Ankenævnet for Forsikring

Den 7. januar 2016 blev i sag nr. 88464:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i anledning af sætninger af ejendommen.

Klageren har gjort gældende, at der allerede er sket dækningsberettigende sætninger og sætningsskader på ejendommen, samt at der er risiko for yderligere skade som følge af den kraftige fejlfundering af bygningen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skade eller nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1964. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/9 2008. Huset er i ét plan med kælder under den østlige del af huset (ca. halvdelen af byggefeltet). Under den vestlige del er der krybekælder.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
>
> **1. Fundamenter/sokler**
> 1.2 Sokkel K1 Revnedannelse i sokkelpuds ved tilbygning.
> 1.3 Udvendige trapper K1 Revnedannelser i trappeskakt samt i trappesten, reduceret vedhæftning ved belægningssten, revner i trin (efter tabt varmvandsbeholder) samt spor efter reparationer.
> …
> **2. Kældre/krybekældre/terrændæk**
> 2.2 Vægge K1 mindre revnedannelser ud- og indvendigt på kældervægge. Spor efter fugt på indvendige kældervægge.
>
> **3. Yder- og indervægge**
> 3.1 Facader/gavle K1 Repareret svindrevne i fuger mod syd (ved genopført murværk efter brand).
> …
> **6. Gulvkonstruktion og gulve**
> 6.1 Gulvkonstruktioner K1 Gulvkonstruktion ude af vatter.
> …
>
> **Sælgers oplysninger om ejendommen**

		Ja	Nej	Ved ikke
1.	**Fundamenter/sokler**			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? **Mod syd.**	☒	☐	☐
1.4	Er der udført reparationer på udvendige trapper? Hvis ja, hvor? **Lappet.**	☒	☐	☐

> "

Klageren anmeldte skaden telefonisk den 17/11 2011. Af klagerens mail af 21/11 2011 til selskabet, der er bilagt en række fotos, fremgår:

> "Begge facader på huset revner, der var revner i facaden med stuevinduer, som var repareret det er oplyst i tilstandsrapporten at det var sætningsskader efter rep. af murværk. Men skaderne er blevet større ligesom den anden facade er begyndt at revne. Hvad er årsagen, ja det ved jeg ikke men jeg frygter vel at den ene ende af huset synker?"

Selskabet foretog besigtigelse den 19/12 2011. I taksators brev af 30/1 2012 til klageren hedder det bl.a.:

> **"Det anmeldte forhold:**
> Revner i facade og fundament.
> Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, se nedenstående.
> …

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen er der konstateret fine revner i husets facader mod syd og nord. Revnerne i facaden mod syd ses under et langt vinduesparti, og følger skiftegangen i murværket fra underkant vindue ned gennem muren og i fundamentet. Indvendigt samme sted ses tillige en fin revne under vinduesbundstykket.

I nordfacaden er revnedannelsen ligeledes i murværket under et vindue, men der ses ingen revne i fundament her, og ej heller indvendig i kælderydervæg. Ved udmåling med laser stregmåler ses der en højdeforskel på overkant fundament i husets længderetning på ca. 6 cm over hele husets længde på ca. 11-12 m.

Huset er et parcelhus i et plan med gitterspærkonstruktion og bølgeeternittag. Der er kælder under ca. halvdelen af huset, medens den anden halvdel er med krybekælder. Ydervæggene er opført i teglsten som dog udvendigt er pudset og malet. Revnerne ses i begge husets facader i grænsefladen mellem kælderen og krybekælderen.
…
Vurdering:
Ved henvendelse til Entreprenørfirmaet … i … der har indgående kendskab til jordbundsforholdene i … området er det oplyst, at jorden i området omkring adressen er meget lerholdigt.

På opførelsestidspunktet var det sædvanlig byggemåde at føre fundamenterne til frostfri dybde, ca. 90 cm, og lerholdig jordbund blev betragtet som bæredygtig bund.

Ler har den fysiske egenskab, at det svinder ved indtørring og kvælder ved efterfølgende opfugtning.

Ved konstant uændret fugtighed i jorden under huset vil der ikke ske bevægelser i huset, men det forhold, at kælderydervæggene og fundamenterne ved krybekælderen er funderet i forskellig dybde, bevirker at der i perioder kan være stor forskel på fugtforholdene og dermed bevægelserne i jorden.

På baggrund af revnernes karakter og oplysningerne om jordbundsforholdene er det vores vurdering, at revnerne er en følge af sædvanligt forekommende differensbevægelser i jordlagene under huset forårsaget af skiftende fugtighedsforhold.

Forholdet nedsætter derfor efter vores vurdering ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

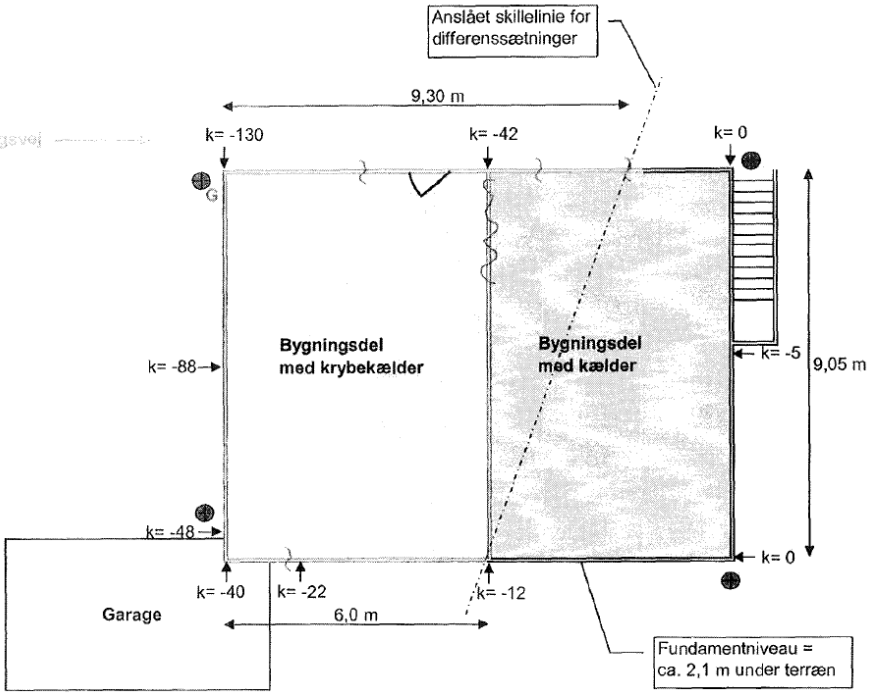
Klageren indhentede et tilbud af 23/8 2012 på stabilisering af fundament. Tilbuddet lyder på 230.250 kr., og der fremgår bl.a. af tilbuddet følgende:

"Skader
Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret sætning og revner i facade og fundament på bygningsdel med krybekælder, samt del af bygningsdel med kælder mod vest. Revnerne og sætningerne havde tydeligt været repareret på et tidligere tidspunkt.

Udført nivellement indikerer en unøjagtighed i fundamentsniveau der ligger over grænsen af tolerancen (jf. bygviden.dk/Teknologisk Institut = +/- 10 mm på facadelængde). Nivel-

lementet viser, højeste punkt ved gavlen mod øst, med størst fald mod nordvest med niveau forskel på 130 mm. 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.
…



"

Selskabet foretog genbesigtigelse den 21/9 2012 ved en anden taksator. I brev af 2/10 2012 fra taksator til klageren hedder det:

" Indledningsvis vil jeg bede dig om at læse min tidligere kollegas brev pr. 30.01.12 grundigt igennem, da jeg mener at han rent faktisk oplyser problemstillingen meget godt i hans brev.
…
Ved besigtigelsen afviste jeg skaden på stedet. Vi var ved besigtigelsen ikke enige om dette, da du mener at der er en klar skade, fordi du har fået … til at fortage nogle målinger, som du sammenholder med måling fra min tidligere kollega ...

… målte d. 19.12.12 at huset hældede med ca. 6 cm over en huslængde på 11-12 meter.
… har ved deres måling pr. 23 august, udmålt hældningen til at være 13 cm. Jeg forstår godt, hvis du mener at der er noget galt, hvis huset skulle have sat sig 7 cm på ca. 8 måneder.

En sætning på 7 cm svarer til ca. 1 skifte (murstenshøjder inkl. mørtel). Jeg mener derfor at målingerne ikke kan sammenlignes.

Det begrunder jeg med følgende:
Huset er et pudset hus, som er opført i 1964, og altså er 48 år gammelt. På et pudset hus, ses selv den mindste revne. Der kunne ikke ses nogen nævneværdige revner hverken inde eller ud, ud over allerede tidligere nævnte revner. Der var ingen tegn på at gavl-væg var ved at sætte sig i forhold til facaderne, der var ingen revner i huset som var typiske sætningsrevner.

Den revne der ses under det store vinduesparti i stue, har sandsynligvis heller ikke noget med sætning at gøre, men kan skyldes at muren her er udsat for et mere ikke ensartet tryk fra tagkonstruktionen. Revnen er meget typisk for den type huse med store vinduespartier.

Hvis huset virkeligt har sat sig så meget i den ene ende, så ville der være tydelige spor, i fundament, facade og tagkonstruktion, hvilket ikke er tilfældet.

Hvad er der så galt?
Huset ligger sandsynligvis og vipper lidt, fordi det er funderet forskelligt. Der er således kælder under halvdelen af huset, og der er ikke kælder under den anden halvdel. Det bevirker at huset 'arbejder' forskelligt, fordi underlaget for fundamentet formentligt er støbt på forskellig opbygning. Hen over et år vil der sikkert kunne måles forskellige niveauer for 'differenssætninger' (ord fra … rapport).
…
Forholdet ses derfor ikke at opfylde pkt. 3 i betingelserne."

Klageren fik den 26/4 2014 foretaget en jordbundsundersøgelse. Af geoteknisk notat af 8/5 2014 fremgår:

"Formål
Formålet med undersøgelsen er overordnet at belyse jordbundsforholdene ved eksisterende bebyggelse for afklaring af årsagen til sætningsskader.

Markarbejder
Der er den 26. april 2014 udført en undersøgelsesboring (6"). Boringen er udført til 5 meter under terræn med prøveudtagning pr. halve meter (samt i mellemliggende jordlag). Boringen er afsluttet i postglaciale ferskvandsaflejringer. Boringens placering fremgår af vedlagte skitse, - bilag nr. 1.

I forbindelse med markarbejdets udførelse er der udført in'situforsøg i form af vingeforsøg (B-vinge) for bestemmelse af aflejringernes styrkeegenskaber. Boringen er udbygget med et 25 mm PEL-pejlrør.

Vandspejlsforhold
Efter endt borearbejde (26.04.2014) er der ved pejling af grundvandsspejlet konstateret et frit vandspejl i niveauet 2,1 m.u.t.

Laboratoriearbejder
Der er efterfølgende udført jordartsbeskrivelse på hjemtagne prøver, - ligesom der er udført vandindholds-bestemmelser på alle prøver. Resultaterne af de udførte in'situforsøg samt laboratoriearbejder er overført til det vedlagte boreprofil, - bilag nr.: 2.

Jordbundsforhold
Området er … et morænelandskab dannet under næstsidste istid. Øverst er der ved undersøgelsen konstateret et 1,6 meter tykt fyldlag, i form af stærkt humusholdigt silt. I niveauet 1,6-1,8 meter under terræn (m.u.t.) er der truffet leret og sandet silt, som underlejres af et 2,3 meter tykt stærkt sætningsgivende gytjelag. Nederst er boringen afsluttet i sand (5,0 m.u.t.). For en detaljeret beskrivelse af påtrufne jordarter henvises der til det optegnede boreprofil, bilag nr. 2.

Konklusion
Bebyggelsen er funderet på tørvedynd, hvilket er skyld i de opståede sætningsskader.

Der vil fortsat ske sætninger af bebyggelsen som følge af krybning i det påtrufne dyndlag. Hertil skal du være opmærksom på at der tillige, ved forhold som beskrevet herunder, i al fremtid vil være risiko for at der kan opstå yderligere sætningsskader, grundet bebyggelsens svage fundering:

1): Ved en større variationer i områdets vandspejlsniveau som følge af vandsænkningsarbejder eller en længerevarende tørke.

2): Lastændringer i forbindelse med ombygning, eksempelvis en ny tagkonstruktion, eller topografiske ændringer af terrænet.

3): Dynamiske påvirkninger, eksempelvis tung trafik, opførelsen af nærliggende bebyggelser og bygværker hvor der anvendes komprimeringsmateriel i forbindelse med indbygning af sand/- og grusmateriale, - eller pæleramning ved opførelse af nærliggende bebyggelser på de konstaterede dyndlag.

I forbindelse med fremtidigt byggeri og jordarbejder i området skal du bemærke, - at du i henhold til byggeloven § 12 stk. 1 og 2 kan blive pålagt at afholde en forholdsmæssig del eller hele udgiften til sikring af din grund eller bygning, hvis sikringsforanstaltninger er nødvendiggjort af uforsvarlige forhold på din ejendom eller af, at din bygnings fundering uanset tidspunkt for opførelsen ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet (dine funderinger opfylder ikke bestemmelserne i bygningsreglementet).

Løsningsforslag
Det anbefales at forstærke bebyggelsens funderinger ved udførelse af nedpressede minipæle. Dette vil påkræve en geoteknisk detail-/parameterundersøgelse i form af supplerende undersøgelsesboringer til større dybde for dimensionering af pæleværket.
Nærværende undersøgelses formål er udelukkende at belyse årsagen til konstaterede skader."

Selskabet foretog endnu en besigtigelse den 13/6 2014. Selskabets taksator har i brev af 24/6 2014 til klageren bl.a. anført:

"Ved overgangen mellem kælder og krybekælder på syd- og nordfacader, er der revner, der efter billedmaterialet fra de tidligere besigtigelser at dømme, ikke har ændret sig. På sydfacaden, kan der konstateres en fin revne i bagvæg bag radiatorer samme sted, hvilket også er uændret. I østenden ved kældertrappen, er der de i tilstandsrapporten angivne revner.

Inde i kælderen, har i konstateret en revne i væggen, der er omkring trappen, denne revne er ikke tidligere anmeldt. Ved sydgavlens nordlige hjørne ses der en fin revne fra vinduets nederste venstre hjørne og 45 grader ned i nordlig retning, der ses en fin revne på nordfacaden i den østlige ende. Disse revner er ikke tidligere registreret.

Indvendigt i vestgavlen er der revner ved syd- og nordvæg, fra øverste hjørne og mindre end en halv meter ned. Disse revner har [første taksator] tidligere registreret.

Brev fra jeres advokat:
Jordbundsforholdene
Det er korrekt, at [anden taksator] har antaget, at jordbundforholdene i området er meget lerholdige. Denne antagelse er baseret på oplysninger fra Entreprenørfirmaet …, der har et indgående kendskab til området. Tryg har ikke ladet udføre en jordbundsundersøgelse, da Tryg ikke har bevisbyrden.

Tørv
Jeres advokat konkluderer på baggrund af boreprofilen fra …, at eftersom der er tørv i jorden under huset, så er de anmeldte revner på huset omfattet af ejerskifteforsikringen. Alene det forhold, at der er funderet på tørv, gør ikke, at der er dækning på ejerskifteforsikringen.

Ved besigtigelsen, kan jeg konstatere, at hovedparten af revnerne er i ro i forhold til tidligere konstaterede revner. Der kan dog konstateres et lille område med revner indvendigt i kælderen og mindre bevægelser ved vestgavlen. Jeg oplever ikke, at revnerne har ændret sig nævneværdigt i forhold til de tidligere registrerede revner. Et pudset hus, afslører selv de mindste revner der opstår ved de bevægelser som et hus vil have.
…
Geoteknisk rapport
Jeg fremsender den geotekniske rapport fra …, til Ingeniør … for, at få hans udtalelse omkring den. Jeg vil allerede nu, bede om tilladelse til, at … besigtiger ejendommen, såfremt han får brug for det."

Af geoteknisk notat af 16/9 2014 indhentet af selskabet fremgår:

"Formålet med besigtigelsen har været, at vurdere om sætningerne, revnedannelserne og skævhederne vil ændre sig væsentligt under uændrede forhold.

BESIGTIGELSEN
Besigtigelsen fandt sted d. 2014.09.09, hvor ejeren … tillige var tilstede.

Ud fra besigtigelsen kunne der konstateres 2 tydelige revner udvendigt, en i hver facade i husets sydlige halvdel. Revnen på sydfacaden var forsøgt repareret. Herudover kunne der ses en række meget beskedne revner i det udvendige murværk.

Indvendigt kunne der ligeledes konstateres enkelte revner, herunder blandt andet en revne over vinduet i vestgavlen samt revner omkring trappepartiet i kælderen.

Visuelt kunne der konstateres tydelige skævheder i gulvet, specielt op mod vestgavlen (stue og soveværelse). Det vil sige, i den kælderløse del af huset. Parketgulvet havde endvidere tilsyneladende hævet sig 2-4 mm i forholdet til klinkegulvet i køkkenafdelingen. Overgangen mellem parketgulvet og klinkegulvet svarer stort set til overgangen fra kælder til krybekælder.

Der blev endvidere observeret en større skævhed i loftet i stuen op mod vestgavlen. Loftet faldt her, fra sydfacaden ind mod hovedskillevæggen - skønsmæssigt 50-100 mm.

VURDERINGER - BEMÆRKNINGER
Ud fra besigtigelsen og den udførte geotekniske undersøgelser hersker der ingen tvivl om, at huset har undergået betydelige sætninger, herunder differenssætninger.

Det vurderes, at huset er opført i et såkaldt dødishul, som stammer tilbage til slutningen af næstsidste istid (Saale-Istiden). Dette dødishul er i den sidste mellemistid opfyldt med postglaciale dannelser i form af tørvedynd.

Tørvedyndet forekommer i boringen relativt fastlejret, dog med et højt vandindhold, men det har ikke været for belastet af den sidste istids gletschere, da Weichel Istidens gletschere ikke nåede frem til [by].

Et dødishul kan have forholdsvis skarpe afgrænsninger til det omgivende landskab. Det vil sige, at dele af huset kan være placeret uden for dødishullet på rene, intakte og bæredygtige aflejringer.

Langt den overvejende del af sætningerne i huset er såkaldte konsolideringssætninger. Det vil sige sætninger som skyldes sammentrykning af tørvedyndet som følge af husets belastning og belastninger fra eventuelle opfyldninger på grunden omkring huset.

Tidsforløbet for konsolideringssætninger kan groft vurderes som følge:

Fra ca. 0 til 5 år	30 % af de totale sætninger
Fra ca. 5 til 20 år	25 % af de totale sætninger
Fra ca. 20 til 45 år	25 % af de totale sætninger
Fra ca. 45 til 99 år	20 % af de totale sætninger

Dette er selvsagt et groft skøn, men indikerer dog, at ca. 80 % af de totale konsolideringssætninger er afviklet på nuværende tidspunkt.

Ud over konsolideringssætningerne vil der ske sætninger som følge af omdannelser af de organiske indhold i tørvedyndet - en såkaldt koldforbrænding. Disse sætninger er meget langvarige.

Som bemærket, er der ingen tvivl om, at huset er kraftigt fejlfunderet. Endvidere må der også fremover forventes, at der vil ske yderligere sætninger/differenssætninger i huset med forøgede eller nye revnedannelser til følge. Disse sætninger vil, som anført, blive forholdsvis beskedne i forhold til de sætninger, som er opstået på nuværende tidspunkt under uændrede forhold.

Det kan dog ikke helt udelukkes, at de fremtidige sætninger kan medføre et brud i huset som følge af spændinger, der kan være ophobet i de enkelte konstruktionsdele.

Udefra kommende forhold kan øge sætningerne i større eller mindre omfang. Her tænkes der eksempelvis på:

Rystelser fra øget eller tungere trafikbelastninger på vejen.
Rystelser i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder i nærheden.

En nærliggende grundvandssænkning.
Ombygninger i huset med ændrede belastningsforhold til følge.

De nævnte forhold/aktiviteter kan medføre betydende skader i huset.

KONKLUSION
Ud fra besigtigelsen, den udførte geotekniske undersøgelse samt det geotekniske erfaringsgrundlag i øvrigt, vurderes det, at sætningerne fremover vil blive forholdsvis beskedne i forhold til de sætninger der er opstået på nuværende tidspunkt.

Det skønnes endvidere at disse sætninger blot i beskedent omfang vil medføre forøgede udgifter ved at bebo og vedligeholde huset.

Ovenstående konklusion er dog under den klare forudsætning, at der ikke opstår udefrakommende forhold, som forøger konsolideringen af de sætningsgivende aflejringer."

Klagerens advokat har i brev af 18/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår, at Tryg afviser forholdene som følge af, at de konstaterede revner og skævheder i gulvene ikke afviger nævneværdigt fra hvad man kunne forvente, og derfor ikke ville opfylde definitionen på en dækningsberettiget skade.

Det fremgår videre, at forsikringen ej heller finder, at fremtidige sætninger er af et sådant omfang der gør, at forholdet er omfattet af en ejerskifteforsikring.

Denne afvisning sker på trods af, at det fremgår, at ejendommen er 'kraftigt fejlfunderet' og videre, at det også fremover må forventes, at der vil ske yderligere sætninger af ejendommen med forøgede og/eller nye revnedannelser grundet denne fejlfundering.

Det er således uforståeligt, at Tryg afviser dækning af de konstaterede forhold, henset til ovennævnte konklusion fra ...

Hertil skal bemærkes, at ejendommen rent faktisk er sunket i den ene ende ud mod vejen i klagers ejertid. Endda i en sådan grad, at man ved at gå i stuen kan 'mærke' huset 'hælder'. Der er således ikke tale om de ovenfornævnte skævheder i gulve, men et helt hus der er sunket.

Af det Geotekniske notat fremgår videre, at det endda ikke kan udelukkes, at 'de fremtidige sætninger kan medføre et brud i huset som følge af spændinger, der kan være ophobet i de enkelte konstruktionsdele.'

Det gøres gældende, at denne risiko for skader, der jo netop skyldes en 'kraftig fejlfundering', er en risiko der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Desuden gøres det gældende, at den allerede skete sætning af huset også er en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Udover denne 'sætning' af ejendommen, er der også tilkommet flere voldsomme revner, såvel indvendigt som udvendigt i ejendommen efter klager har overtaget denne. Klager har stedse påberåbt sig disse forhold overfor forsikringen, men er også blevet afvist desangående.

Det gøres i tilknytning hertil gældende, at voldsomme revnedannelser i ejendommen, der er opstået efter klagers har overtaget denne, er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Videre fremgår det, at udefrakommende forhold kan øge sætningerne - eksempel på sådanne forhold er også anført:

- rystelser fra øget eller tung vejbelastning - en øget vejbelastning er vel ikke utænkelig, men nærmere forventelig, henset til den almindelige udvikling i trafikken (biler bruges mere og mere).
- rystelser i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder.

Klager ved positivt, at der skal bygges på naboejendommen.

Risikoen for, at der f.eks. sker brud i ejendommen ('betydende skader'), er som følge af Trygs afvisning en risiko klager ikke kan forsikre sig imod - og hvis der sker brud/betydende skader på ejendommen, vil krav i den anledning ej heller kunne rejses mod naboen.

Dette er ikke muligt, da naboen naturligvis ikke vil dække skader på en ejendom, der er kraftigt fejlfunderet.

- En nærliggende grundvandssænkning.

At der skulle kunne ske en grundvandssænkning er på ingen måde utænkelig. Det kan oplyse, at der forventes en kloakrenovering af kvarteret indenfor en nærmere årrække i forbindelse med separatkloakering af området.

- Skader som følge af lastændringer i forbindelse med renovering / ombygning / tilbygning til ejendommen.

At ejendommen f.eks. skal have skiftet tag er vel ikke utænkeligt, men efter de fremkomne oplysninger, medfører en sådan renovering i sig selv risiko for skade på ejendommen.

Sammenfattende gøres det gældende, at de ovennævnte forhold på ingen måde kan antages at være forhold, der er sædvanlige for en ejendom af samme alder, karakter m.v., hvorfor det videre gøres gældende, at Tryg fejlagtigt har givet afslag på klagers anmeldelse. Særligt skal klager påberåbe det geotekniske notat der tyder på, at der er en væsentlig risiko for betydelig skade på klagers ejendom, som følge af funderingen, der er kraftigt fejlfunderet.

Uanset ovenstående bemærkninger, der også er fremsendt til Tryg den 28. november 2014, meddelte Tryg afslag ved skrivelse af 12. maj 2015. Dette afslag er vedhæftet nærværende klage.

Klager skal således anmode Ankenævnet om at bekræfte, at de konstaterede skader er omfattet af tegnede ejerskifteforsikring."

11. 88464

Selskabet har i brev af 27/10 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "Endvidere fremgår det [af selskabets brev af 3/10 2014], at ejendommens facader ikke er blevet malet de sidste 5 år, hvilket kan medføre, dels en forværring af revnerne, samt at disse optræder mere tydelige, end hvis ejendommens facader var vedligeholdt.
> …
>
> **Argumentation**
> Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde overtog ejendommen den 1. februar …, og mere end 2½ år efter overtagelsen anmeldte, at der kunne konstateres revner på ejendommen.
> …
> Vi har ved vores besigtigelser alene konstateret almindeligt forekommende svind eller sætningsrevner, der ikke afveg fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Det er endvidere vores opfattelse, at en eventuel fremtidig sætning på 12 mm. ikke overstiger, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendommen af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Vi kan i den forbindelse henlede nævnets opmærksomhed på kendelserne nr. 77.255; 78.959; 70.018 samt 84.672 med efterfølgende byretsdom.
>
> Herudover fremgår det af betingelserne, at skaden eller den nærliggende risiko for skader, skal være til stede ved overtagelsen af ejendommen.
>
> Det vil med andre ord sige, at for at et forhold kan betragtes som udgørende en nærliggende risiko for skade, skal det medføre en skade ud fra, hvorledes forholdene var på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.
>
> Der skal således ikke i vurderingen af, om et forhold udgør en nærliggende risiko for skade tages hensyn til eventuelle ændringer af trafikmønstret, grundvandssænkninger eller nye bebyggelser i området, idet disse forhold ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.
>
> Vi må derfor fastholde, at forholdet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen ikke indebar en nærliggende risiko for skade på ejendommen."

Klagerens advokat har i brev af 13/11 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> **"Ad tidspunkt for skadesanmeldelse**
> Det er korrekt, at klager først anmeldte skaden/revnerne 2½ år efter overtagelsen af ejendommen. Hertil skal bemærkes, at dette er af den naturlige årsag, at revnerne først er kommet frem efter denne tid - således at de har en sådan størrelse, at klager fandt der var problemer med ejendommen.
>
> Klager gør således gældende, at revnerne har udviklet sig i klagers ejertid. Det gøres videre gældende, at der løbende sker udvikling af revnerne, og at der således ingen sikkerhed er for, at der ikke sker 'nævneværdig skade' i ejendommens restlevetid.

Ad maling/istandsættelse
Hertil skal det tilføjes, at ejendommens facade var nymalet ved overtagelsen og videre, at klager selv har istandsat, herunder malet kælderen i 2010/11. Efter denne istandsættelse er der kommet ganske mange store revner i kælderen.

Ad tilstandsrapport
Det bemærkes, at der alene er K1 anmærkninger i tilstandsrapporten - det vil sige alene skader af kosmetisk art."

Selskabet har i brev af 18/11 2015 til nævnet bemærket, at kosmetiske skader har karakteren K0.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen
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 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1 Forhold, som 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 en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1964. Huset er i ét plan med kælder under den østlige halvdel af huset. Klageren har anmeldt, at huset er fejlfunderet, og at der er sætningsskader, herunder revner på nord- og sydfacaden.

I tilstandsrapporten er med karakteren K1 blandt andet registreret en repareret svindrevne i fuger mod syd, mindre revnedannelser ud- og indvendigt på kældervægge, revnedannelse i sokkelpuds ved tilbygning og revnedannelse i trappeskakt samt i trappesten. Det er videre anmærket, at gulvkonstruktion er ude af vater.

Efter en gennemgang af sagen, herunder fotos og det i øvrigt oplyste om revner i bygningen og skævheder ved gulv og loft, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle bygningsskader, som går ud over det i tilstandsrapporten anmærkede, og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendommen af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed opfylder forsikringens skadebegreb.

Forsikringen dækker ud over aktuelle bygningsskader, som er til stede på overtagelsestidspunktet, også, hvis der er nærliggende risiko for skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås efter forsikringsbetingelserne, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattede vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det fremgår af det geotekniske notat af 8/5 2014 efter jordbundsundersøgelsen, at bebyggelsen er funderet på tørvedynd, hvilket er skyld i de opståede sætningsskader og vil give risiko for yderligere sætninger og sætningsskader som følge af krybning af dyndlaget.

Af geoteknisk notat af 16/9 2014 fremgår, at der ikke hersker tvivl om, at huset er kraftigt fejlfunderet og har undergået betydelige sætninger. Det vurderes, at langt den overvejende del af sætningerne er konsolideringssætninger, hvoraf ca. 80 % er afviklet på nuværende tidspunkt. Det vurderes således, at sætningerne fremover vil blive forholdsvis beskedne i forhold til de sætninger, der er opstået på nuværende tidspunkt, og at fremtidige sætninger i beskedent omfang vil medføre forøgede udgifter ved at bebo og vedligeholde huset.

Det anføres videre i notatet af 16/9 2014, at det ikke helt kan udelukkes, at fremtidige sætninger kan medføre brud i huset som følge af ophobede spændinger i konstruktionerne. Desuden kan udefrakommende forhold som rystelser fra øget trafik eller anlægsarbejder i nærheden, grundvandssænkning eller øgede belastninger på huset medføre betydende skader i huset.

Klageren har oplyst, at revnerne på ejendommen efter hans opfattelse har udviklet sig i hans ejertid siden 1/2 2009. Selskabets taksator har i brev af 24/6 2014 anført, at revnerne i nord- og sydfacaden efter hans vurdering ud fra billedmateriale ikke har udviklet sig siden de første besigtigelser i 2011-12.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige sætninger af ejendommen. Nævnet har lagt vægt på det oplyste om risikoen for fremtidige sætninger og den forventede størrelse heraf. Nævnet har også lagt vægt på det oplyste om det forventede vedligeholdelsesbehov i anledning af sætningsrevner. Nævnet finder det ikke godtgjort, at der i kraft af udvikling af revner i klagerens ejertid er opstået et vedligeholdelsesbehov af murværk mv., der går ud over, hvad klageren med rimelighed har kunnet forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkninger.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels