for udbedringen.

ad revner i mur:
Nævnet må opfatte førnævnte brev af 3/5 2004 som en principiel anerkendelse af, at revnerne er dækket af ejerskifteforsikringen, men kan lige som selskabet ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til reparationsomkostningernes størrelse."

Ved skrivelse af 8/3 2006 rettede klagerens advokat på ny henvendelse til selskabet, idet han fremsendte en af klageren indhentet jordbundsundersøgelse. Af undersøgelsesrapporten dateret 17/2 2006 fremgår:

"**4 VURDERINGER OG ANBEFALINGER**

**4.1 Vurderingsgrundlag**
Der er ved besigtigelsen konstateret revner ved muråbninger i bygningens murværk og sokkel. I facaden ved boring B2 er der observeret en vandret revne.
Revnevidden er lille.

Gravningen til underkant sokkel viser fundamentsunderkant i 0,90 m under terræn og fundamentet står på et ca. 5 cm tykt klaplag. Boringerne viser fyld og muld til 1,8-2,9 m under terræn underlejret af intakte aflejringer af sandet moræneler.

Rekvirenten har lavet nivellement til underkant nederste skifte, som viser skævheder på op til 30 mm.

**4.1.1 Konklusion**
Årsagen til skævhederne og revnerne i murværk og sokkel er at bygningen står på sætningsgivende aflejring af sand- og lerfyld og muld.

Det vurderes, at hovedparten af sætningerne er overstået, men det kan ikke udelukkes, at der også fremover vil komme sætninger med revnedannelser i murværk og sokkel fil følge.

Risikoen for nye sætninger og revner vil være størst, hvis der sker en omfordeling af lasterne på bygningens fundamenter eller hvis bygningen udsættes for kraftige vibrationer, f. eks. fra nærliggende vejarbejde eller pæleramning.

Hvis risikoen for fremtidige sætninger skal undgås skal der ske en sikring af bygningens fundamenter og evt. også gulvene, såfremt disse hviler direkte af på jorden.

Denne sikring kan ske ved nedpresning af pæle under fundamenterne eller ved en sektionsvis understøbning af fundamenterne ned i de glaciale leraflejringer. For sik-

ring af gulvene kan der foretages en ramning af minipæle, hvor gulvet kan hvile af på.

En nærmere fastlæggelse af udbedringsmetoden kræver, at de eksisterende konstruktioner, fundamenter og gulve undersøges nærmere."

Da selskabet har afvist dækning, har klagerens advokat ved skrivelse af 27/6 2006 på ny indbragt sagen for nævnet. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Til støtte for klagen gøres gældende

**at** ejendommen er opført i 1976, henholdsvis 1979 og at revnedannelserne har udviklet sig også efter mine klienters køb af ejendommen i 2001, hvorfor der netop er tale om, at sætninger stadig pågår.

**at** årsagen til sætninger således bør afhjælpes og at udgifter hertil er dækket af den på ejendommen tegnede ejerskifteforsikring,

idet jordbundsundersøgelsen udført af C. B. as Geoteknik den 17. februar 2006 klart udtaler, at det ikke kan udelukkes at der også fremover vil komme sætninger med revnedannelser i murværk og sokkel til følge og at risikoen for fremtidige sætninger kun kan undgås ved sikring af bygningens fundamenter, eventuelt også gulvene, såfremt disse hviler direkte af på jorden.

idet der er tale om en skjult skade, som ikke er fundet ved bygningsgennemgangen.

idet skaden har været ukendt for mine klienter på købstidspunktet.

idet ejerskifteforsikringsselskabet i øvrigt som sådan anerkender, at manglen er omfattet af ejerskifteforsikringen.

idet ejerskifteforsikringen efter sit indhold dækker afhjælpning af årsagerne til skjulte skader og ikke blot udbedring af kosmetisk art."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 28/8 2006 til nævnet anført:

"De stedfundne sætninger og revner på beboelsen er af almindelig og forventelig art, og det bemærkes i geoteknisk undersøgelse af 17. februar 2006, at hovedparten af sætningerne er overstået. Det er endvidere ikke dokumenteret, at der i nær fremtid vil ske nævneværdige sætninger udover hvad der er forventeligt for huse af tilsvarende type og alder."

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder navnlig jordbundsundersøgelsesrapporten af 17/2 2006, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der aktuelt er sætninger, der kan karakteriseres som en skade, eller at der er nærliggende risiko for fortsatte sætninger på ejendommen af et omfang, som kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand