799/08

Den 23. juni 2008 blev i sag nr. 72.448:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende nogle sætningsrevner.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1972, og at der i 1975 er opført en tilbygning på 12 kvm. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2005 på baggrund af bl.a. en tilstandsrapport udarbejdet den 10/2 2005.

Den 15/11 2006 anmeldte klageren, at der var konstateret skade ved fundering af tilbygningen fra 1975. Han vedlagde geoteknisk rapport.

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokkel		

	1.2 Sokkel	K1	Mindre revner i sokkelpuds med skruk partier.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Enkelte skruk klinker på trappe.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Revne i facade mod SV ved tilbygning. Der mangler inddækning af stålsøjle i mur mod S i tilbygning."

Klageren havde fået foretaget en skadeundersøgelse og af den geotekniske rapport vedlagt skadeanmeldelse og dateret den 1/11 2006 fremgår bl.a.:

"**1. Besigtigelse**
F. Geoteknik AS har ved tilsyn den 3. oktober 2006 gennemgået tilbygningen udvendigt, såvel som indvendigt.

Det ses, at tilbygningen hælder væk fra huset, ligesom der ses revnedannelser i overgangen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning g.

2. Konklusion
Vores boring og gravning viser, at bygningen er funderet på sætningsgivende aflejringer af tørvedynd. Fast bund træffes således 1,85 m under fundamentsunderkant.

Det vurderes, at fejlfunderingen omfatter hele tilbygningen.

Der må fortsat forventes sætninger af fundamentet trods bygningens alder, da de konstaterede tørvelag er stærkt sætningsgivende.

Det anbefales derfor, at tilbygningen forstærkes ved nedpresning af mega-pæle eller tilsvarende.
…
7. Funderingsforhold
Med de konstaterede forhold kan en forstærkning af fundamentet foretages i lempet funderingsklasse.

Det eksisterende fundament er udført som et ujævnt insitustøbt fundament med fundamentsunderkant som vist i skema

Gravning nr.	terrænkote	Funderingsforhold FUK-kote	dybde u terræn
1	9,90	8,60	1,30 m

Der ses i prøvegravningen, at der har været skred af fundamentsrender på ca. 40 cm under støbning af fundamentet.

Fundamentet er udstøbt på sætningsgivende aflejringer af tørvedynd.

Overside bæredygtige lag for fundamentet (OBL-niveau) og overside bæredygtige lag for gulve mod jord (AFR-niveau), fremgår af skema:

Boring nr.	Terrænkote	Funderingsforhold OBL-kote	dybde u. terræn	Gulve mod jord AFR-kote	dybde u. terræn

1	9,90	6,75	3,15 m	7,15	2.75 m

'OBL' angiver overside af bæredygtige aflejringer for fundamenter 'AFR' angiver niveau for afrømning af muld og overjord til opbygning af normalt sætningsfrie gulve samt normalt befæstede arealer.

Det fremgår af skemaerne, at bygningen ikke er funderet på bæredygtige aflejringer ved prøvegravningen. Der henvises til afsnittet om sæningsforhold og udbedringsforslag.

8. Sætningsforhold
Tilbygningen har været udsat for store sætninger pga. det konstaterede tørvedyndlag. Der er således beregnet teoretiske sætninger i størrelsen 10 cm. Sætningerne er dog ikke udviklet, da dele af belastningen fra tilbygningen er optaget af den oprindelige bygning.

Der forventes fortsat sætninger af tilbygningen på mere end 2-4 cm. Fremtidige sætninger er dog usikre, da den oprindelige bygning optager dele af belastningen fra tilbygningen.
…
10. Udbedringsforslag
Det skønnes, at fejlfunderingen omfatter hele tilbygningen.

Forstærkningen anbefales udført ved nedpresning af mega-pæle eller tilsvarende.

Der må foretages en nærmere lastberegning af fremtidige belastninger på fundamentet, hvorefter det nødvendige antal pressede pæle kan fastlægges.

Foreløbig vurderes det, at der skal presses 4-6 pæle for sikring af tilbygningen.

Pælepresningen sikre også tilbygningen mod en eventuel kollaps af kugletanken. Efter presning af pælene er der således ikke geotekniske krav til opfyldning af tanken."

Efter gennemgang af rapporten meddelte selskabet ved skrivelse af 18/1 2007 klageren afslag på dækning af forholdet, hvorefter klageren rettede henvendelse til den bygningssagkyndige, som havde udarbejdet den geotekniske rapport og bad om hans kommentarer til afslaget. I mail af 17/8 2007 har den bygningssagkyndige anført:

"De fremtidige sætninger på skønnet 2-4 cm vil medføre en vinkeldrejning af tilbygningen, da tilbygningen hænger sammen med den oprindelige bygning ved fundamentet. Dermed rives tagkonstruktionen fra hinanden i overgangen mellem tilbygning og hovedbygning.

Vi vil derfor kraftigt anbefale, at tilbygningen forstærkes med nedpressede mega-pæle. Der skal formentligt presses 4-5 pæle, så reelt er det ikke den store omgang."

Selskabet har anmodet deres bygningskonsulent om hans bemærkninger. I mail af 9/1 2007 har han anført:

"Der kan ikke forventes skadelige differenssætninger fremover. Fremtidige 'skader' vil være små revner i murværket som vil fremkomme hen over de kommende 15-25 år grundet formodede restsætninger på 2-4 cm. Udbedring af den størrelse revner anser vi normalt for almindelig vedligeholdelse.

Da tilbygningen ikke har væsentlige skader i dag nu her mere end 22 år efter opførelsen, og da forventede totale sætninger er vurderet til størrelsesordenen 10 cm, har de skete 6-8 cm sætning ikke medført skade ud over revner i fuger ved sammenbygning til huset, og at dør hænger.

Der mangler opmåling af nuværende sætninger. Kan udføres ved at nivellere nederste murskifte tilbygningen rundt. Dette burde have været en del af den geotekniske undersøgelse. Jeg kan godt kommentere mere på den udførte undersøgelse, men det er vel konklusionen, der har interesse.

Problemstilling ved evt. frigravning / opgravning af olietank placeret tæt på fundament, kan give særlige problemer / udfordringer."

Ved skrivelse af 5/9 2007 har klageren indbragt sagen for nævnet og hertil anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
…
Det er klagers opfattelse, at indklagedes gengivelse af den geotekniske rapport er forkert og at der ikke er belæg for konklusionen, som i øvrigt er selvmodsigende.

1. Det fremgår ikke af rapporten, jf. bilag .., at 'der ikke kan forventes skadelige differenssætninger fremover'.

2. Det anføres, at 'Fremtidige skader vil være små revner i murværket'. For det første anfører indklagede selv, at der er tale om skader (brugen af citationstegn ændrer ikke ordet!), for det andet er yderligere 2-4 cm restsætninger ikke 'små revner'.

3 For det tredje er det klart, at der er 'væsentlig risiko for skade', når det konstateres, at baggrunden for at den eksisterende revne ikke er større er, at 'den oprindelige bygning overtager dele af belastningen fra tilbygningen', jf. bilag .. …

4. Som skaden foreligger trækker tilbygningen i den oprindelige bygning, og det bør være klart, at konsekvensen af at tilbygningen pludselig slipper den oprindelige bygning er væsentlig følgeskade - evt. kollaps af tilbygningen.

5. Indklagedes argumentation om, at 6-8 cm sætning kun har afstedkommet revner i fuger ved sammenbygning til huset, skal afvises, da det efter rapportens konklusion og udbedringsforslag er åbenbart at risikoen for skader er væsentligt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ..
Tilsagn om dækning af det anmeldte forhold under Ejerskifteforsikringen."

I skrivelse af 16/11 2007 til nævnet har klageren endvidere henvist til ankenævnskendelse nr. 60.823 og 62.496.

Selskabet har i svarskrivelse af 1/10 2007 anført:

"Som det fremgår, er der tale om en teoretisk beregning af den fremtidige sætningsrisiko, og rapporten kan derfor ikke tages til udtryk for at et sådant sætningsforløb rent faktisk vil indtræde.

Det fremgår endvidere, at sætningsforløbet også kan tænkes at blive mindre, idet tilbygningens sammenføjning med hovedbygningen tilsyneladende er med til at stabilisere tilbygningen.

Men selvom yderligere sætninger måtte indtræde, vil de skader der vil opstå som følge heraf alene medføre, at de reparationer der er foretaget af revner i fugerne ved sammenføjningen med hovedbygningen løbende vil springe op på ny, og således på ny blot må repareres.

Dette er imidlertid et forhold, som også måtte forventes, selvom sætningerne havde været fuldstændigt overståede.

Det er allerede i tilstandsrapporten nævnt revnedannelser i ejendommen. Når først revner er opstået i et hus vil disse som regel springe op igen efter reparation, hvorfor det vil være nødvendigt med løbende vedligeholdelse af revnerne. Dette gælder ifølge vores konsulent også ved huse, som ikke vil sætte sig yderligere, idet huset altid vil bevæge sig bl.a. på grund af temperatursvingninger og vibrationer fra omgivelser og byggematerialernes forskellige reaktioner på disse forhold.

Da murværk som hovedregel revner de steder hvor det er svagest, og da det aktuelle murværk er svagest de steder, hvor der er sket en sammenføjning mellem 2 bygninger, vil fremtidige revnedannelser være begrænset til de samme områder.

Der vil derfor næppe ske yderligere revnedannelser på ejendommen end de aktuelle, og det bestrides, at der er risiko for, at der vil opstå skader på andre bygningsdele, hvis det beskedne fremtidige sætningsforløb, der omtales i den geotekniske rapport rent faktisk indtræder. Vi henviser i den forbindelse til vores bygningskonsulents tillægsrapport vedlagt som bilag .. .

Samlet set må vi således konkludere, at den yderligere beskedne teoretisk beregnede sætningsrisiko, ikke udgør en skade, som kan kræves dækket over ejerskifteforsikringen.

Til støtte for vores afgørelse henviser vi til Ak 70.018, Ak 67.588, 66.506 samt 63.101."

Selskabet har desuden på ny forelagt sagen for deres bygningskonsulent, som i mail af 16/11 2007 har anført:

"Det er i geoteknisk rapport vurderet, at totalsætninger vil være ca. 10 cm, og at på nuværende tidspunkt må fremover forventes restsætninger på 2-4 cm. Hvis sætningerne vil medføre vinkeldrejning af tilbygningen i forhold til den oprindelige bygning, ville det have vist sig allerede nu, men i sammenbygning af murværk er der kun få revner i fuger i top af mur. Derfor er der ikke tale om vinkeldrejning og derfor ikke tale om, at tagkonstruktion trækkes fra hinanden. Dette ses også af, at dørhul har lodret sætning af hængselside i forhold til låseside. Der er luft over dør i den side, der vender ind mod oprindelig bygning. Tilbygningen har stort set sat sig lodret.

Gavlen hælder ud af for oven. Da der ikke er synlige tegn på slip i mursten ved sammenbygning af tilbygning og oprindelig bygning, og da der ikke er væsentlig forskel på bredden

af udvendig tilsætning mellem dør og oprindelig bygning, må størstedelen af hældningen tillægges unøjagtigheder ved opførelsen. Tilbygningen har sat sig lodret, og sætningerne har ikke medført en vinkeldrejning, der kan medføre, at tagkonstruktion rives fra hinanden.

Baseret ud fra tilstanden af konstuktionerne i dag 22 år efter opførsel af tilbygningen, og ud fra, at den altovervejende del af sætningerne er overstået, forventes fremtidige restsætninger over de næste 20-30 år ikke at medføre skadelige differenssætninger. Sætninger i fundament til dato har ikke medført vinkeldrejning af tilbygningen, men er sket lodret, hvilket også vil blive tilfældet med fremtidige sætninger. Derfor er der ikke risiko for, at tagkonstruktion rives fra hinanden. Fremtidige restsætninger på 2-4 cm vil ikke medføre skader på konstruktionerne ud over små revner i murværk, der kan udbedres som del af almindelig vedligeholdelse."

Vedrørende de to påberåbte ankenævnskendelser har selskabet i skrivelse af 20/12 2007 anført, at disse ikke findes relevante for nærværende sag.

Klageren har den 2/2 2008 fremsendt kopi af afgørelse af 22/1 2008 fra Ankenævnet for Huseftersyn, hvoraf fremgår, at indklagede byggesagkyndige ikke fandtes erstatningsansvarlig, da flertallet ikke fandt det tilstrækkelig sandsynliggjort, at forholdet skulle være noteret anderledes end sket i tilstandsrapporten.

Endvidere har klageren fremsendt skrivelse af 17/12 2007 fra Alm. Brand Forsikring A/S til Ankenævnet for Huseftersyn, hvori Alm. Brand Forsikring A/S til støtte for den byggesagkyndiges ansvarsfrihed anfører:

"Ved besigtigelsen af ejendommen i februar 2005 blev der konstateret en fin revne i murværket mellem den oprindelige bygning og den senere opførte tilbygning.

Der er dog indikation på, at der er sket en udvikling siden da, hvilket kan ses ved, at der nu som det ses på 2 fotos i klagerens bilag .., kan konstateres en markant afstand mellem pladebeklædningen over murværket på den oprindelige bygning og pladebeklædningen på tilbygningen, hvilket ikke var tilfældet i 2005.

Dette tyder på, at der er sket en udvikling i situationen efter besigtigelsestidspunktet i februar 2005.

…

Sammenfattende er det min opfattelse, at

- forholdene på ejendommen har udviklet sig i perioden mellem udarbejdelsen af tilstandsrapporten og tidspunktet for udarbejdelsen af skønserklæringen

- der ikke var sådanne indikationer af sætningsskader på besigtigelsestidspunktet, at der er grundlag for at antage, at der brude være anvendt vaterpas

- heller ikke skønserklæringen giver grundlag for at antage, at der er begået ansvarspådragende fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Køberen har fået efterfunderet tilbygningen for 86.250 kr., idet flere køberemner havde trukket sig grundet tilbygningens hældning.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**5 Hvad dækker forsikringen?**
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved skade 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.
>
> Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, henset til husets alder, den nærliggende risiko for yderligere sætninger og de allerede indtrufne sætninger, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens afholdte udgift til udbedring af fundamentet samt udgifter til reparation af de allerede indtrufne skader som følge af den mangelfulde fundering af tilbygningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal dække klagerens udgifter til udbedring af fundamentet med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24 samt afholde udgifterne til reparation af skader som følge af den mangelfulde fundering af tilbygningen.

Marianne Højgaard Pedersen