Ankenævnet for Forsikring

Den 29. juni 2016 blev i sag nr. 88981:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet afviser at dække funderingsmangler og følgeskader.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten samt et policeforbehold.

Den forsikrede bygning er opført i 1967. Forsikringen trådte i kraft den 11/5 2015. Der er udarbejdet en række tilstandsrapporter, men selskabet har henvist til tilstandsrapporten af 10/12 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
...			
	2. Ydervægge		
	2.1 Facader/gavle	K3	Der er nogle store revner i murværk, særligt ved badeværelse, bryggersvinduer, hoveddør og på gavl mod vej. Note: Revnerne er vurderet som sætningsrevner, der særligt mod nordøst ikke er i ro men fortsat vil medføre bevægelser og yderligere revnedannelser.

…

2. 88981

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K3	Der er 3 større revner i sokkel- ved badeværelse, ved værelsesvindue og ved bryggers med videre forløb i murværk. Note: Revnerne skønnes ikke at være i ro, og forholdet medfører derfor risiko for yderligere skade på denne samt øvrige overliggende bygningsdele.
	K1	Enkelte mindre revner og afskalninger på sokkel, bl.a. på gavl mod vej. Note: Mindre revner i sokler skønnes at det skyldes husets alder og er almindeligt forekommende.

…

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Flere vægfliser med ringe vedhæftning samt flere revnede vægfliser i badeværelse.
6.8 Andet	K3	Der er en sætningsrevne i væg under vindue i badeværelse med dertilhørende revner i fuger og klinker. Note: Se yderligere under pkt. 2.1. og pkt. 4.2.
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K2	Gulvet i værelse mod nord er ude af vage. Note: Forholdet skønnes at skyldes sætninger i huset.
7.2 Belægninger	K3	Der er et fugtigt område med skader i gulvoverflade i hjørne i stue mod nordøst. Note: Se skadesårsag under pkt. 1.1.
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K2	Skillevægge mellem værelse og bryggers gaber i toppen. Note: Skønnes at skyldes tidligere manglende fundering/sætninger af skillevæg, som skønnes udbedret ved renovering af bryggers.
8.2 Vægbeklædninger	K1	Lidt revnede fuger samt vægfliser med ringe vedhæftning til underlag på køkkenvægge.
8.3 Andet	K1	Lidt løse tapeter enkelte steder bl.a. ved dørhul til køkken.

Af klagerens købsaftale fremgår bl.a.:

> "PRISAFSLAG:
> Køber er indrømmet et prisafslag på kr. 210.000,00 som kompensation for de i tilstands- og el-rapporten nævnte forhold samt almindelig forhandling."

Af forsikringens police fremgår:

> "Særlig undtagelse — Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapport pkt. 2.1 & 4.2."

Klageren foranledigede, at bygningen blev besigtiget af et entreprenørselskab, der i mail af 20/8 2015 til klageren herom har anført:

> "Der er synlige sætningsskader på vægge og fundamenter langs indkørslen, der bør evt. laves prøvegravning ved fundamentet for at konstatere funderingsforhold.

Såfremt funderingsforholdene ikke er korrekte, bør der foretages en geoteknisk boring som skal danne grundlag for evt. ekstrafundering.

Mht. at bærende indervægge og skorsten står og sætter bør dette også undersøges nærmere.

Hvis det skal gøres skal trægulv fjernes og betongulv borthugges, hvorefter der laves en prøvegravning for at konstatere årsagen.

De indvendige sætninger er lokale omkring bærende vægge og skorsten, men det er ret kraftige sætninger."

Selskabet besigtigede bygningen den 1/9 2015, og har herom i notat af 2/9 2015 anført:

"**Anmeldt forhold:**
Huset synker.

Beskrivelse:
Udvendigt betragtet rundt om huset forekommer der mere eller mindre lodrette revnedannelser i sokkel og murede facader i gavlen mod sydvest (vej) (billede 1-2) og facaden mod sydøst (indkørsel) (billede 3), hvor badeværelse og bryggers er lokaliseret.

Indvendigt betragtet kan der i husets ene halvdel mod sydøst (i husets længderetning) registreres kraftigt fald på gulve ud mod ydermur mod sydøst (billede 4-5), ligesom skævheder omkring tilstødende døre.

Der kunne ikke umiddelbart registreres tegn på revnedannelser i vægge.

Konklusion:
På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at husets ene halvdel mod sydøst (i husets længderetning) kan være sunket af uvisse årsager, muligt utilstrækkelig fundering i forhold til undergrund.

Det er på baggrund af besigtigelsen vanskeligt at afgøre, om den mulige sætning er gået i det væsentlige, eller om der evt. fremadrettet må forventes yderligere sætninger, der rækker udover hvad der almindeligvis kan forekomme af bevægelser i et tilsvarende byggesæt.

Det vurderes derfor ligeledes, at årsag, fremtidige konsekvenser, samt nødvendige tiltag alene lader sig afdække ved at lade en geoteknisk undersøgelse udføre, fx af [rådgivende ingeniørfirma]."

Klagerens advokat har i klageskemaet anført, at klageren vil opnå, at selskabet anerkender erstatningspligten og foretager udbedring. I brev vedlagt klageskemaet af 22/1 2016 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Der vedlægges videre et besigtigelsesnotat fra Dansk Boligforsikring A/S.

Det er klagers opfattelse, at forholdene er forkert beskrevet i besigtigelsesnotatet og i afvisningen.

De anfører, at gulvene hælder ud mod ydermurerne, hvilket ikke korrekt, da både døre og gulv hælder ind i huset mod skorsten og de bærende vægge.

Dette er meget tydeligt, idet der er revner i væggene på badeværelset samt endvidere nu også i køkkenet. I tilstandsrapporten er anført, at det kun er det ene hjørne af huset, der synker, hvorimod det konstateres i besigtigelsesrapporten, at det nu er hele den ene halvdel mod sydøst i huset længderetning, der kan være sunket af uvisse årsager.

Der vedhæftes videre en e-mail af 19.10.2015 fra en konsulent, som klager har kontraheret med – [konsulent] [entreprenørselskab].

I dette notat fremgår det, at der er synlige sætningsskader på vægge og fundamentet langs indkørslen, og der bør laves en prøvegravning ved fundamentet for at konstatere funderingsforhold.

Såfremt funderingsforholdene ikke er korrekte, bør der foretages en geoteknisk boring, som skal danne grundlag for en eventuel ekstra fundering.

Med hensyn til de bærende indervægge og skorstene der står og sætter sig, bør dette også undersøges nærmere.

Der vedlægges endvidere gamle tilstandsrapporter, hvoraf der i [tilstandsrapport 1] anføres følgende under punkt A1.2. UN,

'at der forekommer en del sætningsrevner for eksempel mod sydøst og i gavle. Note: revnerne har medført revner i overliggende murværk og de skønnes ikke at være i ro. Eventuel risiko for fortsatte bevægelser, kan kun fastlægges via en geoteknisk undersøgelse, se også punkt 3.6.'

Videre under punkt 3.1 facader/gavle:

'der ses revner, for eksempel mod sydøst og i gavle. Murværk over vinduer og døre, for eksempel i gavl mod vej synes at være sunket. Murværk fremtræder ikke fagmæssigt pænt udført. Note: revnerne er formentlig en følge af sætninger i huset, og der må forventes behov for løbende reparation'.

Videre UN:

'der ses tegn på sætning ved skillevægge'.

Dette mener jeg dokumenterer det anførte fra [konsulent] fra [entreprenørselskab]. Dette understreges også af den vedlagte huseftersyn [tilstandsrapport 2] punkt A1.2 og A3.1 samt 3.6., hvor det anføres, at der ses tegn på sætning ved skillevægge.

Videre vedrørende huseftersyn [tilstandsrapport 3] punkt 1.2 samt 3.6.

Alt dette dokumenterer efter klagers opfattelse, at forholdene har været nævnt i en tidligere tilstandsrapport, hvorfor den bygningssagkyndige have undersøgt dette inden udfærdigelse af rapporten.

Forsikringen henviser til deres forbehold i tilstandsrapporten og ejerskifteforsikring har medtaget undtagelse af dækning.

Jeg henviser til kendelse i sag 86966, hvor selskabet også afviste dækning med henvisning til forbehold i policen vedrørende sætningsskader.

Dette blev tilsidesat i kendelsen, da Nævnet fandt, at forbeholdet var af en sådan generel karakter, at det er vanskeligt for forsikringstageren at forholde sig til dets omfang og konkrete betydning.

Videre fandt Nævnet også, at forbeholdet var i strid med bekendtgørelsens § 1 stk. 1 i Bekendtgørelse nr. 13 af 12.01.2012 i dækningsomfanget for ejerskifteforsikring m.v., idet forholdet ikke må begrænses til at vedrøre bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Det er klagers opfattelse, at dette er tilfældet i nærværende sag.

Selskabet har selv erkendt i sin besigtigelsesrapport, at huset synker flere steder, men henviser til forbeholdet.

Det er klagers opfattelse, at forbeholdet er generelt formuleret og såfremt det skulle have nogen betydning, skulle der have været taget konkrete forbehold vedrørende de enkelte bygningsdele.

Da dette ikke er sket, er det klagers opfattelse, at forholdet er omfattet af dækning på ejerskifteforsikringen."

Dertil har selskabet i brev af 3/3 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**1. Indledning**

Klager overtog ejendommen beliggende [adresse], d. 13. maj 2015. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 10. december 2014 (bilag B).

…

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Ejendommens geotekniske forhold er ikke nærmere undersøgt, men det er i selskabets afgørelser lagt til grund, at bygningen har sætningsskader, og at der er tale om aktive sætninger. Det er dog ikke muligt at sige noget om, hvor store restsætninger der kan forventes.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist forholdet med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger, samt til policens forbehold.

ad Tilstandsrapporten:

Tilstandsrapporten har følgende relevante anmærkninger:

2.1 Facader/gavle	K3 Der er nogle store revner i murværk, særligt ved badeværelse, bryggersvinduer, hoveddør og på gavl mod vej. Note: Revnerne er vurderet som sætningsrevner, der særligt mod nordøst ikke er i ro men fortsat vil medføre bevægelser og yderligere revnedannelser.
4.2 Sokkel	K3 Der er 3 større revner i sokkel- ved badeværelse, ved værelsesvindue og ved bryggers med videre forløb i murværk. Note: Revnerne skønnes ikke at være i ro, og forholdet medfører derfor risiko for yderligere skade på denne samt øvrige overliggende bygningsdele.
6.8 Andet	K3 Der er en sætningsrevne i væg under vindue i badeværelse med dertilhørende revner i fuger og klinker. Note: Se yderligere under pkt. 2.1. og pkt. 4.2.
7.1 Gulvkonstruktioner	K2 Gulvet i værelse mod nord er ude af vage. Note: Forholdet skønnes at skyldes sætninger i huset
8.1 Indvendige vægge	K2 Skillevægge mellem værelse og bryggers gaber i toppen. Note: Skønnes at skyldes tidligere manglende fundering/sætninger af skillevæg, som skønnes udbedret ved renovering af bryggers.

Det er selskabets opfattelse, at ovennævnte anmærkninger er egnede til at advare en køber om generelle sætningsproblemer i huset. Det fremgår klart af anmærkningerne, at revnerne ikke skønnes i ro og, at der således må påregnes yderligere revnedannelser.

Klager har anmeldt, at huset synker og dette forhold har selskabets besigtigelseskonsulent kunnet bekræfte (se bilag E). Forholdet kan dog ikke siges at være klart forkert anmærket i tilstandsrapporten, i det tilstandsrapporten indeholder anmærkninger om risiko for revne-skader på ydervægge, indervægge, sokler og gulve.

Det gøres gældende, at der er i tilstandsrapporten advares om risiko for forsatte sætninger/yderligere skader på det meste af bygningen, hvorfor de anmeldte skader må anses at være undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Det bemærkes at ejendommen i 2011 blev handlet til en pris på kr. 850.000. I 2015 blev den solgt som dødsbo, og var udbudt til en pris på kr. 495.000. Klager fik i forbindelse med handlen et afslag på kr. 210.000 begrundet i tilstandsrapportens anmærkninger, således at salgsprisen blev kr. 285.000. Dvs. ca. 1/3 af handelsprisen i 2011.

Det syntes således klart, at klager ikke alene har haft mulighed for at tage højde for husets sætningsproblemer, men at der også i praksis er taget højde herfor i prissætningen.

ad Police forbeholdet

Af policen fremgår:

Særlig Undtagelse:

Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader, herunder skader på ejendommens

fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapport pkt. 2.1 & 4.2.

Klager har gjort gældende, at forbeholdet er af en sådan generel karakter, at det er vanskeligt for forsikringstager at forholde sig til omfang om konkret betydning.

Det er korrekt, at forbeholdet har samme generelle karakter, som det der fremgår af ankenævnets kendelse nr. 86.966, hvorfor det anerkendes, at forbeholdet ikke kan stå alene.

Der henvises dog til Ankenævnets kendelse i sag 84.950, hvoraf det fremgår, at der ved bedømmelsen af policeforbeholdet også må ses på tilstandsrapportens anmærkninger.

Henset til, at tilstandsrapporten, jf. ovenfor, anmærker en lang række alvorlige og kritiske sætningsskader vedrørende både sokkel, vægge og terrændæk, har selskabet derfor meddelt klager, at man i forhold til den aktuelle skadeanmeldelse, vil fastholde, at de konstaterede skader, konkret må anses omfattet af policens forbehold. Det er selskabets opfattelse, at klager, med udgangspunkt i tilstandsrapportens anmærkninger, har haft mulighed for, at forudse, at sætningsskader som de anmeldte, ikke ville kunne kræves dækket jf. undtagelsen i policen.

3. Konklusion

Klager har forud for købet af ejendommen været bekendt med, at bygningen havde en lang række alvorlige sætningsskader, og klager har med den viden accepteret at tegne en forsikring med et forbehold for sætningsskader på bl.a. vægge og gulve.

Klager har desuden modtaget et afslag i købesummen svarende til 42,5 % af den udbudte pris, og det må som sådan lægges til grund, at der i handelsprisen er taget højde for de forventede udgifter til udbedring af sætningsskader på ejendommen.

Da det i øvrigt klart fremgår af tilstandsrapporten at de anmærkede sætningsrevner ikke skønnes at være i ro, må det fastholdes, at klager ikke kan kræve dækning for udgifter til udbedring af revner samt evt. sikring af ejendommens fundamenter."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 26/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet anfører, at der er givet et afslag i prisen på ejendommen.

Dette er fuldstændigt korrekt, men det var i forhold til de fejl, der var på huset i henhold til indholdet i tilstandsrapporten — altså sætningsskaden som der var på de 2 hjørner.

Prisnedslaget er på grund af vinduerne og fordi taget ikke havde den rette hældning.

Der ud over er det et udtryk overfor ganske almindelig forhandling af prisen og kontantrabat, idet min klient udnyttede tiderne og beliggenheden på ejendommen.

Jeg vedlægger en række fotografier, der dokumenterer, at huset synker mod midten og ikke ud mod ydervæggene som anført af forsikringsselskabet.

Der er også vedlagt en skitse af huset og numrene, som er skrevet ind på plantegningerne er numrene på de vedlagte billeder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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.

…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren kræver, at selskabet anerkender "erstatningspligten". Nævnet lægger til grund, at klageren gør gældende, at ejendommen er utilstrækkeligt funderet, og at selskabet derfor skal dække udgifterne til efterfundering og reparation af bygningen.

Selskabet har til støtte for at afvise dækning henvist til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Selskabet finder, at ejendommens sætningsproblemer er dækkende beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning

I tilstandsrapporten er der en række anmærkninger om sætningsrevner i bygningen, der enten har fået karakteren K2 eller K3. Om facaderne er det beskrevet, at der er store revner i murværk, hvortil det er noteret, at det er den bygningssagkyndiges vurdering, at der er tale om sætningsrevner, der ikke er i ro. Med karakteren K3 er det om soklen anført, at der er 3 større revner ved badeværelset, ved værelsesvindue og ved bryggers med videre forløb i murværk. Herom er det noteret, at revnerne ikke skønnes at være i ro, og forholdet derfor medfører risiko for yderligere skade på denne samt øvrige overliggende bygningsdele. Det er desuden noteret, sætninger i huset har forårsaget at gulvet i værelse mod nord er ude af "vage", hvilket har fået karakteren K2.

Selskabet har endvidere henvist til følgende forbehold i policen: "Da der er konstateret revner/sætningsrevner dækker forsikringen ikke sætningsskader, herunder skader på ejendommens fundament, terrændæk, sokkel og vægge, jf. tilstandsrapport pkt. 2.1 & 4.2." Selskabet har anført, at der ikke grundlag for at tilsidesætte forbeholdet som ugyldigt, henset til tilstandsrapportens mange anmærkninger om alvorlige og kritiske sætningsskader og aktive sætninger vedrørende sokkel, facader mv.

Klagerens advokat har anført at bygningen synker og har henvist til mailen af 20/8 2015 fra et entreprenørselskab, hvoraf fremgår, at der er synlige sætningsskader på vægge og fundamenter, og at der bør laves prøvegravning ved fundamentet for at konstatere funderingsforhold. Det foreslås endvidere, at skorstenens og de bærende vægges sætninger skal undersøges nærmere. Advokaten har endvidere anført, at policeforbeholdet er ugyldigt, da det er for generelt formuleret og er vanskeligt at forstå omfanget af.

Nævnet finder, at klageren ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten om stadigt aktive sætninger, revner i soklen, facader og gavle samt revnedannelser indvendigt i en række rum mm. var advaret om, og derfor måtte være forberedt på, at ejendommen kunne have omfattende generelle sætnings/funderingsproblemer.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at forholdene går ud over, hvad han måtte kunne forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Efter nævnets vurdering er det tvivlsomt om selskabet generelt kan undtage sætningsskader med henvisning til de nævnte passuser i tilstandsrapporten. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet dog efter en samlet vurdering, at det indsatte forbehold undtagelsesvis kan opretholdes som gyldigt i forhold til de anmeldte sætningsskader, henset til, at oplysningerne i tilstandsrapportens giver læseren et klart indtryk af, at sætningerne er udtryk for en generel problemstilling vedrørende i alt fald store dele af ejendommen, og at yderligere skadesudvikling måtte påregnes. På denne baggrund finder nævnet ikke anledning til at tilsidesætte forbeholdet som ugyldigt i forhold til de omtvistede skader.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings