Ankenævnet for Forsikring

Den 25. oktober 2017 blev i sag nr. 90966:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

NEM Forsikring
Adelgade 92
8660 Skanderborg

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 Nem Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt sætningsskade i sit sommerhus.

Selskabet har tilbudt at dække opretning af døre, gulve og vinduer i nødvendigt omfang for at kompensere for den sætning, som allerede er sket. Selskabet har afvist at skulle betale for en efterfundering eller en opretning af tilbygningen eller andre dele af sommerhuset.

Det fremgår af sagen, at det forsikrede sommerhus er opført i 1979 og med en udestue, der blev bygget som en tilbygning til det eksisterende sommerhus i midten af 80'erne. Klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 8/11 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/9 2010.

Klageren anmeldte den 28/5 2014, at der var en sætningsskade på sommerhuset. Forholdet blev konstateret i forbindelse med, at klageren i 2012 anlagde en terrasse, hvor det viste sig, at sommerhusets udestue ikke var i vatter. Selskabet fik en ekstern konsulent til at besigtige forholdet, og som udarbejdede rapport af 16/6 2014. Der blev endvidere udarbejdet en geoteknisk rapport af 18/9 2014. Endeligt blev der af en landinspektør i perioden 15/7 2015 til 28/7 2016 lavet tre sætningsmålinger.

Af tilstandsrapporten af 27/9 2010 fremgår det bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**
Boligtype: Sommerhus
...
Fundamenter/sokler: K1 (1)
...
Huset er generelt set i god stand - alderen taget i betragtning.
...
K1
Mindre alvorlige skader.
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse pa bygningsdelens eller bygningens funktion.
...
1. Fundamenter/sokler
1.2 Sokkel
Karakter: K1
Registrering og note:
Enkelte mindre revner i sokkel.
Note: Der er her udelukkende tale om kosmetiske revner."

Klagerens advokat har i klageskemaet af 8/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstillingen er vedlagt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At indklagede skal anerkende, at sætningen af udestuen i klagers sommerhus, beliggende ..., og samtlige følgeskader som sætningen har påført eller måtte påføre sommerhuset og dettes bygningsbestanddele, er dækningsberettiget under den af klager hos indklagede, i november 2010, tegnede ejerskifteforsikring."

Klagerens advokat har i dokument vedlagt klageskemaet bl.a. anført:

"I 2012 anlagde klager en terrasse og konstaterede i denne sammenhæng, at sommerhusets udestue ikke var i vatter. Efter flere opmålinger måtte klager konkludere, at dette skyldtes, at udestuen var sunket ca. 5 cm. Udestuen var blevet bygget som en tilbygning til det eksisterende sommerhus i midten af 80'erne.
...
[Klagerens uddrag fra tilstandsrapporten og geoteknisk rapport er gengivet nedenfor]
...
Indklagedes egne undersøgelser dokumenterer således klar og entydigt, at udestuen har sat sig, endda med flere centimeter, og at sætningerne vil fortsætte.

De af indklagede bestilte rapporter udelukker i denne sammenhæng ikke, at sætningerne har haft eller vil få følgeskader i relation til den samlede bygning.

Undersøgelserne viser endvidere, at sætningen skyldes dårlig fundering, hvorfor manglerne tilsvarende var til stede forud for sagsøgers køb af sommerhuset i 2010.
...
I indklagedes forsikringsbetingelser opregnes på side 14 eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigede. I opregningen angives blandt andet:

'- fundament opført på tørv eller muld, der har medført revner og skævheder af aktuel betydning for bygningens konstruktion'

Klager gør gældende, at indklagedes afvisning af at yde forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen er uretmæssig, idet sætningerne i sig selv udgør en dæknings-berettiget skade. Klager bemærker i denne sammenhæng, at de af indklagede indhentede rapporter ikke angiver, at situationen er stationær, eller afviser at sætningerne har påført eller vil påføre skader på udestuen og den resterende bygning.

Manglende udbedring kan potentielt medføre endog meget store skader på det samlede sommerhus, hvorfor indklagedes dækningsafvisning desuden er ansvarspådragende i relation til sådanne skader.

Indklagede har alene tilbudt at dække afslibning af døre og vinduer, men har angiveligt ikke anset dette som en følgeskade i relation til sætningerne af udestuen.

Klagers tidligere advokat rettede ved skrivelse af 14. november 2016 henvendelse til indklagede, efter at klager havde antaget tømrermester ... til at besigtige ejendommen. Tømrermesteren vurderede under besigtigelsen - som det også angives i skrivelsen af 14. november 2016 - at udestuen, uden at tømrermesteren kunne give en tidshorisont herfor, på et tidspunkt vil løsrive sig fra det resterende sommerhus, hvis der ikke sker udbedring.

Indklagede har på trods heraf fastholdt sin afvisning af dækningstilsagn.

Tømrermester ... har i april 2017 på ny besigtiget sommerhuset, eftersom klager frygter, at skaderne, som følge af at udestuens fortsatte sætninger, vil udvikle sig hurtigere end først antaget.

Tømrermester ... har i forlængelse af sin seneste besigtigelse udarbejdet en beskrivelse af forholdene, med angivelse af tømrermesterens vurdering af situationen. Beskrivelsen er vedlagt klagen.

Tømrermesteren konkluderer i sin vurdering, at vinduerne i udestuen nu, som følge sætningerne, har sat sig helt ned på bundkarmen, og at det herefter blot er et spørgsmål om tid, før de springer, med den følge at sommerhuset herved vil blive sat under yderligere pres, med risiko for permanent skade på den samlede bygning. Tømrermesteren beskriver i denne sammenhæng blandt andet, at den gennemgående loftbjælke, som går ind i den resterende bygning, er under stort pres, som allerede tydeligt ses over terrassedøren ud til udestuen, samt at taget på både udestuen og på en stor del af den resterende bygning ikke fortsat vil kunne modstå det store pres.

Der er således ikke tvivl om, at sætningen af udestuen belaster det øvrige sommerhus, hvilket indklagedes egne rapporter heller ikke bestrider."

Selskabet har i brev af 26/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"NEM Forsikrings indstilling til afgørelse:

Det bemærkes indledningsvist, at NEM Forsikring A/S er enige i, at alle forhold omkring bygningens fundering var til stede ved klagers overtagelse, og at tilstandsrapporten for

ejendommen ikke beskriver nogen sætningsskader eller giver anledning til særlige opmærksomhed på dette punkt.
...
Det afgørende spørgsmål er, hvorvidt der foreligger en skade i forsikringens forstand. Skadebegrebet er defineret i betingelsernes pkt. 3.1.

I denne sag er det ubestridt, at dele af sommerhuset har sat sig forud for klagers overtagelse af dette, hvilket også er dokumenteret ved den geotekniske undersøgelse. Dette er forventeligt, da alle bygninger sætter sig og da størstedelen af sætningen foregår i årene efter opførelsen.

Som det også fremgår af sagens bilag 5, har vi tilbudt at dække opretning af døre, gulve og vinduer i nødvendigt omfang, for at kompensere for den sætning, som allerede er sket. Dermed har vi også tilbudt at dække de forhold, der på nuværende tidspunkt kan karakteriseres som skader eller skadelignende forhold. Dette er en løsning tilsvarende resultatet af Ankenævnets kendelse nr. 73.862. Klager har dog afslået dette tilbud.

Målingerne fra landmåleren dokumenterer, at sætningerne ikke udvikler sig nævneværdigt længere, og derfor må det lægges til grund, at der ikke kan forventes en nævneværdig fremtidig sætning af bygningen. Derfor udgør disse fremtidige sætninger ikke en skade i forsikringens forstand, jf. også herved Ankenævnets kendelser nr. 74.170, 83.188, 84.672 og 89.419.

Det er ikke bevist, at den skete sætning eller den forventede fremtidige sætning, jf. de udførte undersøgelser, har haft væsentlig, konstruktiv betydning for ejendommen, eller nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Der er primært tale om kosmetiske forhold, som ikke kan kategoriseres som skader i forsikringens forstand.

Vi mener således ikke klager har bevist, at der er forhold ved huset - udover hvad der er tilbudt dækning for - som udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

Derfor kan vi ikke anerkende at skulle betale for en efterfundering eller en opretning af tilbygningen eller andre dele af sommerhuset."

Klagerens advokat har i brev af 14/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Tømrermester ... konkluderede den 22. april 2017 i den som bilag 7 fremlagte skrivelse, at huset har sat sig yderligere 1,5-2 cm fra de første målinger. Dette stemmer nogenlunde overens med målingen foretaget af [landinspektør], da tømrermester ... således vurderer, at udestuen i perioden fra den 18. september 2014 til den 22. april 2017 har sat sig med minimum 1,5 cm, altså med minimum 5 mm. om året, hvilket indikerer en lidt større årlig sætning end antaget af landinspektørfirmaet. Der er således under alle omstændigheder ingen tvivl om, at huset fortsat sætter sig yderligere, hvilket den geotekniske undersøgelse ligeledes bekræfter.

Der er på nuværende tidspunkt ingen indikation af, at sætningerne vil stoppe, hvilket den geotekniske undersøgelse ligeledes konkluderer.
...
Klager fastholder på baggrund af ovenstående, at de stedfunden sætninger i sig selv - og under alle omstændigheder under hensyntagen til de forventede fremtidige sætninger - er tilstrækkelige til, at indklagede skal anerkende, at der består en dækningsberettiget skade i relation til klagers sommerhus."

Af besigtigelsesrapport af 16/6 2014 fremgår det bl.a.:

"**Problemformulering:**
Rekvirenten reklamerer over, at tilbygningen har sat sig - svarende til ca. 4,5 cm.

Konstatering:
Det kunne konstateres, at gulvet i tilbygningen stort set er lige mens tagbrædder og vindskeder er skæve svarende til 3 - 4 cm på en 3 meter retskede.

Ved besigtigelsen var der andre steder, hvor man kunne konstatere svage sætninger, men de mest tydelige var ved sternbrædderne i tagrenderne.

Rekvirenten oplyser, at gulvet ikke har forbindelse med facaderne og mener derfor, at det er årsagen til, at facaderne i taget sætter sig og gulvet ikke har sat sig.

Udbedring:
For at få klarhed, hvorvidt der er tale om reelle sætninger anbefales det, at der udarbejdes en geoteknisk rapport til klarlægning af det videre forløb."

Af geoteknisk rapport af 18/9 2014 fremgår det bl.a.:

"**Skadesundersøgelse**
...
Konklusion
Bygningen er opført med træværk, i et plan uden kælder, og senere tilbygget med vinkel mod vest. Denne er ikke opført på egentligt fundament overalt, men blot på præfabrikerede punktfundamenter.

Det er konstateret at den del af tilbygningen der er funderet på punktfundamenter har sat sig 4 - 5 cm mod vest. Endvidere er der konstateret mindre sætninger af gulvet i tilbygningen, ligeledes mod vest.

Hovedårsagen til sætningerne, er husets delvise punktfundering i og over løst lejret sandfyld. Sætningerne er således opstået ved langsom konsolidering/sammentrykning af sandfyldet kombineret med at fundamenterne ikke er ført igennem disse sætningsgivende aflejringer.

For imødekommelse af fremtidige sætninger kan tilbygningen efterfunderes ved nedbringning af mini-stålpæle. Følgende procedure foreslås:

- Der etableres midlertidig afstivning af tagkonstruktion. Herefter kan parti afmonteres overalt. Eksisterende punktfundamenter og 'Træfundament' fjernes.
- Der nedbringes f.eks. Ø114 mm mini-stålpæle med vibrationer/lufthammer. Pælene placeres som skitseret på vedlagte bilag 3. Pælene udstøbes og der afsluttes ved montering af 'Hoved'.
- Der monteres f.eks. HEB-stålbjælke over pælene. Der placeres midlertidigt donkrafte mellem HEB-bjælken og pælehovederne.
- Afstivning monteres mellem HEB-bjælken og de bærende konstruktioner. Herefter kan tagkonstruktionen løftes på plads, via donkraftene.
- Der monteres afstivning mellem pælehoveder og HEB-bjælken.

- Glaspartierne monteres, hvilket formentlig vil kræve nogen tilpasning og justering.

Skitse af ovennævnte er vist på bilag 3. Efterfunderingen skal projekteres og bør udføres af specialfirma.
Alternativ til ovennævnte kan være accept af det faktum, at huset er beliggende på sætningsgivende aflejringer. Fremtidige sætninger vurderes i så fald at ville fortsætte, dog i aftagende tempo.
...
Funderingsforhold
Bygningen er opført med træværk, i et plan uden kælder, og senere tilbygget med vinkel mod vest. Denne er ikke opført på egentligt fundament overalt, men blot på præfabrikerede punktfundamenter. Den oprindelige bygning er opført på støbte stribefundamenter.

Ovennævnte forhold betyder, at der er sket fundering af tilbygningen i funderingsmæssigt uegnet, sætningsfølsomt løstlejret sandfyld."

Af sætningsmåling fra perioden 15/7 2015 til 28/7 2016 fremgår det bl.a.:

"**Sætningsmåling**
...

	Startmåling 15.07.2015	2. måling 28.01.2016	3. måling 28.07.2016	Difference mm
Vindue 1	28,559	28,563	28,563	+4
Vindue 2	27,660	27,661	27,661	+1
Vindue 3	27,648	27,650	27,649	+1
Vindue 4	28,549	28,551	28,552	+3

Koter i m i lokalt system."

Den udførende landinspektør har i en mail af 3/8 2016 til selskabet bl.a. skrevet:

"Jeg har for 3. gang opmålt på [ejendom]. Der er ingen nævneværdige sætninger siden startmåling."

En tømrermester har i et brev af 22/4 2017 til klagerens advokat bl.a. skrevet:

"Efter flere besøg hos [klageren], er jeg blevet bedt om at lave en vurdering af deres hus / udestue.

Ud fra de målinger, der er taget, og jeg har taget på huset, så sætter huset sig stadig. I tiden fra sagen begyndte, har huset yderligere sat sig 1,5 - 2 cm.

Ud fra det, jeg har set, må jeg sige som daglig Tømrermester, at dårlig fundering, har gjort stor skade i form af at vinduerne, har sat sig helt ned på bundkarmen i udestuen, og det er et spørgsmål om tid før de sprænger, og så sættes bygningen først under pres.

Dette burde ikke kun være min vurdering hvad der kan opstå efterfølgende. Den gennemgående Loftbjælke, som går ind i selve sommerhuset, som er tilstødende bygning, er under stort pres, som allerede ses tydeligt over terrasse døren ud til udestuen. Så kommer taget, og ikke kun på udestuen men også et stort stykke ind på tilstødende bygninger som heller ikke kan modstå det store pres.

> Kort og godt, der skal snareste gøres noget så det ikke udviklere sig til et helt nyt Sommerhus."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
> 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 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**
> 4.1 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 en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at der er sætningsskade på sommerhuset.

Selskabet har tilbudt at dække opretning af døre, gulve og vinduer i nødvendigt omfang for at kompensere for den sætning, som allerede er sket. Selskabet har afvist at skulle betale for en efterfundering eller en opretning af tilbygningen eller andre dele af sommerhuset.

Det fremgår af sagen, at det forsikrede sommerhus er opført i 1979 og med en udestue, der blev bygget som en tilbygning til det eksisterende sommerhus i midten af 80'erne.

Af geoteknisk rapport af 18/9 2014 fremgår det blandt andet, at den del af tilbygningen, der er funderet på punktfundamenter, har sat sig 4 – 5 cm. Endvidere er der konstateret mindre sætninger af gulvet i tilbygningen. Af rapporten fremgår det, at "der er sket fundering af tilbygningen i funderingsmæssigt uegnet, sætningsfølsomt løstlejret sandfyld".

Det fremgår videre af rapporten, at alternativet til en efterfundering "kan være accept af det faktum, at huset er beliggende på sætningsgivende aflejringer. Fremtidige sætninger vurderes i så fald at ville fortsætte, dog i aftagende tempo".

På baggrund af sætningsmålinger er det af en landinspektør konkluderet, at der i perioden 15/7 2015 til 28/7 2016 ikke var ”nævneværdige sætninger” (målt til mellem 1 og 4 mm på fire målepunkter).

Klagerens tømrer har oplyst, at "ud fra de målinger, der er taget, og jeg har taget på huset, så sætter huset sig stadig. I tiden fra sagen begyndte, har huset yderligere sat sig 1,5 – 2 cm". Tømreren udtaler, at "dårlig fundering har gjort stor skade i form af at vinduerne har sat sig helt ned på bundkarmen i udestuen, og det er et spørgsmål om tid før de sprænger, og så sættes bygningen først under pres. Dette burde ikke kun være min vurdering hvad der kan opstå efterfølgende. Den gennemgående loftbjælke, som går ind i selve sommerhuset, som er tilstødende bygning, er under stort pres, som allerede ses tydeligt over terrasse døren ud til udestuen. Så kommer taget, og ikke kun på udestuen men også et stort stykke ind på tilstødende bygninger som heller ikke kan modstå det store pres".

Nævnet bemærker, at der mellem parterne er enighed om, at de omhandlede forhold vedrørende bygningens fundering var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen i 2010, og at tilstandsrapporten ikke beskriver nogen sætningsskader eller giver anledning til særlig opmærksomhed på dette punkt. Det er endvidere ubestridt, at dele af sommerhuset har sat sig forud for klagerens overtagelse. Forholdet er derfor ikke undtaget fra forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren med de fremlagte udtalelser fra tømreren i tilstrækkelig grad har antageliggjort, at de allerede konstaterede, ikke ubetydelige sætninger, kan tænkes at udvikle sig på en sådan måde, at der kan være tale om en dækningsberettigende skade i form af konstaterede og fortsættende sætninger, hvor en ekstrafundering af sommerhuset som beskrevet i geoteknisk rapport af 18/4 2014 er nødvendig. Nævnet finder dog, at det til brug for en endelig stillingtagen til

dette vil være af betydning, at der foretages en geoteknisk undersøgelse og vurdering, som belyser omfanget af forventelige fremtidige sætninger. Selskabet pålægges derfor at genoptage sagsbehandlingen og bekoste indhentelse af en sådan geoteknisk undersøgelse og vurdering. Undersøgelsen bør udarbejdes af en af parterne i fællesskab udpeget geoteknisk sagkyndig. Selskabet bør genbehandle sagen efter modtagelsen af resultatet af den anførte geotekniske undersøgelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nem Forsikring A/S, skal genoptage sagsbehandlingen og skal bekoste, at en sagkyndig med geoteknisk indsigt – som parterne i fællesskab udpeger – skal foretage undersøgelse og vurdering af omfanget af forventelige fremtidige sætninger. Selskabet skal genbehandle sagen efter modtagelsen af undersøgelsen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings