835/10

Den 18. januar 2010 blev i sag nr. 76.089:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1963, blev i november 2006 købt af klageren med den 1/1 2007 som overtagelsesdag. Kontantprisen udgjorde 1,01 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 23/3 2006. I forbindelse med købsaftalens indgåelse modtog klageren tillige et tillæg til tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel		
			…
		K2	Der er sætningsrevne i sokkel mod syd. Note: Læs i øvrigt sælgeroplysningerne.

…

2. Kældre/krybekældre/terrændæk
2.2 Vægge
…
K2 I vaskehuset er der en del revner, fugtudslag samt enkelte afskalninger.
…
3. Yder- og indervægge
3.1 Facader/gavle
…
K2 Der forekommer en del revner i ydervæggene, bl.a. i n/ø hjørne, mellem fordør og køkkenvindue samt ved sydvendte stuevinduer.
Der er en mindre revne i facade mod udestue.
3.6 Indvendig vægge …
K2 Der er en kraftig sætningsrevne i skillevæg mellem gang og køkken.
…
K2 Der er en del større revner i henholdsvis bagmure og skillevægge i stuen.
Note: Skønnes at stamme fra tidligere sætningsskade.
3.9 Andet: Vinduesplader K1 Der er revner i enkelte vinduesplader.
…
6. Gulvkonstruktion og gulve
6.1 Gulvkonstruktioner UN Der er en kraftig sætning i stuegulvet, hælder ca. 10 cm i husets bredde mod n/v. Er målt ved et fald på 1,8 cm/60 cm.
Gulvet i gangen hælder tilsvarende.
…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)
…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **(Fra 1993) - ca. 13 år**			
…			
1. Fundamenter/sokler			
…			
1.2 Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår? **Huset har sat sig, F.J. har ekstrafunderet. Dette er sket før jeg overtog huset. Siden er der opstået mindre revner (ses fx stuen).**	☒	☐	☐
…			
3. Yder- og indervægge/skillevægge			
…			
3.2 Er der revner, som er dækket af møbler Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒

Muligvis er der revner i væggen i kælderen bag de opsatte paneler fra før 1993.
(Jeg har aldrig undersøgt det)."

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
…
PRISNEDSLAG
Køber har af sælger fået et prisnedslag på kr. 30.000 - til udbedring af fejl og mangler i henhold til tilstandsrapporten.
…
Køber er opmærksom på punkt 6.1 i tilstandsrapporten er betegnet UN.
Sælger oplyser at huset har sat sig, F.J. har ekstrafunderet før sælger overtog huset.
Mægler har forsøgt at fremskaffe rapport, men dette har ikke været muligt."

Den 22/1 2008 anmeldte klageren til selskabet, at huset sætter sig/synker. Selskabet bekræftede anmeldelsen ved skrivelse afsendt samme dag. I skrivelsen anmodede selskabet klageren om at fremsende en detaljeret beskrivelse af problemet samt diverse dokumenter.

Klageren udfærdigede herefter en beskrivelse af problemet. Af beskrivelsen, der er dateret 3/2 2008, fremgår:

"Gang:
Gulvet er flere steder revnet. Flere af revnerne er af et sådant omfang at gulvet nærmest bliver skubbet opad i rummet. Hvis man forestiller sig at to isflager støder imod hinanden, hvorved at den ene bliver skubbet opad og den anden nedad. Der var pålagt gulvtæppe i dette rum. Vi fornemmede at der skete noget med gulvet, da gulvtæppet begyndte at bule opad. Så vi fjernede gulvtæppet og kunne herved for første gang se at der var revner i gulvet. Vi kan nu se, at efter vi fjernede gulvtæppet, for ca. 6-7 måneder siden, at disse revnedannelser er blevet større.

Køkken:
Gulv i køkken er belagt med linoleum. Her kan vi mærke og høre at gulvet giver sig når man går på det. Ligeledes kan man nu også se at nogle af skyggelisterne rundt ved højskabene har sluppet kontakten til loftet. Dette er meget tydeligt, da der blev malet ved vi flyttede ind.
Døren ind til køkkenet, fra gang kan heller ikke længere lukkes korrekt i. Det kunne den ved at vi overtog huset.
Selve dørkarm og bundstykke er også begyndt at skille af.

Stuen:
Gulv i stuen fornemmer vi også hælder mere end som da vi overtog huset. Der er desuden sket en ny ændring af gulvet i stuen, som vi er sikker på ikke var der da vi overtog huset. Det er en ny hældning under det ene vindue i stuen. Her hælder gulvet pludselig drastisk og knager meget. Selve vinduespladen der er ca. 40 mm tyk er ligeledes revnet.
Det skal tilføjes at alle gulvene i huset er betongulve.

Når man ser på loftet i stuen kan man yderligere se at loftet det synker. Dette er nok identisk med gulvet.
Selve dørkarm og bundstykke imellem stue og gang, er også begyndt at skille af. Der er også et stort 3 fags vinduesparti i stuen, hvor side/underkarm er begyndt at skille af. Her er begge vinduesplader også revnet. Begge disse vinduesplader er også ca. 40 mm i tykkelsen.

Soveværelse:
Vi fornemmer også at gulvet i soveværelset er begyndt at give sig. Ca. 0.80 meter fra dør og ind i soveværelset. Det er nok det stykke gulv som er bygget ud over kælderen.
Selve dørkarm og bundstykke er også begyndt at skille af.

Kælderen:
Når man kigger på loftet i kælderen, kan man nu se meget store revnedannelser i visse af rummene. Disse revnedannelser stemmer nok overens med de overliggende rum, som beskrevet tidligere.

OBS.....
Vi har senere erfaret at huset er bygget oven på et gammelt mergelhul. Dette er en oplysning som vi senere fik fra en af de ældre beboere her på …vænget i maj/juni måned 2007. Han kunne samtidig bekræfte at huset var blevet ekstrafunderet på et tidspunkt af husets levetid. Han har boet her på …vænget i over 40 år. Vi kan desværre ikke længere komme i kontakt med ham, da han døde under Tour De France 2007.
Vi kan fortælle at huset bliver mere brugt i dag end det ellers har været vant til. Vi er en familie på 5 personer + 2 børn ekstra hver 14. dag og i ferie/helligdage."

Ejendommen blev den 13/2 2008 besigtiget af selskabets skadekonsulent P.K., som på baggrund heraf fremsendte skrivelse af 25/2 2008 til klageren. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

"**Derfor dækker vi ikke skaden**
Du har anmeldt, at du fornemmer at huset fortsat synker/sætter sig. Dette har du bl.a. begrundet med øget revnedannelse i gulv i entre, samt en formodning om, at hældning på gulv i stue er tiltagende.

Du har samtidig fået oplyst af en tidligere nabo, at huset er bygget oven på et gammelt 'mergelhul'

Ved mit besøg gennemgik vi sammen ejendommen og herved kunne jeg bl.a. konstatere følgende skader, som kan henføres til at være forårsaget af sætninger i ejendommen.

- Gulv i gang hælder og der er 2 større revnedannelser i gulvet.
- Gulv i stue hælder og der er revnedannelser i bagmur mod syd og mod vest.
- Der er revnedannelser i pudsede lofter i kælder og i vaskehus er der en større revne i etageadskillelse ved skillevæg.
- Sydvendt fundament/sokkel har en revne.
- Der er flere mindre revner i vinduesplader
- Der er skævheder i vinduer og indvendige døre.

Ud fra ovenstående er der ingen tvivl om, at huset på et tidspunkt har sat sig. Dette fremgår også af sælgers oplysninger, hvor det i pkt. 1.2 er oplyst, at der tidligere har været foretaget ekstrafundering pga. at huset har sat sig.

I tilstandsrapport er der flere noter, som fremhæver, at der har/er problemer med sætningsskader og revnedannelser i ejendommen …

Konklusion
Med udgangspunkt i sælgers oplysninger og i tilstandsrapport, så vurderer jeg, at de anmeldte skader er klart beskrevet. Du har således ved køb af ejendommen været gjort bekendt med, at ejendommen har større sætningsskader.

Samtidig har du før køb af ejendommen haft mulighed for, at få foretaget en uddybende undersøgelse af husets stand samt eventuel risiko for yderligere sætningsskader. Det er også min vurdering, at en sådan undersøgelse bl.a. ville have blotlagt forhold omkring skader på gulve/etageadskillelse i køkken, gang, stue, samt i soveværelse.

Med baggrund i ovenstående, kan vi desværre ikke tilbyde dækning for den anmeldte skade.
…
Et godt råd
Da du påtænker at foretage en større renovering af din ejendom, så kan jeg som oplyst ved mit besøg anbefale, at du får undersøgt om ejendommen fortsat sætter sig.

Dette kan f.eks. gøres ved at foretage 2 stk. nivellement af ejendomme med ca. 1 års mellemrum, eller du kan få foretaget en geoteknisk undersøgelse af fundamenter og jordlag under disse."

Klageren anmodede efterfølgende selskabet om at genoptage sagen, fordi han i forbindelse med udbedring af en vandskade havde konstateret yderligere revnedannelser.

Ejendommen blev den 23/9 2008 på ny besigtiget af selskabets skadekonsulent P.K., som fastholdt det tidligere meddelte afslag ved skrivelse af 29/9 2008 til klageren. Af skadekonsulentens skrivelse fremgår bl.a.:

"**Hvad er genbesigtiget**
Du har haft en vandskade i kælder, hvor der efter opstemning af kloakvand har stået ca. 20 - 30 cm vand i kælderen.

Man har i forbindelse med udtørring af kælder demonteret vægbeklædninger af træ på kælderens ydervægge, samt på kælderens indvendige vægge. Herved er der konstateret revner i kældervægge, samt løs/afskallende puds bag disse træbeklædninger.
Bl.a. er der under kældervindue mod syd en større gennemgående revne i kælderydervæggen.

Afskallende puds har været under udvikling i takt med, at væggene nu tørrer ud.

Du har haft håndværker ude og se på muligheden for at fugtsikre kælder udefra, samt til at se på arbejde omkring pudsning af vægge.

> Disse håndværkere vurderer, at de ikke kan garantere for udførelse af arbejdet, førend der er sikkerhed for, at ejendommen ikke sætter sig yderligere, endsige ikke står på sætningsgivende jordlag.
>
> **Vi fastholder afvisning for dækning af de anmeldte revner/sætningsskader**
> Jeg har nu gennemgået din sag og må hermed meddele dig, at vi fastholder vores afvisning af de anmeldte skader.
>
> Som jeg skrev til dig i mit brev af 25. februar 2008, så er det klart beskrevet i tilstandsrapporten, at ejendommen har/har haft sætninger. …
>
> Det jeg har set ved min genbesigtigelse ændre ikke ved den opfattelse, at skader på ejendommen er korrekt beskrevet og jeg vurderer derfor stadig, at det som anbefalet i mit tidligere brev, vil være en god idé, at få foretaget en geoteknisk undersøgelse, så det kan konkluderes, om der stadig er aktive sætninger i ejendommen."

Klageren rettede herefter henvendelse til selskabet, idet han ønskede at indbringe sagen for nævnet. Som følge heraf blev det besluttet at sende sagen til ny skadekonsulent med henblik på revurdering.

Den 29/10 2008 blev ejendommen besigtiget af skadekonsulent K.M., som fastholdt selskabets tidligere afgørelse ved skrivelse af 3/11 2008 til klageren. Afvisningen blev også af K.M. begrundet med, at sætningerne på ejendommen er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren indhentede herefter en geoteknisk rapport fra firmaet GEOTEK. Af rapporten, der er dateret 17/12 2008, fremgår bl.a.:

> "Der blev efter aftale den 3. december 2008 udført inspektion og nivellementer for ovennævnte bygning.
>
> Formålet var, at bestemme om nogle konstaterede revner i bygningens ydervægge, indvendige vægge i henholdsvis stueetagen og kælderen samt revner i etageadskillelsen mellem stueetage og kælder skyldes nye sætninger og dermed en mangelfuld fundering/efterfundering af bygningen eller har anden årsag.
>
> Huset er et fritliggende enfamiliehus opført i teglsten med 1 etage og delvis kælder. Huset er opført i 1963.
>
> Der er i 1970 af Geoteknisk Institut, … foretaget en geoteknisk undersøgelse for bygningen. Af undersøgelserne fremgik det, at bygningen var funderet på stærkt sætningsgivende jordlag. For at bringe sætningerne til ophør blev det foreslået, at foretage en efterfundering i form af nedpressede megapæle under størstedelen af kældervæggene samt at overveje at etablere et selvbærende kældergulv. Kopi af rapporten er vedhæftet som bilag nr. …

Af inspektionen fremgik det, at der i bygningens sydlige facade og vestlige gavl fandtes en del revner med en revnevidde på 1 á 4 mm. I bygningens stue fandtes enkelte revner i ydervæggene samt en revne i væggen mod badeværelse og entré. Gulvet i entréen havde en lokal sætning i et område på ca. 1 x 1 m foran køkkendøren. I kælderens ydervægge og skillevægge fandtes en del revner med en revnevidde på 1 á 10 mm samt en revne i loftet i gangen.

Det blev med nivelleringsinstrument kontrolleret, om ydervægges skævheder i forhold til vandret plan, havde ændret sig i forhold til det i 1970 udførte nivellement. Endvidere blev der udført nivellementer af husets gulve i henholdsvis stueetagen og de 2 vestligste kælderrum.

Resultaterne af nivellementerne er gengivet som nedadgående højdeafvigelser i mm fra et vandret plan på situationsplanen på bilag nr. …

Det udvendige nivellement af et gennemgående murskifte rundt om bygningen viste, at den maksimale højdeafvigelse fra vandret plan for det nivellerede murskifte var 193 mm. Det højeste punkt fandtes ved bygningens østlige hjørne, og det laveste punkt fandtes ved bygningens vestlige hjørne. Hældningerne mellem de enkelte punkter ved bygningens vestlige halvdel overskrider funderingsnormens vejledende tolerancegrænser for sætninger og hældninger på henholdsvis 30 á 40 mm og 1:300 ~ 3,3 mm per m.
Ved de indvendige nivellementer af gulvene i bygningen blev den største højdeafvigelse på gulve i enkelte rum målt til 116 mm i stuen. Hældningerne på gulvene i enkelte rum er i stue, entré, køkken og soveværelse samt i de 2 nivellerede kælderrum større end funderingsnormens vejledende tolerancegrænse for hældninger på gulve på 1:300 ~ 3,3 mm per m.

På baggrund af de samlede undersøgelser kan det fastslås, at bygningens sydvestlige gavl har sat sig yderligere 30 á 33 mm inden for de sidste ca. 39 år svarende til gennemsnitligt ca. 1 mm per år.
Den i 1970 foreslåede understøtning vurderes således ikke at være udført.
Der vil således i fremtiden kunne forekomme yderligere sætninger af gulve og fundamenter i den vestlige del af bygningen, med nye revnedannelser til følge, såfremt der ikke gennemføres en forstærkning af den eksisterende fundering i form af en understøtning."

Sagen blev indbragt for nævnet den 28/4 2009.

Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi overtog …vænget d. 01-01-07. Vi var bekendt med at huset havde haft en tidligere sætningsskade, men at denne var udbedret og at der ikke længere var grund til bekymring herfor. Det skulle efter sigende være 'F.J.' som skulle have udført arbejdet. Dette firma eksistere ikke længere, og al data derfra er desværre gået tabt.

Vi kan nu desværre blot konstatere at der nok endnu engang er en aktiv sætning i huset. Det kan både ses og høres og føles, på vores gulve, vinduer og døre i huset.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

At de vedkender sig deres ansvar, 'hvis der er hold i vores fornemmelser' hverken mere eller mindre."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 2/6 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Ved vores skadekonsulenters besigtigelser af ejendommen er det konstateret, at der er sætninger på ejendommen. Der er flere steder konstateret revnedannelser samt skævheder ved gulve, vinduer og indvendige døre. Vi er således ikke uenige i, at der er sætninger på vores kundes ejendom.

Det er imidlertid vores vurdering, at vores kunde ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten har været orienteret om risikoen for sætninger på ejendommen via oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor revnedannelserne og skævhederne har fået både K1, K2 og UN.

Den bygningssagkyndige har blandt andet beskrevet skævheder ved gulvene med karakteren UN. Karakteren UN betyder at årsag, omfang og konsekvens ikke kan klarlægges nærmere ved besigtigelsen. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Vælger køber at overtage ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

Ud fra de mange oplysninger i både tilstandsrapport, sælgeroplysninger og købsaftalen, mener vi at, at vores kunde ikke har været uvidende om, at der kunne være en risiko forbundet med købet af ejendommen.

Hvis vores kunde inden købet af ejendommen havde fået undersøgt gulvene, der har fået karakteren UN, er det vores vurdering, at vores kunde kunne have konstateret, at hele ejendommen havde aktive sætninger. En sådan undersøgelse kunne således have medført, at vores kunde enten ikke havde købt ejendommen, eller alternativt kunne have bedt om et afslag i købesummen til udbedring af sætningerne og årsagen hertil. Idet vores kunde har valgt at købe ejendommen uden at foretage sådanne undersøgelser, har vores kunde overtaget risikoen for eventuelle skader på ejendommen, der kan henføres til bemærkningerne i tilstandsrapporten. Forholdet er således ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og er dermed undtaget for forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10.

Vi henviser til støtte for ovenstående til kendelse nummer 74.229, hvori nævnet har udtalt, at der ikke var forsikringsdækning for sætninger på en ejendom, hvor forholdet havde fået karakteren UN i tilstandsrapporten.

Vores kunde har endvidere fået et nedslag i købesummen på 30.000 kroner til udbedring af forhold nævnt i tilstandsrapporten, dog uden at det er præciseret hvilke arbejder, der er tale om.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi fortsat, at vores kunde via oplysningerne i tilstandsrapporten har fået et retvisende billede af ejendommens tilstand i forbindelse med købet af ejendommen. Vi fastholder derfor vores afgørelse med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10."

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann