871/11

Den 27. juni 2011 blev i sag nr. 78.996:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Lærerstandens Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring G/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

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

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og at klagerne overtog ejendommen den 15/6 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 19/1 2004.

Klagernes advokat anmeldte den 6/5 2009, at klagernes kreditforening i forbindelse med undersøgelse af muligheder for en tilbygning besigtigede ejendommen og konstaterede, at der var nogle sætningsrevner, som klagerne ikke havde set tidligere.

2. 78.996

Advokaten anmodede efterfølgende selskabet om at dække udgifterne til en jordbundsundersøgelse og fremsendte ved selskabets afvisning heraf udtalelse fra en murermester dateret den 22/6 2009. I udtalelsen hedder det:

> "Jeg vil foreslå at der bliver lavet en jordbundsundersøgelse, da huset er revnet midt over, og at en ingeniør rådgiver omkring udbedring af skaden."

I brev af 22/10 2009 meddelte selskabet klageren således:

> "Ifølge taksator er der tale om en ejendom fra 1973 opført i hvide kalksandsten. Taksator kunne ved sin besigtigelse konstatere revner i sokkel og murværk. Revnerne konstateres i umiddelbar nærhed af, hvor den almindelige sokkeldybde går til kældervæg.
> …
> Det er taksators vurdering, at ejendommen ikke med de konstaterede forhold adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Der vurderes derfor ikke at være tale om en dækningsberettigende skade. Det er endvidere taksators vurdering, at der ikke vil ske yderligere revnedannelser.
>
> For så vidt angår udgiften til en eventuel jordbundsundersøgelse skal vi venligst oplyse, at denne ikke kan antages under forsikringen, da der som ovenfor oplyst, ikke vurderes at være tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.
>
> Såfremt der udføres jordbundsundersøgelse og denne måtte påvise en skade eller nærliggende risiko for skade, er vi selvfølgelig indstillet på at vurdere sagen på ny."

Klagerne lod herefter sætningerne undersøge af et geoteknisk firma, som i mail af 12/5 2010 om resultatet anførte til advokaten:

> "Hermed resultatet af nivellementet.
> Det fremgår, at der er målt skævheder på op til 65 mm, hvilket overstiger normale byggetolerancer på op til 10-20 mm. Erfaringsmæssigt er årsagen til skævhederne (og revnerne) fundering på sætningsgivende jordlag.
> For det ca. 35 år gamle enfamiliehus vil det fremtidige sætningsforløb - ud fra et erfaringsmæssigt skøn - udgøre 3-5 mm pr. 10-år forudsat uændrede belastnings- og grundvandsforhold.
> De fremtidige sætninger vil ikke være truende for husets stabilitet, men vil give anledning til øget vedligeholdelse herunder udbedring af revner.
> …
> Skævhederne tilbage i juni 2004 vurderes at have været ca. 5-10 % mindre end målt 2. december 2009, jf. vedhæftede nivellement - svarende til, at skævhederne i 2004 var i størrelsesorden op til ca. 60 mm.
> Revner udbedres ofte løbende i takt med husets vedligeholdelse. Vi har ikke udført en egentlig revneregistrering, men vi har bl.a. konstateret revner i klinkegulvet i køkkenet. Er klinkegulvet af nyere dato (fx ca. 10 år gammelt) kan revnerne have været opstået efter 2004 som følge af den fortsatte sætningsudvikling. Er klinkegulvet af ældre dato (fx ca. 20 år gammelt) vil revnerne i klinkerne også have været der i 2004."

Da undersøgelserne ikke gav selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, har klagerne ved deres advokat ved brev af 6/9 2010 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Over for nævnet har advokaten anført:

> "Det fastholdes, at klager efter min opfattelse har sandsynliggjort skadens tilstedeværelse på overtagelsestidspunktet med henvisning til erklæringen fra Geo… herom. Endvidere fastholdes det ligeså, med henvisning til Geo…'s erklæring, at der er tale om usædvanlige sætningsrevner, som langt overstiger de gældende tolerancer.
>
> I øvrigt gøres det for så vidt angår selskabets afvisning, med hensyn til skadens eksistens på overtagelsestidspunktet, gældende, at klager kort efter overtagelsen anmeldte en skade i form af en revne i køkkengulvet. Indklagedes taksator vurderede på daværende tidspunkt, at revnen ikke udgjorde en dækningsberettiget skade og ikke var i bevægelse. Det forhold illustrerer til fulde, at der var sætningsrevner i ejendommen på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen. Idet den pågældende revne i køkkengulvet var skjult af linoleum, var den ikke objektivt konstaterbar på tidspunktet for overtagelsen, men dog til stede.
>
> Det er overordnet undertegnedes opfattelse, at klager har sandsynliggjort skadens tilstedeværelse på tidspunktet for overtagelsen. Det er ligeledes dokumenteret, at sætningsrevnen overstiger normen for et tilsvarende intakt hus af samme alder, og skaden i øvrigt vil medføre forøget vedligeholdelsesudgifter og udbedringsudgifter til reparation af revner. På den baggrund mener jeg, at indklagede skal anerkende, at skaden er dækningsberettiget i henhold til policens vilkår, og herefter skal opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse hermed. Der henvises i den forbindelse blandt andet til nævnets tidligere kendelser 72.448 omkring en sammenlignelig problemstilling indeholdende en teoretisk beregning af sætningsrevnernes udvikling.
>
> Afslutningsvis gøres det gældende, at forsikringsselskabet jf. forsikringsaftalelovens § 32 er forpligtet til at udrede et rimeligt vederlag for undertegnedes bestræbelse i sagen, såfremt nævnet måtte give klager medhold. Der henvises i den forbindelse til, at indklagede i den vedlagte korrespondance er blevet gjort opmærksom på omkostningerne til undertegnede, men har afvist på baggrund af, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade overordnet set.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
>
> At selskabet skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade og opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse hermed."

Selskabet har i svarbrev af 8/10 2010 til nævnet anført:

> "Efter modtagelsen af klagen har vi gennemgået sagen på ny, og vi må desværre meddele, at vi fastholder vores afgørelse. Vores medlemmer har boet i deres hus i fem år uden at opdage de anmeldte skader. Det er alene i forbindelse med kreditforeningens gennemgang af ejendommen, at den anmeldte sætning bliver opdaget.
> …
> Det ses ikke sandsynliggjort, at den anmeldte sætning nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vores medlemmers advokat henviser til, at … fra Geo… har anført, at der ved et nivellement er målt skævheder op til 65 mm. Der er udover den målte skævhed på 65 mm ikke foretaget undersøgelser af de anmeldte sætninger. Det kan ikke

udledes af nivellementet, hvor stor en del af skævheden der kan henføres til sætninger, og hvor stor en del der består af skævhed opstået under byggeriet. Hvis man f.eks. forudsætter, at huset i sin tid blev bygget med skævhed på ca. 20 mm, så er der alene sket en sætning svarende til 45 mm på 36 år.

… fra Geo… anfører i sin vurdering af årsagen til sætningen samt af det fremtidige sætningsforløb, at denne alene er foretaget på et erfaringsmæssigt grundlag. Det er således ikke undersøgelser af vores medlemmers ejendoms fundering, der ligger til grund for hans vurderinger heraf. Slutteligt anfører … fra Geo…, at de fremtidige sætninger ikke vil være truende for husets stabilitet, men at de alene vil give anledning til øget vedligeholdelse herunder udbedring af revner. Han kan således, uden at have foretaget egentlige undersøgelser, konkludere, at sætningerne ikke medfører en nærliggende risiko for skade.

Vores medlemmers advokat henviser i sin klage til AK.72.448 til støtte for, at vi skal yde dækning. I AK 72.448 er der tale om en ejendom, der vil blive udsat for fremtidige sætninger på 2-4 cm. Denne sag findes således ikke sammenlignelig med nærværende sag, hvor der ifølge … fra Geo… alene forventes en fremtidig sætning på 3-5 mm over 10 år.

Som anført ovenfor finder vi det ikke godtgjort, at de fremtidige sætninger vil have et omfang som anført af …, men selv hvis den forventede fremtidige sætning på 3-5 mm lægges til grund, finder vi ikke, at vore medlemmer har godtgjort, at revnerne i sig selv har eller vil få et omfang, der overstiger hvad der hører under almindelig vedligeholdelse.

Vi anførte i skrivelse af 28. juli 2010 til vores medlemmers advokat, at såfremt det inden for de næste år viser sig, at der bliver tale om fremtidige sætninger i en anden størrelsesorden end påregnet, er vi selvfølgelig indstillede på at se på sagen igen. Det bemærkes hertil, at vores medlemmers ejerskifteforsikring løber frem til 15. juni 2014. Vi tillader os at foreslå, at der foretages et nyt nivellement inden forsikringen udløber.

Vores medlemmers advokat anfører slutteligt i klagen, at vi skal yde et rimeligt vederlag til hans førelse af sagen jf. forsikringsaftalelovens § 32, såfremt nævnet måtte give vores medlemmer medhold i deres påstand. Hvorvidt der skal ydes et rimeligt vederlag jf. forsikringsaftalelovens § 32, skal afgøres efter en konkret vurdering ud fra kravets omfang og beskaffenhed, om det har været rimelig og nødvendigt, at sikrede har søgt advokatbistand. I overvejelserne indgår om kravet er kompliceret og hvorvidt forsikringsselskabet ved sin handlemåde har givet anledning til, at den sikrede har søgt advokatbistand, herunder om selskabet har forsømt at give klagevejledning. Såfremt vores medlemmer selv havde anmeldt den registrerede skade til os, havde vi foretaget den samme sagsbehandling som sket, ligesom vi har givet klagevejledning til vores medlemmer Derudover findes nærværende behandling i Ankenævnet for Forsikring ikke at nødvendiggøre brug af en advokat. Vi finder derfor, at vi, uanset Ankenævnets stillingtagen til sagen, ikke er forpligtede til at yde et rimeligt vederlag til vores medlemmers advokat."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

> Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 også 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, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for den anmeldte skade, som sket.

Nævnet finder desuden ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde klagerne dækning af udgifter til advokatbistand.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen