821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.960:

xxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring GS
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring GS, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af anmeldte sætningsskader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke af klageren er dokumenteret, at de anmeldte sætninger går ud over, hvad klageren kunne forvente i henhold til den udarbejdede tilstandsrapport.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1911, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 01/10 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/7 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	1.0 Fundamenter/Sokler	K1	1	Nogle fine revner og afskallinger i sokkelpuds.
A	3.0 Yder- og indervægge 3.1 Facader/gavle	K1	2	Der ses stedvis fine revner og afskallinger samt på N-gavl synlige reparationer i facadepuds/-maling. Over vindue mod V ses udbuling af facademur og under samme vindue ses markant

			revne på ca. 1-2 mm bredde.
…			
	4.4 Sålbænke	K1	stedvis fine revner i sålbænke.
…			
	9.2 Vægkonstruktion/ -beklædning	K1	Afskallende puds ses på væg mod brusekabine - der kunne ikke konstateres fugt i væggen. Der ses enkelte fine revner i vægpuds.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skade-årsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	1.2 Sokkel	Revnerne har delvis karakter af sætningsrevner. Der synes at være tale om små og ubetydelige sætninger. Så vidt jeg ved er bundforholdene i området sætningsfølsomme.
2	A	3.1 Facader/gavle	Der er formentlig delvis tale om småskader for-årsaget af mindre sætninger, jfr. pkt. 1.2.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0. Generelle oplysninger	Ja	Nej	?
…			
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? ***Småревner i ydermur***"	☒	☐	☐

Klageren anmeldte den 2/2 2005 til selskabet, at det var små revner i både indvendige og udvendige vægge. Af skaderapport af 22/2 2005 fremgår:

"**BESKRIVELSE AF SKADE OG FORSIKRINGSDÆKNING**
LH sagsnr.: …700
Anmeldt skade:
I husets indvendige vægge samt på udvendige side af facader og gavle, ses fine revner. De fleste af disse ses at være udbedret tidligere ved udspartling/oppudsning. Udbedring af indvendige revner kan med fordel udføres med bløde fuger i et hus med denne alder, da der til stadighed vil kunne ske mindre sætninger/bevægelser i de bærende dele.

Vurdering:
De sete revner adskiller sig ikke fra de revner og småskader der altid kan findes i et hus med denne alder. Huset er snart 100 år gammelt og er opført længe før der fandtes normer for hvorledes fundamenter o.l. skulle udføres. Der kan derfor fremover forventes revner i inder- og ydervægge, og udbedring af disse vil ikke være omfattet af nærværende forsikring.
Erstatning: Ikke dækket."

Klageren indhentede i 2008 et tilbud på stabilisering af fundamentet. Af dette tilbud af 14/8 2008 fremgår:

"**Skader:**

Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret revner og tydelige sætninger på facaden og fundament, på tre sider af ejendommen, en del af skaderne har tydeligt været repareret tidligere.
Se vedlagte skitse.

Sætningsårsag:
Årsagen til sætningerne i fundamentet kendes ikke med sikkerhed. Det må dog formodes, at årsagen skyldes dårlige jordbundsforhold, og at der ved opførelsen ikke er taget hensyn til dette."

Klageren kontaktede herefter selskabet, der i skrivelse af 12/9 2008 til klageren anførte:

"Vi har modtaget Deres brev vedr. yderligere skader på deres ejendom og har følgende kommentarer:
Vi har tidligere besigtiget de anmeldte skader i februar 2005, altså for ca. 3½ år siden. Dengang var skadebilledet det, at der flere steder kunne ses fine revner i husets inder- og ydervægge. De fleste revner sås dengang at være udbedrede ved udspartling eller oppudsning. Vi vurderede at skaderne ikke adskilte sig fra de revner som er almindeligt forekomne i et hus med en alder på 100 år.
Grunden til at det er forventeligt med revner i deres ejendom er alderen, og derved udførelsen. Først i 1960'erne blev der stillet krav til fundamenterne via de første bygningsreglementer. Når fundamenterne ikke udføres som vi kender dem i dag, vil der altid være risiko for revner og sætninger. Vi kender ikke den nøjagtige konstruktion af de aktuelle fundamenter.

I tilstandsrapporten fra juli 2001, som var gældende for deres køb af ejendommen nævnes revnerne. I noterne nævnes at revnerne 'delvis har karakter af sætningsrevner' og at 'bundforholdene i området er sætningsgivende'.
Det nævnes ikke i tilstandsrapport at revnerne skulle være stabiliserede, men der gøres opmærksom på bundforholdene og de konstaterbare revner.

Tilstandsrapportens formål er at oplyse om ejendommens aktuelle tilstand. Det er ikke den bygningssagkyndiges ansvar at gøre opmærksom på risikoen ved 'bløde bundforhold' og sætningsrevner.
Vi anser det ikke som overraskende at revnerne på de seneste 3½ år er blevet værre. Alene de tidligere reparationer beviser at der kan ske bevægelser i revnerne, og dette kan selvfølgelig påvirke brugen af døre og vinduer. At udføre forstærkninger af fundamenterne vil være at betragte som forbedringer af forholdene. Forbedringer er ikke omfattet af nærværende forsikring.

Vi vil for en god ordens skyld gøre opmærksom på at den sundhedsattest som De nævner at have forevist for U., ikke er en del af Huseftersynsordningen, hvorfor vurderinger heri ikke kan virke belastende for forsikringen.

Vi vil således fortsat fastholde at de anmeldte revner ikke er dækningsberettigede og samtidig gøre opmærksom på at Deres ejerskifteforsikring udløb 1. oktober 2006."

Klageren har ved skrivelse af 25/10 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til udbedring af anmeldte sætningsskader. Klageren har til støtte herfor anført:

"Vi flyttede til Å. i oktober 2001 og da vi købte vores hus tegnede vi en 5 års ejerskifteforsikring hos 'Købstædernes almindelige Brandforsikring'. Vi kunne se nogle meget fine revner på en af vores ydervægge og de var blevet pudset op men det var ikke noget at være bekymret for. I vores tilstandsrapport er revnerne beskrevet som K1 (dvs. mindre alvorlige) skader.

I 2005 blev vi mistænkelige på nogle revner i vores fundament og på vores ydermure. Vi kontaktede 'Købstædernes almindelige Brandforsikring' og de sendte en, J.R.S., ud for at besigtige vores ejendom og han mente at her var ikke tale om noget særligt og det måtte man forvente af et 100 år gammelt hus. I hans rapport står der bl.a. at udbedringen af indvendige revner kan med fordel udføres bløde fuger i revnerne.

I august måned i år (2008) fik vi problemer med at åbne og lukke vores hoveddør og der var kommet en meget stor revne over vores dør og ved vores vindueskarme. Vi blev meget nervøse og kontaktede en ekspert fra 'U.' som har kigget på revnerne og fundamentet. Den udsendte fra U. kiggede på huset og sagde at dette krævede en jordbundsundersøgelse og han spurgte om vi ikke havde fået foretaget en da vores hus blev checket i 2005 af ejerskifteforsikringen. Dette mente han at vi skulle have haft foretaget i 2005. Han mente at vi havde/har et problem og dette burde forsikringsmanden fra vores ejerskifteforsikring havde forudset.

Vi valgte at sende et brev til J.R.S. sammen med en kopi af rapporten fra U. vedrørende vores hus. Vi fik et svar tilbage og han nævnte at det ikke er overraskende at revnerne er blevet så meget forværret på 3½ år og i øvrigt så husker han også at fortælle at vores ejerskifteforsikring er udløbet, vi havde forventet at han ville komme ud og tage endnu et eftersyn men det blev slet ikke nævnt.

Vi mener at vores ejerskifteforsikring har fejlet i undersøgelsen af vores hus. Vi mener de burde have reageret og rettet fejlen op ved at stabilisere vores fundament og/eller jorden under fundamentet."

Selskabets repræsentant har ved skrivelse af 3/12 2008 fastholdt selskabets afgørelse over for nævnet. Selskabets repræsentant har til støtte herfor anført:

"Der er tale om et næsten 100 år gammelt hus i 1½ plan, foruden kælder. Huset er således blevet opført længe før der fandtes bygningsreglementer o.l. Ved besigtigelsen d. 18. februar 2005 kunne vi konstatere at husets ydervægge fremstår med mange efterreparationer. Indvendigt ses husets vægge ligeledes med mange udbedrede revner (udbedret ved spartling o.l.)

Ved vores besigtigelse i februar 2005 havde forsikringstager boet i huset i ca. 3½ år og forsikringstager kunne ikke vise døre eller vinduer med nedsat funktion.

Efter gennemgangen af huset afvist vi de anmeldte revner som værende almindelige for huse med tilsvarende alder, byggeskik m.m.

I tilstandsrapporten fra juli 2001 er der med karakteren K1 nævnt at der er 'nogle fine revner og afskalninger i sokkelpuds'.

Som note 1 er nævnt at 'revnerne har delvis karakter af sætningsrevner. Der syntes at være tale om små og ubetydelige sætninger. Så vidt jeg ved er bundforholdene i området sætningsfølsomme'.

Om facader/gavle er med karakteren K1 nævnt at 'Der ses stedvis fine revner og afskalninger samt på N-gavl synlige reparationer i facadepuds/-maling. Over vindue med V ses udbuling af facademur og under samme vinduer ses markant revne på ca. 1-2 mm bredde.'
Som note 2 er tilføj et 'Der er formentligt delvis tale om småskader forårsaget af mindre sætninger, jfr. Pkt. 1.2...'

Endvidere nævnes der vinduer der binder.

Sælger har svaret bekræftende til at der tidligere er udbedret sætningsrevner som 'smårevner i ydermur'.

Vi mener at man ved at sammenholde oplysningerne i tilstandsrapporten med de aktuelle data for huset (alder m.m.) får tilstrækkeligt oplyst at der er risiko for sætningsskader på ejendommen.
Den bygningssagkyndige skriver tydeligt at der 'formentligt at tale om småskader' og 'så vidt jeg ved er bundforholdene sætningsgivende'.
Den bygningssagkyndige har således ikke påstået at sætningerne er overstået, men derimod oplyst om yderligere risiko for sætninger.

Når der nævnes forhold som revner, sætningsskader og bløde bundforhold om et hus fra 1911, mener vi ikke at det er selskabets pligt at undersøge jordbundsforholdene yderligere. Køber har ud fra tilstandsrapporten været bekendt med de samme forhold og det må antages at huset er opført efter datidens vanlige byggeskik.

At foretage geotekniske undersøgelser og efterfølgende efterfundere må betragtes som store forbedringer af det næsten 100 år gamle hus. Vi mener ikke at selskabet kan pålægges at erstatte disse forbedringer.
Vi må derfor også tilbagevise at vi ikke skulle have 'fejlet i undersøgelsen af huset'. Det er ikke vores opgave at undersøge huset, men at skadebehandle de anmeldte forhold. Dette har vi gjort ved at sammenholde de faktiske forhold med tilstandsrapporten. Ligeledes burde vi ved vores besigtigelse ikke kunne 'forudse' at det aldrende hus ville få yderligere sætningsrevner.

Endeligt må vi konstatere at det først ca. 7 år efter overtagelse at forsikringstager får problemer med at åbne en dør og konstaterer en revne ved samme dør og ved vindueskarme. Vi må opfatte de anmeldte funktionsproblemer som hørende under den almindelige vedligeholdelse, når vi tænker på husets alder og konstruktion."

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.
…
5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:
- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisnede eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at sætningsskaderne går ud over, hvad klageren ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente. Nævnet finder således ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann