829/09

Den 19. oktober 2009 blev i sag nr. 75.118:

xxxx xx xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, klager ved deres advokat over, at selskabet ikke på det foreliggende grundlag vil yde fuld dækning for konstaterede sætningsskader på den forsikrede ejendom. Endvidere klages der over, at selskabet på forhånd udelukker at dække et eventuelt værditab og advokatomkostninger.

Forud for sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at dække henholdsvis skævt køkkengulv og bagfald på badeværelsesgulv. Selskabet har derimod afvist at udbetale yderligere erstatning under henvisning til, at det anmeldte forhold først skal undersøges nærmere. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet - på baggrund af nye oplysninger - over for nævnet afvist klagernes erstatningskrav (bortset fra førnævnte gulve). Afvisningen har selskabet bl.a. begrundet med, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Selskabet er i øvrigt af den opfattelse, at det har håndteret sagen korrekt, og at advokatbistand ikke har været nødvendig. Selskabet har derfor også afvist at dække klagernes advokatomkostninger.

Den omhandlede ejendom blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/6 2006. Kontantprisen udgjorde 1,35 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 5/12 2005. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen består af fem bygninger (A-E). Bygning A, der betegnes "Beboelse", er ifølge rapporten opført i 1936. Der er i 1973/74 opført en tilbygning til beboelsen, hvilket dog ikke direkte fremgår af tilstandsrapporten. Bygning C, der betegnes "Garage", er opført i 1993. For bygningerne B, D og E er der ikke angivet noget opførelsesår, ligesom de blot betegnes "Andet". Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Revner i sokkel mod vej ses også indvendig. Note: Løbende vedligehold.
		K1	Der er revner i sokkel Note: Revnerne er overfladerevner, men kan på sigt medføre løs sokkelpuds.
	1.3 Udvendige trapper	…	
		K2	Trin og øvrigt beton i kældertrappe ses med skader i puds/beton. Note: Kældertrappe bør repareres for at undgå yderligere skader.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	…		
	2.2 Vægge	K1	Lodret revne i kældervæg mod vest.
	…		
	2.6 Ventilation	K3	Ventilationsriste mod syd er afblændede/tilstoppede. Note: Der er risiko for, at der kan opstå skader i gulvkonstruktion. Ventilationsriste skal frilægges for at forøge ventilation og forhindre fugtskade i konstruktionen.
	…		
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K1	Enkelte kælderdøre binder og er slidte.
		…	
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve i tagetage er fjedrende og knirker og ikke jævn og ikke i vater. Note: Knirkende gulve kan skyldes svind i gulvstrøers opklodsning og vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.
	…		
B	**Andet**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der er stedvis revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds og afskalninger. Note: Reparation af sokkel bør foretages som almindelig vedligeholdelse.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Trin mangler klinker.

…
Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **10 år.**			
…				
1.	**Fundamenter/sokler**			
…				
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår? **Tror det er blevet lavet i hjørnerne, ved udbyggelse af kælder.**	☐	☐	☒
…				
4.	**Vinduer og døre**			
…				
4.3	Fungerer alle vinduer? Hvis nej, hvilke gør ikke? **Mindste børneværelse, stuen (stueetage) begge to.**	☐	☒	☐

…"

Ved skadeanmeldelse af 25/2 2008 anmeldte klagerne til selskabet, at gulvet i køkkenet hælder. Forholdet var blevet opdaget "i forbindelse med overvejelse om nyt køkken i midten af februar 2008". Endvidere oplyste klagerne, at de ikke var i stand til at fastslå, hvorfor skaden var opstået, og om det havde betydning for resten af ejendommen. Da de ikke var i stand til at fastslå skadeomfanget, ville de gerne have skaden vurderet.

Ejendommen blev den 7/4 2008 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som herefter udfærdigede fotorapport dateret 10/4 2008 og skadekonsulentrapport dateret 14/4 2008.

Det fremgår af fotorapporten, at det på facaden kan ses, at der er skævheder i huset. Sokkel og kvist falder mod venstre. Flere gulve er skæve, men gulvet i køkkenet er værst. Loftet i kælderen følger skævheden i køkkengulvet. Der ses bagfald på badeværelsesgulvet.

Af skadekonsulentrapporten fremgår bl.a.:

"**Anmeldte skader**
1. skade: Skævt køkkengulv.

2. skade: Gulvet i badeværelset har bagfald

Beskrivelse af de anmeldte skader
Generelt hælder hele huset mod den ene gavl.

1. skade
Gulvet hælder kraftigt i køkkenet, ca. 8 cm. Det skyldes formentlig gamle sætninger samt unøjagtig opførelse af huset.

2. skade
Gulvet hælder væk fra gulvafløbet, ca. 1 cm pr. meter. Det skyldes formentlig gamle sætninger samt unøjagtig opførelse af huset."

Ved skrivelse af 14/5 2008 til klagerne gav selskabet via ekstern advokat tilsagn om at dække udbedring af det skæve køkkengulv og bagfaldet på badeværelsesgulvet. Samtidig hermed oplyste advokaten bl.a., at der for begge skader gælder en selvrisiko på 11.000 kr.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor de rettede henvendelse til den advokat, som havde bistået dem i forbindelse med købet af ejendommen. I skrivelse af 2/6 2008 fra klagernes advokat til selskabets advokat hedder det:

"Mine klienter oplyser, at huset dels består af en ældre del opført i 1932 og dels en tilbygning opført i 1973. Det virker som om, at den ældre del er sunket i det nordøstlige hjørne, og med den virkning, at gulve og lofter i den ældre del generelt er skæve.

I skadeskonsulentrapporten af 14. april oplyses, at skævhederne formentlig skyldes gamle sætninger og unøjagtig opførelse af huset. Imidlertid tyder forholdene på, at skævhederne skyldes sætningsskader. Der er således i den ældre del af huset en hældning mod det nordøstlige hjørne og visse steder buer murværket. Endvidere ligger ejendommen tæt ved vandområdet 'Ø.'.

Skaden bør betragtes samlet og ikke som 2 skader.

For at kunne fastslå rette afhjælpning af skaden eller værditabet som følge af skaden, og dermed fiksere rette erstatning, må det først og fremmest undersøges, om skaden skyldes sætninger, og i så fald om sætningerne er under fortsat udvikling.

På mine klienters vegne skal jeg herved anmode om, at Topdanmark bekoster udarbejdet relevante jordbundsanalyser foretaget af uvildigt geoteknisk firma. Kan dette accepteres, går

jeg ud fra, at vi i fællesskab enes om et spørgetema og hvilket geoteknisk firma vi kontakter."

Efterfølgende fremsendte klagernes advokat endnu en skrivelse til selskabets advokat. I denne skrivelse, der er dateret 15/8 2008, hedder det bl.a.:

"Min skrivelse af 2. juni d.å. til Dem henstår ubesvaret.

Det har efterfølgende vist sig, at ejendommen tilsyneladende er behæftet med alvorlige mangler.

Siden fremsendelsen af ovennævnte skrivelse har min klient gennem en nabo erfaret, at der for en del år siden har været udført geotekniske undersøgelser på ejendommen. Det er endvidere lykkedes at fremskaffe rapporter fra Geodan, A. (nu COWI A/S, A.) vedrørende disse jordbundsundersøgelser. Jeg vedlægger kopi af 3 rapporter udarbejdet af Geodan henholdsvis den 26.09.1978, den 17.01.1979, og den 07.04.1981.
…
Den omtalte nabo, der nyligt meddelte min klient, at der tidligere havde været foretaget geotekniske undersøgelser på ejendommen, har boet i området i ca. 40 år. Naboen mener ikke, at der efterfølgende er foretaget afhjælpningsforanstaltninger.
…
Jeg skal på det kraftigste opfordre Dem og Deres klient til snarest - via uvildig ingeniørfirma - at undersøge, om manglerne konstateret i 1978 er søgt afhjulpet, og i så fald hvordan, og om afhjælpningen er sket forskriftsmæssigt. Er det ikke tilfældet, anmoder jeg om et konstruktivt løsningsforslag. Det foreslås, at forsikringsselskabet i så fald overtager ejendommen mod at godtgøre min klient købesummen tillige med min klients dokumenterede tab."

Af den vedlagte rapport fra 1978 fremgår bl.a.:

"1. Resumé

Til belysning af jordbunds-, vandspejls- og funderingsforholdene for en sætningsskadet villa er der udført 3 geotekniske boringer og 1 prøvegravning til 1,0 á 5,5 meter under terræn (m u.t.), jf. afsnit 2.

Undersøgelsen viser at der under 0,7 á 1,1 meter MULD og SAND træffes postglaciale sætningsgivende lag af DYND, TØRVEDYND og dyndblandet SAND indtil 3,0 á 3,7 m u.t. Herunder træffes i alle tre boringer post-senglaciale, bæredygtige og i relation til belastningerne ikke-sætningsgivende SAND-aflejringer, der ikke er gennemborede 5,5 m u.t., jf afsnit 3.

Vandspejlet er indmålt 1,8 á 2,0 m u.t. (- ca. kote +3,3 á +3,1 DNN) og må forventes at have været vigende i de senere år, jf. afsnit 3.

Det er ved undersøgelsen konstateret:

At den ældre del af bygningen er funderet over stærkt sætningsgivende lag.

At tilbygningen i modstrid med gældende byggenorm er funderet over stærkt sætningsgivende lag d.v.s. fundamenterne ikke er ført til funderingsfast bund.

At den ældre del af villaen har undergået differenssætninger som kan være blevet forstærket ved opførelsen af tilbygningen.

At tilbygningen har undergået differenssætninger og fortsat sætter sig."

Det fremgår af rapporten fra 1981, at "der i tidsrummet 1978.07.13 - 1981.03.26 er sket yderst små differensbevægelser, kun punkt 12 synes at have bevæget sig mere end 4 mm".

Ved skrivelse af 20/8 2008 til klagernes advokat oplyste selskabets advokat, at han ikke havde modtaget skrivelsen af 2/6 2008. Samtidig oplyste han, at han nu havde videresendt den seneste skrivelse til selskabet, som ville besvare fremtidige henvendelser. Han opfordrede desuden advokaten til at genfremsende skrivelsen af 2/6 2008 til selskabet, hvilket skete den 25/8 2008. Sagen blev herefter overgivet til selskabets byggetekniske afdeling.

Ved skrivelse af 18/9 2008 til klagernes advokat meddelte selskabet, at der kun ville blive opkrævet 1 x selvrisiko for de anerkendte gulvskader. Endvidere oplyste selskabet, at det var ved at indhente nærmere oplysninger fra kommunen samt fra tidligere ejere af ejendommen.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance. I forbindelse hermed anmodede selskabet klagernes advokat om at fremsende salgsopstillingen og de tilhørende fotos. Endvidere anmodede selskabet advokaten om at oplyse, om han havde indhentet materialet om ejendommen fra kommunen i forbindelse med sin rådgivning af klagerne forud for underskrivelsen af købsaftalen.

Herefter fremsendte klagernes advokat den 7/10 2008 en skrivelse til selskabet, hvoraf følgende fremgår:

"Det giver ingen mening, at forsikringsselskabet i skrivelsen af 6. ds. efterlyser en række dokumenter, for at kunne tage stilling til, om skaden er dækket.

Forsikringsselskabet har for længe siden anerkendt skaden som dækket af ejerskifteforsikringen tegnet i Topdanmark. Kopi af skrivelse af 14. maj d.å. fra forsikringsselskabets advokat vedlægges. Af skrivelsen fremgår således, at de anmeldte skader er dækket, og at skadesårsagen bl.a. kan tilskrives ældre sætninger. At skadesårsagen skyldes ældre sæt-

ninger, er netop efterfølgende blevet bekræftet i form af de fremkomne geotekniske undersøgelser fra 1978.

Det virker som om, at forsikringsselskabet - som følge af, at skaden formentlig er langt alvorligere end tidligere antaget - nu forbeholder sig ret til at genoverveje dækningstilsagnet. Det kan vel ikke passe.

Mine klienter anerkender naturligvis forsikringsselskabets ret til eventuelt at iværksætte regres mod tidligere ejere, og at forsikringsselskabet i den forbindelse ønsker at kontakte tidligere ejere af ejendommen. Men det kan da ikke passe, at denne sag skal ligge stille, mens disse undersøgelser foregår. Forsikringsselskabet må her og nu kunne tage stilling til, om man vil bekoste undersøgt, hvorvidt skaden konstateret i 1978 helt eller delvist er afhjulpet. Jeg har med al tydelighed tidligere forklaret forsikringsselskabet, at der er tale om en 'haster', og om årsagerne hertil.

Endelig savner jeg en begrundelse for, hvorfor forsikringsselskabet tror, at kommunen måtte ligge inde med oplysninger, der har relevans for sagen.

Kopi af den efterspurgte salgsopstilling og kommunale ejendomsoplysningsskema vedlægges, og som det fremgår, er disse dokumenter også uden interesse for sagen.

Mine klienter ønsker nu, at forsikringsselskabet snarest bekræfter det tidligere givne dækningstilsagn, og at forsikringsselskabet bekoster undersøgt, om skaden konstateret i 1978 er afhjulpet. Forsikringsselskabet indrømmes en sidste frist til at fremkomme med disse bekræftelser til den 10. ds. I modsat fald vil sagen uden yderligere varsel blive indbragt for Ankenævnet for Forsikring, der så må tage stilling til begge forhold."

Af selskabets skrivelse af 9/10 2008 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"På baggrund af alle oplysninger i sagen finder vi, at der er behov for en besigtigelse af geoteknikker P.J. fra POJ-consult sammen med skadekonsulent A.S.

Besigtigelse skal på baggrund af den tidligere geotekniske undersøgelse fastslå, om der er behov for at foretage yderligere prøveudgravninger/undersøgelser.

Hvis der viser sig på baggrund af besigtigelsen, at der er behov for en yderligere undersøgelse, vil omkostninger forbundet med undersøgelsen være dækket af Topdanmark. Ligeledes vil omkostninger forbundet med selve besigtigelsen under alle omstændigheder være dækket af forsikringen.

…

Vi mangler fortsat din besvarelse

Det fremgår af din henvendelse, at du savner en begrundelse for, hvorfor forsikringen tror, at kommunen måtte ligge inde med oplysninger, der har relevans for sagen.

Vi skal henvise til, at det ikke er usædvanligt, at en kommune kan ligge inde med væsentlige oplysninger, som kan have væsentlig betydning i tilknytning til køb af fast ejendom, hvilket vedlagte dokumenter, som vi har hentet fra kommunen, direkte bekræfter.

Vi beder dig venligst igen svare på, om du i forbindelse rådgivningen af kunden har kontaktet kommunen med henblik på indhentning af dokumenterne.

Gulve er dækket af forsikringen

> Det fremgår også af din besvarelse, at det er din opfattelse, at vi nu tilsyneladende forbeholder os ret til at genoverveje dækningstilsagnet.
>
> Vi skal i den forbindelse henvise til, at vi naturligvis fortsat dækker i overensstemmelse med vores brev fra den 14. maj 2008.
>
> Således dækker forsikringen opretning af skævt gulv i køkken, samt forkert fald i badeværelset.
>
> **Advokatomkostninger er ikke dækket af ejerskifteforsikringen**
> Vi skal for en god ordens skyld henvise til, at advokatudgifter ikke er dækket af vores kundes ejerskifteforsikring."

I skrivelse af 14/10 2008 fra klagernes advokat til selskabet hedder det bl.a.:

> "Mine klienter kontakter nu Deres skadeskonsulent A.S. med henblik på en besigtigelse sammen med geotekniker P.J.
> …
> Uanset hvad forsikringsselskabet konkluderer efter den fornyede besigtigelse, ønskes undersøgt, om skaden konstateret i 1978 er helt eller delvist afhjulpet eller ej. Viser der sig, at skaden ikke er afhjulpet eller ikke er forskriftsmæssigt afhjulpet, fastholdes, at forsikringsselskabet er pligtig at dække udgifterne til forskriftsmæssig afhjælpning, i henhold til tidligere givne dækningstilsagn. Det hjælper ikke at oprette gulve, hvis årsagen til skævhederne ikke elimineres.
> …
> Jeg har ikke haft kontakt til A. kommune i forbindelse med mine klienters køb af ejendommen. Hverken tilstandsrapport eller andre forhold gav anledning hertil."

Den 31/10 2008 modtog klagernes advokat kopi af det skøde, som blev udfærdiget i forbindelse med sælgerens køb af ejendommen i 1995. Af skødets punkt 7 fremgår, at sælgeren særskilt blev gjort bekendt med rapport udarbejdet af Geodan vedrørende sætningsskader på ejendommen.

Ved skrivelse af 31/10 2008 til selskabet rykkede klagernes advokat for svar på sin skrivelse af 14/10 2008. Vedlagt skrivelsen fremsendte han kopi af sælgerens skøde fra 1995 og henledte i den forbindelse selskabets opmærksomhed på punkt 7.

Klagernes advokat rettede desuden henvendelse til sælgerens advokat, som besvarede henvendelsen ved skrivelse af 3/11 2008. Af sidstnævnte skrivelse fremgår bl.a., at sælgeren ikke har haft problemer med ejendommen siden sit køb. Ifølge sælgerens advokat har der ikke været skader af nogen art, og sælgeren har derfor ikke haft grund til at tro, at der var problemer med ejendommen.

I selskabets skrivelse af 5/11 2008 til klagernes advokat hedder det bl.a.:

> "Jeg skriver til dig for at oplyse, at vi har gennemgået dine henvendelser fra den 14. samt 31. oktober 2008.
>
> Dertil har vi modtaget skadekonsulentens oplysninger om besigtigelsen, hvor geotekniker P.J. fra POJ-Consult også har deltaget.
>
> **Der er indledt en nærmere undersøgelse**
> På baggrund af besigtigelsen har P.J. foranlediget en nærmere undersøgelse i form af en højdemåling/nivellement af samme punkter som er medtaget i de tidligere rapporter. Undersøgelsen vil blive foretaget af en landinspektør.
>
> Omkostninger forbundet med undersøgelsen vil være dækket af Topdanmark.
>
> Når vi modtager resultatet af undersøgelsen, vender vi tilbage hurtigst muligt."

Vedlagt skrivelse af 11/11 2008 til selskabet fremsendte klagernes advokat kopi af korrespondancen mellem ham og forrige ejers advokat. I skrivelsen anførte han bl.a., at punkt 7 i skødet fra 1995 viser, at sætningsskaderne og årsagen hertil ikke var udbedret, da klagernes sælger købte ejendommen i 1995. Ifølge klagernes advokat er det derfor ikke nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser. Afslutningsvis anmodes selskabet om at bekræfte, at skaden som helhed er dækket, da sagen ellers vil blive indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af skrivelse af 18/11 2008 fra selskabet til klagernes advokat fremgår bl.a.:

> "**Det anmeldte forhold er ved at blive undersøgt nærmere**
> …
> Som vi har beskrevet i vores brev fra den 5. november 2008, så er det anmeldte forhold i øjeblikket ved at blive undersøgt nærmere af en landmåler.
>
> Undersøgelsens formål er, at finde frem til, om huset har sat sig i løbet af de cirka 30 år, der er gået.
>
> Ud fra de konkrete målinger, vil det være muligt at vurdere, hvor store de eventuelt fremtidige sætninger vil blive, og om disse går ud over hvad man kan forvente i forhold til husets alder, konstruktion og byggemetode, se venligst vilkårenes punkt 6b…
>
> Vi har derfor først mulighed for at tage stilling til eventuel dækning over vores kunders ejerskifteforsikring, når resultatet af undersøgelsen foreligger.
>
> At du mener, at du kan dokumentere, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, uden en konkret undersøgelse, kan vi derfor først kommentere, når vi har modtaget svar fra landmåleren.

At den tidligere ejer oplyser, at hun ikke har kendt til skævheder ved ejendommen, ændrer ikke på dette.

Værdiforringelse er ikke dækket af forsikringen
Hvis der viser sig at være tale om en skade dækket af forsikringen, når resultatet af undersøgelsen foreligger, kan vi allerede nu oplyse, at eventuelt værditab ikke er dækket af vores kundes ejerskifteforsikring, da der er tale om et indirekte krav, hvilket ikke er dækket af en ejerskifteforsikring.
…
Advokatomkostninger er ikke dækket af en ejerskifteforsikring
Jeg skal igen henvise til, at vores kunders advokatomkostninger ikke er dækket af forsikringen."

Inden resultatet af den omtalte undersøgelse forelå, blev sagen af klagerne indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klagerne den 21/11 2008, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
…
Det fremgår, at vor sælger blev gjort bekendt med sætningsskader og Geodan-rapporterne, da hun i 1995 købte ejendommen, og at hendes sælger fraskrev sig ethvert ansvar for fejl og mangler. Disse informationer viser, at manglerne ikke var afhjulpet da vor sælger købte ejendommen. Endvidere fremgår det af skrivelse af 3. november 2008 fra sælgers advokat, at sælger i sin ejertid ikke har udbedret manglerne. Uagtet disse oplysninger, vil forsikringsselskabet fortsætte med undersøgelser af forsikringsselskabets egne rådgivere, og selskabet vil fortsat ikke tage stilling til, om skaden som helhed dækkes eller om man kun vil dække opretning af 2 gulve. Vi klager over, at forsikringsselskabet ikke på det foreliggende grundlag kan bekræfte, at skaden, herunder afhjælpning af skadesårsagen, dvs. fundering til bæredygtige lag, også er dækket. Endvidere klager vi over, at forsikringsselskabet på forhånd udelukker, at eventuelt værditab dækkes, og på forhånd udelukker dækning af vore advokatomkostninger.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

At selskabet dækker skaderne fuldt ud, herunder at årsagen til sætningerne dækkes, og at selskaber ikke på forhånd afviser at dække værditab og advokatomkostninger."

Selskabet er fremkommet med sine bemærkninger til sagen ved skrivelse af 8/1 2009.Forinden har selskabet modtaget rapport af 9/12 2008 fra det rådgivende ingeniørfirma POJ-Consult ApS. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Indledning**

Undersøgelsen har til formål at vurdere fremtidig sætningsrisiko i forhold til tidligere foretagne geotekniske undersøgelser og indmålinger.

Den oprindelige hovedbygning er opført i 2 plan med fuld kælder, opført ca. år 1938. I 1973/1974 er der udført en tilbygning primært i træ. Tilbygningen er udført med krybekælder og placeret op ad hovedbygningens sydlige gavl.

I 1978 er der foretaget en geoteknisk undersøgelse af firmaet Geodan. Der er endvidere foretaget indmåling af skævheder/bevægelser over en 3 årig periode fra 1978 - 1981.

Der er pt. foretaget en besigtigelse af bygningen, samt foretaget nivellement til etablerede punkter af landinspektørfirmaet N. & B.

…

Konklusion

Der er ingen indikationer på, at der på et tidligere tidspunkt er foretaget fundamentsforstærkning.

Med de usikkerheder, der er i tolkning af målingerne, er der en rimelig god overensstemmelse mellem målingerne og de forventede sætninger af tilbygningens facade i perioden 1978 – 2008 i størrelsen 30mm.

Skævhederne i køkken og tilhørende bygningsdele vurderes alt overvejende at have været til stede i en længere årrække og kun forøget ubetydeligt de seneste år. Blandt andet er radiator opsat vandret.

I nugældende funderingsnorm er angivet *'For almindelige husbygningskonstruktioner kan som vejledning anføres, at sætninger normalt ikke bør overskride 20 á 40mm'.* I funderingsnorm 1965, som tilbygningen er udført efter er der ikke angivet vejledende deformationsværdier, men at, *'De (bygningerne) må under normal brugsbelastning ikke få så store deformationer, at de bliver ubrugelige til deres formål eller tager væsentlig skade på deres udseende'.*

Hovedbygningens bevægelser / sætninger og differenssætninger vurderes fremover at være meget beskedne og klart under de i nugældende funderingsnorms angivne vejledende værdier.

De fremtidige sætninger af tilbygningens vestfacade vurderes til at være i størrelsen 20 - 25mm inden for de næste ca. 50 år, forudsat uændrede belastningsforhold. Dette kan betyde en vis ændring af fugebredde mellem trætilbygning og hovedbygning, især foroven.

En sikring mod fremtidige sætninger er problematisk, medmindre der foretages en sikring af samtlige fundamenter. En sikring af tilbygningens fundering til ikke sætningsgivende aflejringer vil medføre, at der fortsat kan forekomme mindre bevægelser mellem hovedbygning og tilbygning, blot med modsat fortegn.

En sænkning af vandspejlet vil primært medføre generelle sætninger og kun ubetydelige differenssætninger under bygninger.

Der vil under alle omstændigheder kunne forekomme mindre bevægelser mellem hovedbygning og tilbygning, alene som følge af eventuelle forbedringsarbejder.

Diverse

Det anbefales, at der under alle omstændigheder etableres elastiske fuger mellem hovedbygning og tilbygning, i det omfang dette ikke allerede er gjort. Dette anbefales udført såvel indvendigt som udvendigt for at kunne styre synligheden af eventuelle revnedannelser.

Det bør overvejes, at foretage fornyet måling af sætninger til de nyetablerede punkter, inden for en periode på ca. 2 – 3 år."

I selskabets skrivelse af 8/1 2009 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Hvor oplever vi, at skadesagen nu står**
Vi mener, at det er rimeligt at vi får tid til at undersøge forholdet nærmere. Der er løbende kommet nye oplysninger til skadesagen. Derfor ser sagen i dag lidt mere fyldig ud i indhold af oplysninger og bilag end efter vores første afgørelse.
…
Vi mener, at ingeniørundersøgelsen dokumenterer, at der på ejendommen ikke er et forhold med sætninger, der for så vidt opfylder skadebegrebet, allerede fordi der ikke er nogen betydelig aktivitet fremover og ikke har været det i de seneste år. Jeg henviser til vilkårenes punkt 6.

Vi mener umiddelbart også, at det revnebillede, som den bygningssagkyndige har beskrevet i tilstandsrapporten ret godt svarer til det revnebillede, som ingeniørfirmaet beskriver i deres rapport.

Vores kunder har fået oplysninger om ejendommens revner/sætning
Det betyder også, at forholdet ikke har udviklet sig betydeligt - hvis det reelt hár udviklet sig - siden vores kunder besluttede sig for at købe ejendommen.

Vores kunder har været advaret om sætninger på ejendommen gennem tilstandsrapporten, der oplyser om både egentlige tegn på sætninger og tegn, der kan indikere sætninger på ejendommen.

At vores kunder nu ønsker at kræve ejendommens revner og skævheder udbedret på forsikringens regning, er ikke et rimeligt krav - sagen taget i betragtning - og vi kan ikke tilbyde erstatning ud over de to anerkendte forhold.

Umiddelbart ser det ud til, at vi ikke havde behøvet at anerkende de to forhold. Dog ændrer vi naturligvis ikke på vores tilsagn om erstatning i den forbindelse.

Det kan se ud som en 'kontrast', at sælger selv har handlet på prisen i sin handel på baggrund af en oplysning om sætningsskader 10 år tidligere. Dog har sætningsskaderne ikke udviklet sig af nogen betydning i de seneste år i henhold til tilstandsrapporten. Derfor må vi gå ud fra at tilstandsrapportens oplysninger er retvisende på tidspunktet for vores kunders køb af ejendommen, uanset sælger ikke har udleveret Geodanrapporten, som er fra 1978 og derfor omkring 20 år gammel nu.

At sælger kan afhænde ejendommen 10 år senere til en dyrere pris end hun selv betalte kan skyldes flere årsager, *fx* udviklingen på ejendomsmarkedet i tiden fra sælgers handel og frem til vores kunders køb, samt eventuelle forbedringer, som sælger måske har foretaget.

Vi mener, at sælger loyalt burde have udleveret den geotekniske rapport, som hun selv fik udleveret ved sit køb. Modsat ser det ikke ud til, at der er en sætningsskade, der har udviklet sig i en grad, der betyder noget siden da. Jeg henviser til brev fra den 3. november 2008

fra sælgers advokat J.R.A. til vores kunders advokat. Ingeniørrapporten støtter advokat R.A.'s påstand, som vi ser det."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 23/1 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

- at tilstandsrapporten ingen steder angiver, at der er "sætningsrevner", men tværtimod giver udtryk for, at revner i sokkel kan klares ved løbende vedligeholdelse, og at skader på puds/beton i kældertrappe kan repareres
- at den geotekniske rapport af 26/9 1978 dokumenterer, at hele bygningen er opført på stærkt sætningsgivende lag
- at den geotekniske rapport ikke har ligget i kommunens sagsakter
- at klagerne har betalt en alt for høj pris for ejendommen, som de ikke ville have købt, såfremt de havde været bekendt med forholdene/sætningerne beskrevet i den geotekniske rapport fra 1978
- at den af selskabet indhentede rapport er udarbejdet på et ufuldstændigt grundlag; besigtigelsen varede 1-2 timer, og der blev ikke foretaget geotekniske undersøgelser
- at selskabet først under klagesagen har gjort gældende, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten
- at selskabet allerede den 14/5 2008 har givet klagerne dækningstilsagn

Af ovennævnte skrivelse fremgår afslutningsvis:

"Klager kan ikke acceptere indholdet af den af indklagede ensidigt indhentede rapport hos POJ-Consult, uanset denne fastslår, at der siden 1978 er sket ikke uvæsentlige yderligere sætninger på op til ca. 5 cm. Klager henholder sig til den geotekniske rapport fra 1978, og at indklagede må bekoste afhjælpningsforanstaltninger svarende til de i denne rapport beskrevne. Selv når afhjælpning som beskrevet i den geotekniske rapport fra 1978 finder sted, må det antages, at ejendommens værdi er mindre end markedsprisen for en tilsvarende ejendom uden (afhjulpne) mangler, og klagen over, at indklagede på forhånd afviser at betale erstatning for værditab, fastholdes. Endvidere fastholdes klagen over, at indklagede afviser at dække klagers advokatomkostninger."

Herefter er selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 3/3 2009 til nævnet. I denne skrivelse hedder det afslutningsvis således:

"Kort sagt erstatter vi fortsat de to tidligere anerkendte forhold over forsikringen med fradrag af én selvrisiko, fordi vi tidligere har lovet det.

Ingeniørrapporten har vi betalt. Rapporten mener vi ikke støtter vores kunders advokats påstande - tværtimod. Vi har ikke fra advokaten modtaget andet materiale, der dokumenterer det modsatte af den konklusion, som POJ-Consult er kommet til.

Det bør ikke komme os til skade, at advokaten - så sent i forløbet - ikke vil anerkende opdrag til ingeniøren og resultatet i rapporten, når han tidligere har accepteret forløbet.

Ejendommen - herunder tilbygningen mener vi har sat sig det, som man kan forvente. Ingeniørrapporten oplyser blandt andet på side 4, at på hovedbygningen vurderes konsolideringssætningerne i praksis, at være næsten afsluttede grundet husets alder, og har været meget små siden tilbygningens opførelse i 1973."

Klagernes advokat har den 12/3 2009 fremsendt et længere notat med klagernes egne bemærkninger til sagen. I notatet har klagerne bl.a. indsat fotos af revner i ejendommen, som ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

…

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 bygningsskade 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.

…

9 Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.
…
Udvidet dækning

Vilkårenes punkt 1-20 gælder tillige for den udvidede dækning.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.
…
C Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende omfangsdræn."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet at måtte lægge til grund, at selskabets dækningstilsagn alene vedrører udbedring af skævheden på køkkengulvet og bagfaldet på badeværelsesgulvet. Erstatningen skal opgøres i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser og omfatter således ikke værditab.

Efter det oplyste finder nævnet ikke fornødent grundlag for at kategorisere det omtvistede forhold vedrørende sætningsskader som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækningsområde. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder ikke grundlag for at udtale kritik af selskabets sagsbehandling, og nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at dække klagernes udgifter til advokatbistand.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen