776/07

Den 9. juli 2007 blev i sag nr. 70.440:

xxxx xxx xxxxxx xx
xxx xxxx xx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Danske Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for øgede omkostninger til ombygning af ejendommen som følge af, at naboejendommen er fejlfunderet.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom udgør halvdelen af et dobbelthus, som blev opført i 1952. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/10 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 14/7 2004. Skaden blev anmeldt til selskabet den 11/5 2006 af klagernes advokat.

I tilstandsrapporten dateret 14/7 2004 er angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A Beboelse				
A	**1.0 Fundamenter/sokler**			
	1.3 Udvendige trapper	K1		Kældertrappe har mindre revnedannelse og afskalninger.
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			

	3.6 Indv. vægge	K1	Der er revnedannelse over vindue i værelser og skillevæg mod nabo.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	?
0	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har De boet i huset **28 år**			
02	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns, og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Revner i mure - 1978 fundament**	☒	☐	☐

…

1.	**Fundamenter/sokler**			
…				
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? **Murværk** "	☒	☐	☐

Af anmeldelsen fremgår, at klagerne i forbindelse med en påtænkt ombygning er blevet gjort opmærksomme på, at ejendommen lider af væsentlige mangler ved funderingen. Skadeanmeldelsen var bilagt en skrivelse af 9/11 1982 fra den tidligere ejer af ejendommen til Bygge og Boligdirektoratet. Af denne skrivelse fremgår:

> "Kort tid efter jeg i 1976 erhvervede ejendommen H… 19 blev jeg opmærksom på at ejendommen havde store sætningsrevner, hvorefter jeg anlagde sag mod den tidligere ejer. Under retssagen aftalte jeg med naboen H… 21, at vi skulle iværksætte, en fundamentsforstærkning. Retssagens udfald blev, at jeg fik tilkendt en mindre erstatning, idet hovedfejlen lå hos min nabo. Da jeg herefter ville igang med at forstærke fundamentet, skete der desværre det, at min nabo trak sit tilbud tilbage og nu ikke ville være med i fundamentsforstærkningen. Dette betød jfr. vedlagte kopi af skønserklæring, at jeg ikke kunne udbedre min egen del. Sagen står nu derved, idet jeg dog kan tilføje, at jeg personlig har måttet etablere en midlertidig (mig bekendt ikke godkendt) afløbsledning for min nabo, for at forhindre at 2/3 af regnvandet fra dennes ejendom løber ud over tagrenden på det laveste sted, der ligger 7 - 15 cm under de eksisterende nedløb.
>
> På det seneste har jeg atter konstateret sætningsrevner og er kommet i tanke om, at den servitutbestemte indføring af vand, gas og kloak til hele dobbelthuset netop sker på den mest medtagne facade hos min nabo."

Skadeanmeldelsen var endvidere bilagt kopi af skønserklæring dateret 25/10 1979. Af erklæringen fremgår bl.a. :

> "Fremtidige skader (revnedannelser m.v.) kan kun undgås, hvis der gennemføres en fundamentforstærkning.

> Dobbelthuset må i denne sammenhæng nødvendigvis betragtes som én bygning, og forstærkningen skal følgelig - for at få den ønskede virkning - også omfatte H… 21 [naboejendommen].
>
> En forstærkning som kun omfatter nr. 19 [klagerens ejendom] vil snarest forværre situationen for bygningen som helhed, idet den vil udvirke en koncentreret skadeudvikling i området omkring husets midte.
>
> For nr. 19 kan forstærkningen gennemføres som en traditionel, sektionsvis understøbning af de fejlfunderede ud- og indvendige fundamenter. Arbejdet udføres sandsynligvis mest hensigtsmæssigt fra kælderen. Understøbningen har til formål at sænke funderingsniveau til de bæredygtige lags overside. Hvis sektionsbredden vælges til 1,0 á 1,5 m er det tilstrækkeligt at understøbe hver anden sektion. Omkostningerne til en sådan forstærkning vil for H… 19 andrage ca. kr. 25.000 + moms. Kældergulvet er her forudsat ikke at skulle forstærkes, idet gulvets skader p.g.a. sætninger indtil nu er meget begrænsede.
>
> For H… 21, som i givet fald også bør forstærkes, kan forstærkningsmetoden og omkostningerne til arbejdet kun vurderes, hvis jordbundsundersøgelserne udvides til også at omfatte denne del af huset. Beløbet bliver dog givetvis væsentligt højere end for nr. 19.
>
> I tilslutning til arkitekt m.a.a. M.D.s skønserklæringer skal det her bemærkes, at M.D.s forslag om at undlade forstærkning (ud fra et økonomisk synspunkt) i princippet er muligt, da de foreliggende undersøgelser viser, at bygningens resterende sætninger næppe kan skade den konstruktivt."

En skadekonsulent fra selskabet besigtigede ejendommen den 12/6 2006 og har i rapport dateret 14/6 2006 angivet:

> "Dobbelthus 2x80 m2, opført i 1952, hvor der i 1979 er afholdt skønssag vedr. ejendommens fundering, grundet fremkomne sætningsrevner.
> Kunden blev først klar over at der var sætningsskader i bygningen, da han overfor nabo (nr. 21) den 11.05.2006 luftede tanken om at foretage ombygninger og indrette tagetagen til beboelse."

Klagernes advokat har i klageskrivelse af 18/10 2006 til nævnet anført:

> "For forsikringsankenævnet er det primært min påstand, at forsikringsselskabet skal dække de omkostninger der skyldes, at nabohuset er fejlfunderet og at en udbedring af mine klienters ejendom derfor ville kunne blive påført skade for den ejendom. Dette er ikke et skadesbillede som var forventeligt på baggrund af tilstandsrapporten."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 3/12 2006 til nævnet anført:

"Når den bygningssagkyndige skal foretage en vurdering af ejendomme, så skal han foretage vurderingen ud fra ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand. I denne sag har den bygningssagkyndige givet karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade.

Skadekonsulent E.O. oplyser, at revnerne ikke har konstruktiv betydning, fordi han ved besigtigelsen kunne se steder, hvor det blev oplyst, at revnerne var udbedret for 14 år siden. Revnerne er ikke genopstået. Huset er bygget i 1952.

Revnerne er ikke umiddelbart værre end, hvad man kan forvente af et hus af samme alder. Derfor må vi desværre fastholde vores vurdering af, at den bygningssagkyndige har givet en korrekt beskrivelse af det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

Vores kunder har inden de besluttede sig for at købe ejendommen været klar over, at der har været tvister om ejendommens fundering, og at der tidligere er udbedret sætningsrevner på ejendommen. De har derfor haft mulighed for at få undersøgt oplysningerne eller baggrunden for oplysningerne inden købet, og eventuelt forhandle et nedslag i købesummen inden købet, eller indgå aftale om reparation, undersøgelse med mere - alt afhængig af, hvad vores kundes ønsker og behov var i den forbindelse.
Vi mener, at det er rigtigt, at vi kan afvise forholdet med vilkårenes punkt 7A, hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Der er tale om en ejendom opført i 1952. Skadekonsulenten har ved besigtigelsen fået vist nogle revner hos naboen, som er udbedret ved naboens overtagelse af ejendommen for 14 år siden. Revnerne har ikke udviklet sig siden reparationen. Skadekonsulenten vurderer derfor, at der er tale om så svage sætninger på ejendommen, og at der ikke er konstruktiv betydning.
…
Årsagen til, at kunderne anmelder revnerne/funderingen på ejendommen er, at de ønsker at udvide ejendommen ved at inddrage tagetagen til beboelse. Advokaten oplyser derfor, at dette ville kunne lade sig gøre, hvis ikke der var problemer med funderingen. …
…
At vores kunder nu ønsker at udvide tagetagen til beboelse er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Forsikringens formål er at dække skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, nærliggende risiko for skade og/eller ulovlighed i henhold til forsikringens udvidet dækning.

Forsikringens formål er ikke, at udbedre forhold ved ejendommen med henblik på, at gøre ejendommen i stand til at kunne holde til vores kunders ønske om en konstruktiv ændring som fx indretning af beboelse i tagetagen."

Her over for har selskabet advokat i skrivelse af 19/12 2006 til nævnet anført:

"I den forbindelse finder jeg grund til at påpege, at mine klienters problem primært består i, at en ombygning af mine klienters halvdel af huset medfører en meget be-

tydelig risiko for skader på naboejendommen, idet naboens halvdel af huset har væsentligt større problemer med funderingen end mine klienters halvdel af huset. Naboen vil ikke medvirke til en udbedring af de samlede fundamenter og under disse omstændigheder kan mine ikke udnytte deres egen halvdel af huset på rationel måde blandt andet ved inddragelse af tagetagen.

Jeg finder grund til at påpege, at ejendommen ligger i et kvarter, hvor der er opført et antal tilsvarende huse, og at et antal af de øvrige huse har udnyttet tagetagen. Det er således en nærliggende mulighed for udvidelse af boligarealet, som mine klienter har været opmærksomme på, siden erhvervelsen af ejendommen.

Under disse omstændigheder kan beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke betragtes som retvisende allerede af den grund at tilstandsrapporten ikke beskriver den anden halvdel af huset, men kun mine klienters del deraf."

Her til har selskabet i skrivelse af 29/1 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener fortsat desværre ikke, at der er tale om et forhold, der berettiger til dækning via ejerskifteforsikringen.

For det tilfælde, at ankenævnet måske er uenig med os i vores afgørelse af spørgsmålet om dækning, så gør vi tillige gældende, at mener ankenævnet ganske mod vores forventning - at vi bør give dækning via ejerskifteforsikringen, så skal vi alene betale for udbedring på vores kunders ejendom, og hvad angår eventuelle involverede samejede bygningsdele alene halv erstatning til udbedring af disse - eventuelt deponere beløbet og foretage udbetaling i takt med, at der foreligger regninger - helt i overensstemmelse med forsikringens bestemmelse i vilkårene om, at der skal ske reparation.

Fordi naboen ejer det halve af samejede bygningsdele er naboen forpligtet til selv at betale for sin del af udgiften til eventuel reparation af samejede bygningsdele.

Det er vores opfattelse, at ved dobbelthuse ejer man i sameje med sin naboer mure/vægge/fundering og tag. Det er vores kunders egen risiko, at de har valgt at købe et hus, hvor de i fællesskab med en anden ejer en del af dobbelthusets bygningsdele i fællesskab
…
I det konkrete tilfælde, hvor vores kunder ønsker at ændre udnyttelsen af huset ved at inddrage tagetagen til beboelse, mener vi umiddelbart, at det er meget tvivlsomt, at vores kunde kan forpligte naboen til at stå for funderingen under naboens del af ejendom, fordi vores kunder ønsker at ændre udnyttelsen af deres del af ejendommen til trods for sameje af visse bygningsdele.

Det er vores opfattelse, at fordi vores kunder ønsker at ændre brugen af deres del af dobbelthuset, så de kan udnytte tagetagen, så tror vi, at vores kunder kommer til at bære risikoen for eventuelle skader på naboens del af dobbelthuset og ligeledes udgiften til ekstra fundering, fordi det er vores kunder som har et ønske om udvidelse

og glæde af udvidelsen, som ud over funderingen ingen betydning har for naboens del af dobbelthuset."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Ejerskifteforsikring**
…
3 Hvilke skader dækker forsikringen
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader (en fysisk forandring) samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse 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.
…
4. Hvilke skader dækkes ikke
A 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at de aktuelle sætninger i ejendommen ikke går ud over, hvad klagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten havde anledning til at forvente. Nævnet finder på den baggrund, at det er klagernes påtænkte konstruktive ændring af bygningen, som eventuelt fordyres af den mangelfulde fundering af dobbelthuset, navnlig den modsatte del af huset.

Nævnet finder, at en sådan eventuel forøgelse af omkostninger til ombygning ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

7. 70.440

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann