790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.694:

xxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

BG Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 BG Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1978, og at klageren overtog ejendommen den 20/9 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret 7/9 2005.

Den 7/2 2007 anmeldte klageren, at han havde konstateret en revne i den nordvendte gavl/sokkel samt revner i den vestvendte facade.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

""**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Der forekommer en del sætnings- og stabilitetsrevner i sokkel. Relative store sætningsrevner ved terrasse mod vest og ved gavl mod nord. Note: Alle sætnings- og stabilitetsrevner skøn-

			nes dog at være i ro. Omfang af revner i sokkel skønnes at være over middel, i forhold til ejendomme af samme type og årgang.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle		…
		K1	Der forekommer relativt mange sætningsrevner og afskalninger i teglsten. Note: Omfang af revner i ydervægge skønnes at være over middel i forhold til ejendomme af samme type og årgang.
…			
	3.6 Indvendig vægge	K1	Gasbetonvægge forekommer med en del revnedannelser, enkelte tværskillevægge mangler vedhæftning til bagmur.
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning		…
		K1	Stor sætningsrevne i gulv ved bryggersdør."

Af skadekonsulentens skrivelse af 1/3 2007 til klageren fremgår bl.a.:

> "**Aftaler/meddelelser**
> Du meddelte ved besigtigelsen at revnerne havde udviklet sig siden din overtagelse af huset, hvilket selvfølgelig er svært at vurdere for forsikringen.
>
> Vi vil foreslå at du lader skaderne udbedre (for egen regning) - skifter de revnede teglsten samt reparerer fuger og sokkel. Herefter holder du øje med murværket (tag billeder inden reparation og lige efter reparation). Hvis der igen opstår revner er du velkommen til at vende tilbage til os, og vi vil genoptage sagen."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 15/3 2007. Skrivelsen gav ikke selskabet anledning til at ændre afgørelsen, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 29/3 2007.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte sætningsrevner er omfattet af forsikringen. Til støtte herfor har klageren i skrivelse af 24/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "I tilstandsrapporten står at: 'Alle sætnings- og stabilitetsrevner skønnes dog at være i ro'. Dette har jo vist sig ikke at være tilfældet da revnerne er blevet betydeligt værre og større, end på besigtigelsestidspunktet.

Ligesom at revnerne er beskrevet som en K1 skade, som jeg forstår som mindre alvorlige skader, der ikke har nogen indflydelse bygningsdelens eller bygningens funktion. Dette må da være en direkte fejlbeskrivelse af skadens omfang eftersom revnerne efterfølgende har udvidet sig så meget, og strækker fra bund til underkant af vindue (Indtil videre) og har flækket, indtil videre, 4 mursten.

Jeg tror ikke at nogen bygningssagkyndig i dag ville beskrive skaden som en K1, hvilket i mine øjne gør den til fejlagtigt beskrevet i den nuværende tilstandsrapport."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 12/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Hvis revnerne i facaderne er forværret siden overtagelsen, er det vores opfattelse at det kan skyldes manglende udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte sætningsskader, fordi der er gået omkring 1 1/2 år efter tilstandsrapporten blev udfærdiget, før forholdet anmeldes til ejerskifteforsikringen.

Vi mener derfor ikke, at man ud fra revnernes nuværende udseende kan konkludere, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er klart forkert.

Vores skadekonsulent kan ikke ved besigtigelsen konstatere nye sætningsskader, og vores kunde har ikke sandsynliggjort eller dokumenteret, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi gentager samtidigt, at vi altid gerne genoptager sagen, hvis kunden sandsynliggør eller dokumenterer, at huset fortsat sætter sig ud over, hvad der må anses at være normal bevægelse i en ejendom.

…

Vi mener, at revnerne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten

Skadekonsulenten oplyser, at han ved besigtigelsen konstaterede revner i facaderne i det omfang, det er beskrevet i anmeldelsen.

Tilstandsrapporten beskrivelse af revnerne er ifølge skadekonsulenten korrekt, fordi der ikke kan konstateres nye sætningsskader.

Det forhold at revnerne på nuværende tidspunkt mere end 1 1/2 år efter tilstandsrapportens udfærdigelse ifølge vores kunde ikke ville have fået karakteren K1, betyder ikke nødvendigvis, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er forkert. En eventuel udvikling i revnerne kan ifølge skadekonsulenten skyldes manglende vedligeholdelse/udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte skader.

Det er ikke ejerskifteforsikringens formål, at dække de forhold, som vores kunde vælger ikke at udbedre inden for en rimelig tid efter overtagelsen, og heller ikke den forværring, som forventelig må ske, når fugt trænger ind via de revner, som vores kunde er oplyst om via tilstandsrapporten.

Vi mener, at den bygningssagkyndige har gjort, hvad han bør gøre i sin beskrivelse af de konstaterede sætningsskader, og at han dermed har givet vores kunde et retvisende billede af en ejendom med mindre alvorlige, men dog alvorlige sætningsskader, der ser ud til at være i ro.

Vi har tilbudt vores kunder at revurdere, hvis det viser sig, at sætningerne ikke er i ro alligevel, og den bevægelse der i givet fald så er i ejendommen, er ud over det almindelige og forventelige."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskader forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7. Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der 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:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at revnerne har udviklet sig i forhold til det, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet nogen dækningspligt.

Nævnet bemærker, at klageren som anført af selskabet, bør udfylde revnerne for at skaffe sig bevis for, om revnerne udvikler sig. Hvis dette er tilfældet, bør selskabet kontaktes med henblik på en undersøgelse om de mulige fremtidige sætninger.

5. 71.694

Med denne tilføjelse

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson