780/07

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.777:

xxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at dække udgifter til yderligere undersøgelser med henblik på at få fastslået, om huset på lang sigt vil sætte sig. Herudover ønsker klageren en forlængelse af forsikringens dækningsperiode.

Selskabet har afvist at yde dækning til de yderligere undersøgelser med henvisning til, at der ikke foreligger en aktuel skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, ligesom selskabet har afvist at forlænge dækningsperioden med henvisning til forsikringsbetingelserne.

Nævnet har tidligere i AK 60.913 truffet afgørelse vedrørende ejendommens parketgulve og opretning af vægge og gulv i badeværelset.

Den forsikrede ejendom er opført i 1970, og klageren overtog ejendommen den 1/7 2002 i henhold til tilstandsrapport udarbejdet den 22/4 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1		Der er enkelte revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds og enkelte afskalninger.
A	**4.0 Vinduer og døre**			
	4.1 Døre	K1		Flere af dørene binder og bør justeres."

I skrivelse af 8/9 2006 har klageren over for selskabet anført, at han har mistanke om en mulig sætningsskade på huset, hvorfor han har foranlediget en boreprøve. Denne boreprøve skulle angiveligt anbefale, at der funderes til en dybde af 3,2 meter. Huset er imidlertid alene funderet ned til 1,3 meters dybde.

Selskabet besigtigede ejendommen den 14/9 2006, og af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"Forholdet vurderes **ikke dækket**. Der ses ikke ved besigtigelsen indikationer på sætninger på ejendommen. Forholdet som mindre revnedannelser over døren til værelset vurderes at høre under normal vedligeholdelse for indvendige vægge bestående af gasbeton med opsat savsmuldstapet. Jf. ejerskifteforsikringens betingelser ses der ikke at være en skade i forsikringens forstand."

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afvisning af anmeldelsen og har i skrivelse af 1/10 2006 til selskabet bl.a. anført:

"Første gang vi henvendte os til jer (skadesag …) konstaterede I at huset ikke var sætningsskadet men bygget skævt. Nu har vi fået lavet en boreprøve, som vi fik anbefalet af Ankenævn for huseftersyn/C.B. i forbindelse med ankning af tilstandsrapporten. Denne siger at der burde være funderet til 3.2 meter, hvis det skal være funderet korrekt.

Hvordan kan vi være sikre på at vores hus ikke sætter sig yderligere når en boreprøve siger noget og I noget andet? Hvordan skal vi forholde os fremover, hvis der opstår problemer om 5-10 år? I skriver i jeres første undersøgelse, at hele huset er bygget skævt men gulvet i det tidligere badeværelse viser at der har vært sætninger, hvilket der jo også er sandsynlighed for ifølge boreprøven."

Selskabet besvarede henvendelse ved skrivelse af 14/10 2006 og anførte bl.a.:

"Ejendommen er købt i 2002 og har siden 1970 stået med det eksisterende fundament uden at der er sket en skade eller har været nærliggende risiko for skade. Ejendommen er ligeledes købt med lette facader, hvor der nu er muret brystninger som er blevet udført i Deres ejertid.

Der er ikke givet garanti for, at fundamenterne kan holde til den væsentligt tungere opbygning med teglsten. Tillige er opbygningen med teglsten udført for 3 år siden, og der ses ikke nogen former for skader på ejendommen, hvilket indikerer at ejendommen ikke sætter sig. At ejendommen er 'skæv' bygget er ikke en skade i forsikringens forstand.

I rapporten fra J. Teknik anbefales det, at man funderer til en dybde af 3,2 meter. Ved opførelsen i 1970 var der ifølge oplysninger fra Teknisk Forvaltning ikke oplysninger vedrørende byggegrundene der gav anledning til, at ejendommene beliggende langs T…haven skulle ekstrafunderes udover de anbefalede 90 cm under terræn. Ejendommen er oven i købet funderet til 1,30 meter og der har ikke været en sætningsskade på ejendommen og der er ikke indikationer på ejendommen der giver nærliggende risiko for skade på ejendommen."

Klageren ønskede imidlertid at få sikkerhed for, at der ikke er risiko for sætninger og opfordrede i skrivelse af 31/10 2006 selskabet til at tilbyde tillæg til forsikringen, således at sætningsskader ville blive dækket i en længere periode end de resterende 6 år på forsikringen.

Selskabet fastholdt imidlertid sin afgørelse som anført i skaderapporten, hvorefter klageren indbragte sagen for nævnet.

Over for nævnet har klageren i klage af 3/12 2006 nedlagt følgende påstand:

"Vi vil godt have en ordentlig undersøgelse foretaget, så vi er sikre på huset ikke sætter sig yderligere, da vi mener, at huset er skævt efter en tidligere sætningsskade.
Der var en del revner og en dør der bandt så meget, at den ikke kunne lukkes (har det på video).
Endvidere tyder boreprøve på at der ikke er funderet korrekt.
En anden mulighed er et tillæg til forsikringen der dækker længere tid end de resterende 6 år."

Til støtte for sin påstand har klageren anført:

"Vi købte vores hus d. 01-07-2002 og konstaterede efterfølgende, at huset var skævt. Dengang dækkede forsikrings selskabet opretning af gulve og lofter men der blev ikke undersøgt yderligere, hvorfor huset var skævt. Forsikringsselskabet mente, at huset var bygget skævt. De vil dog ikke afvise det 100 % se (Bilag …).

Vi er så senere blevet anbefalet, at få lavet en boreprøve, som vi så fik lavet d. 22-10-2005. Boreprøven viser, at huset skal være funderet til 3,2 m. D. 19-09-2006 får vi gravet ned langs sokkelen og konstatere, at huset kun er funderet til 1,3 m. Vi skriver så igen til forsikringsselskabet der afviser, at lave yderligere undersøgelser og stadig ikke mener at

huset har en sætningsskade. Forsikringsselskabet skriver, at der ikke er nye indikationer på sætning men så vidt vi ved, kommer en sætning ikke over få år, men kan visse sig over længere tid f.eks. 10-20 år."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har ved skrivelse af 8/1 2007 i begrundelsen herfor bl.a. anført:

"I rapporten fra J. Teknik anbefales det, at man funderer til en dybde af 3,2 meter. Ved opførelsen i 1970 var der ifølge oplysninger fra Teknisk Forvaltning ikke oplysninger vedrørende byggegrundene der gav anledning til, at ejendommene beliggende langs T…haven skulle ekstrafunderes udover de anbefalede 90 cm under terræn. Ejendommen er oven i købet funderet til 1,30 meter og der har ikke været en sætningsskade på ejendommen og der er ikke indikationer på ejendommen der giver nærliggende risiko for skade på ejendommen.
I øvrigt oplyser forsikringstager, at der ikke siden overtagelsen har været sætninger i ejendommen, hvilket indikerer, at der ikke er nærliggende risiko for skade på ejendommen, og yderligere indikerer, at der ikke er sket en skade på ejendommen som følge af det anmeldte."

Det hedder videre i selskabets skrivelse af 14/2 2007:

"Udgifterne er afvist dækket over ejerskifteforsikringen, idet denne dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

I dette tilfælde er der ikke konstateret skader på bygninger eller bygningsdele. Forsikringstager har samtidig oplyst, at der ikke har været sætninger i ejendommen siden han overtog denne i 2002.

Vi er således af den opfattelse, at forsikringstager blot ønsker ejendommen. undersøgt med henblik på at få fastslået hvorvidt der på lang sigt - 10/20 år frem - ville være fare for sætningsskader. Sådanne udgifter kan ikke erstattes over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der på ingen måde er tale om udgifter til at imødegå en nærliggende risiko for skade på ejendommen."

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 tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og
ii) at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ubestridt at kunne lægge til grund, at der ikke er konstateret en skade. Efter oplysningerne om, at den eksisterende fundering - boreprøven til trods - hidtil ikke har resulteret i sætningsskader, finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende fare for skade. Nævnet finder heller ikke, at sandsynlighederne for, at fremtidige sætninger vil ske, er så store, at nævnet vil pålægge selskabet at bekoste en undersøgelse om sandsynligheden og størrelsesordenen for fremtidige sætninger. Herefter finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, ligesom nævnet ikke kan pålægge selskabet at yde forsikringsdækning ud over den i aftalen fastsatte periode.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen