

Den 15. oktober 2007 blev i sag nr. 70.911:

XXXX XXXXXXXX XXXX
XXXXXXXXXXXXX XXX X
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 hos TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af en anmeldt skade vedrørende ejendommens fundering.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet, og at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1944, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2003 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 10/4 2003.

I foråret 2006 anmeldte klageren, at der i forbindelse med ombygning/renovering af ejendommens undertag var konstateret revner i yder og indervæggene.

Skaderne er den 29/5 2006 besigtiget af selskabets taksator, som i notat af 15/6 2006 har beskrevet skaderne således:

"Ved besigtigelsen var arbejdet med renovering af underetagen påbegyndt. De oprindelige gulvbelægninger var delvis fjernet og der var hugget op i betonklaplaget. I forbindelse hermed [er] det konstateret at fundamentet ikke er ført ned til hvad der i dag betragtes som alm. funderingsdybde.

Der er endvidere konstateret hulrum under betonklaplaget, hvilket tyder på at det underliggende terræn har sat sig siden huset blev opført i 1944.

Der er konstateret/opstået flere revner i vægge i underetagens vægge i forbindelse med nævnte arbejder. I skillevæg mellem gildestue og værelse/gang (den langsgående øst-vestvendte skillevæg), er der revner i væg hvor denne støder op mod facade mod øst. Samme skillevæg er revnet ved fundamentet, ca. midt på væggen. Der er ligeledes konstateret revner i sydvendt væg, ved hæveskydedør til terrasse. Ved den tidligere bar i gildestuen er konstateret en tidligere repareret revne.

Udvendigt er der konstateret revner tv. for hæveskydedøren, både i fundamentet og i murværket. På østfacaden er der revner i murværket under de to vinduer i stueplan og i kældrens udvendige murværk mellem de to vinduer."

Af tilstandsrapporten af 10/4 2003 fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/Sokler 1.2 Sokkel	K1		Enkelte revner i betonfuger.
...				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk 2.2 Vægge	K1		Revner i indvendig midtervæg i gildestue samt i hjørne ved dør til depotrum.
A	3.0 Yder- og indervægge 3.1 Facader/gavle	K1		Enkelte mursten (lyse) er med svag begyndende forvitring i overfladen.
	3.6 Indv. vægge	K2	1	Gammel sætningsrevnet i østgavl. Der er revne i væg i køkken/spiseplads/stue og i øvrigt samme sted som i kælder. Hjørnet er lidt i bevægelse på grund af den gl. sætning i østgavlen.
...				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve 6.2 Belægninger	K1		Lidt store åbninger mellem fer og not samlingerne i gulvet i underetagens gildestue.
...				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1		Gulv i underetagens badeværelse er lidt hult - underlag kan ej vurderes.
...				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note: Bygn.: Bygningsdel: Årsager / kommentar:

1	A	3.1 Facader/gavle	<i>Det skønnes, at den er uden særlig betydning og nu kun giver mindre bevægelsesrevner i og omkring skaden. Indvendige revner er sammenhængende med de udvendige i østgavlen. Revner i fuger i facaden kan udfuges men vil komme igen."</i>
---	---	-------------------	--

Klageren har fået foretaget jordbundsundersøgelse af Jord Teknik A/S, som i geoteknisk rapport af 22/5 2006 bl.a. har anført:

"Det eksisterende enfamiliehus er opført i to plan med fuld kælder.

Der skal udføres nye indvendige vægge med fundamenter under kældergulvet i forbindelse med ombygningen. Dele af facadevægge ud til den ny balkontilbygning skal tilføres ny last. Endvidere skal den eksisterende fundering verificeres, idet der optræder revner i de indvendige vægge.

Det kan visuelt tyde på at der i nogle af de udvendige murede facader er foretaget reparation af fuger fra sætninger i fundamenter.

Visuelt i kælderen kan der konstateres nogle revner i vægge. Ved besigtigelse af opgravninger i kælderdelene, kunne det tyde på at der tidligere har været foretaget sikring ved understøbninger.

I dele af det tidligere kældergulv kan der under dette konstateres hulrum, som skyldes sætninger af den jordbund kældergulv tidligere har været opbygget på.

...

Dele af bebyggelsen er funderet på sætningsgivende organiskholdigt sandfyldt og andre dele er funderet på sand, der kan være opfyldt og andre bygningsdele er funderet på postglaciale marine aflejringer.

Selvom der i de nuværende facader ikke visuelt forekommer væsentlige revner efter sætninger kan der ske eskalering af ejendommens sætningsforhold ved af påføre ny last på eksisterende vægge og fundamenter fra balkontilbygningen.

Det anbefales at foretage yderligere sikring af ejendommens fundering ved enten at nedpresse stålspæle under den eksisterende fundering eller at udføre igennem fylden og ned på postglaciale marine sandaflejringer. Sektionsvise understøbninger kan i udførelsesfasen blive generet af et højtstående vandspejl i sandet og det kan blive nødvendigt at sænke dette ved etablering af et sugespidsanlæg.

Det nye indvendige bærende hovedskillerum skal ligeledes funderes på oversiden af marine postglaciale sandaflejringer eller der skal presse stålspæle, hvorpå der udstøbes selv bærende jernbetonbjælke.

Det anbefales at den nye gulvkonstruktion udføres som et selv bærende jernbetondæk hvilende på nedrammede stålspæle eller eventuelt ophængt på de eksisterende fundamenter, når disse er sikret."

I notat udfærdiget på foranledning af klagerens ingeniør J.I.N. den 18/7 2006 fremgår bl.a.:

"Skadens omfang:

Skaden på bygningen er revnedannelser i skillevægge og ydervægge, som forplanter sig til fundamentet. Den efterfølgende undersøgelse viser mangelfuld komprimering af fyldlag under terrændæk, idet der kan konstateres hulrum under dæk.

Ud over sætningerne er der påvist mangelfuld fundering idet fundamentet ikke er ført til frostfri dybde (pkt. 4) samt bæredygtige jordlag. (pkt. 1-2-3).

Havestuen, vendende mod syd, er ligeledes udsat for sætninger som i.f.m. ombygningen kan få konsekvenser for konstruktionen. Funderingsniveauet for havestuen kendes ikke, men det er sand synligt at funderingen ikke er udført i.h.t. funderingsnormen."

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anmodet Jord Teknik A/S om at besvare nogle spørgsmål. I skrivelse af 19/4 2007 har R.N. på vegne af Jord Teknik A/S besvaret et af spørgsmålene således:

"Såfremt der *ikke* foretages tillægslast på bygningen ved opgravning 4, kan forholdene for den utilstrækkelige fundering være at der i resten af ejendommens levetid forekommer en restsætning i størrelsesordenen 2,5 centimeter."

Klageren har ved sin advokat i skrivelse af 20/12 2006 indbragt sagen for nævnet med påstand om erstatning til sikring af ejendommens fundering.

Klagerens advokat har i skrivelse af 15/3 2007 til nævnet supplerende anført:

"Det kan supplerende oplyses, at min klient udelukkende har fjernet trægulvet i kælderen, hvilket ikke i sig selv kan anses for at medføre yderligere skade, jfr. Trygs skrivelse af den 2. februar d.å.

Herudover er der af firmaet B. udført 5 huller, netop med henblik på at konstatere, hvorvidt ejendommens sætningsforhold var tilstrækkelig til at foretage ændringer på ejendommen.

Det er således lodret forkert, når Tryg i skrivelse af den 2. februar d.å. lægger til grund, at min klient har foretaget ophugning af kældergulv samt foretaget evt. andre ændringer på ejendommen.

Min klient har udelukkende fjernet gulvet og B. har udelukkende foretaget 5 udgravninger med henblik på at konstatere omfanget af sætningsskaderne."

Selskabet har i svarskrivelse af 1/6 2007 anført:

"Argumentation

Som nævnt ovenfor er bygningen opført i 1944 efter gængs byggemetode. Vi har noteret os, at vores forsikringstager har boet i ejendommen siden den 1. juli 2003, og at hun først i forbindelse med en tilbygning/ombygning i maj 2006 anmelder forholdet vedrørende revner i vægge til ejerskifteforsikringen.

Den 27. marts 2007 kontaktede skadebehandler M.D. vores forsikringstager, for at få klarlagt, hvilke forhold hun ønsker behandlet af ejerskifteforsikringen.

Vores forsikringstager oplyste, at hun havde planlagt at lægge gulvvarme i kældergulvet, hvorfor hun alligevel skulle hugge betondækket op for at kunne grave dybere ned, så der blev plads til gulvvarmen. Da ejerskifteforsikringen ikke dækker planlagt arbejde, blev det aftalt, at vi afsluttede dette forhold. ...

Derudover blev det præciseret, at anmeldelsen går på revner i vægge, samt funderingsforholdene ved boring 4.

Vedrørende kældergulvet

Selvom dette forhold er afsluttet, vil vi gerne redegøre for vores afgørelse, om ikke at dække kældergulvet.

Ved taksators besigtigelse af ejendommen den 29. maj 2006 var gulvbelægningen i kælderen fjernet og betondækket var hugget op. Se de vedlagte billeder fra besigtigelsen - ...

Ejerskifteforsikringen dækker ikke planlagt arbejde, men kun eventuelle merudgifter, der opstår i forbindelse med udbedring af et dækningsberettiget forhold. I kendelse nr. 61.404 og nr. 61.956 har Ankenævnet for Forsikring taget stilling til spørgsmålet om forhold, der opda­ges i forbindelse med reovering/ombygning af ejendommen. I kendelserne kommer ankenævnet frem til, at det kun er merudgifter, der er dækket af ejerskifteforsikringen. ...

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at fundamentet visse steder ikke er ført til, hvad der i dag vurderes at være frostfri dybde. Derudover kunne der konstateres et hulrum på ca. 10 cm mellem betonklaplaget og den underliggende jord.

Eftersom betondækket var hugget op ved besigtigelsen, og vores forsikringstager selv har oplyst, at hun havde planlagt at etablere gulvvarme, lægger vi til grund, at vores forsikringstager, uanset om der var hulrum under betondækket eller ej, ville have ophugget betondækket i forbindelse med etablering af gulvvarme i kældergulvet.

Ifølge vores taksator er hulrummet en følge af nogle gamle sætninger. Kælderen har eksisteret siden 1944, uden at der har været problemer med kældergulvet, og forholdet er udelukkende opdaget i forbindelse med ombygningen. Vores taksator vurderer, at der ikke er ekstra udgifter forbundet med, at støbe betondækket på den underliggende jord.

I den konkrete sag er der ingen merudgifter, og vores forsikringstager har ifølge det ovenfor oplyste accepteret, at dette forhold er afsluttet.

Fundering ved boring 4

Vi har noteret os, at vores forsikringstager ved indflytningen i 2003 udbedrede en sætningsrevne i den indvendige væg på 1. sal over terrassedøren. Denne reparation er ikke 'sprunget op', hvilket indikerer, at huset ikke umiddelbart sætter sig mere.

Det fremgår af den seneste rapport fra Jord Teknik, at såfremt ejendommen ikke var under ombygning, ville restsætningerne i ejendommen være 2,5 cm hvilket svarer til 0,625 mm om året. Ifølge R.N. fra Jord Teknik, er dette ikke ualmindeligt for tilsvarende bygninger af samme alder, og han vurderer ikke, at det er nødvendigt at ekstrafundere, såfremt man ikke påfører bygningen tillægslast i forbindelse med ombygningen/tilbygningen. ...

R.N. fra Jord Teknik oplyser den 24. maj 2007 pr. telefon, at hans tidligere udtalelser om risiko for konstruktive sætninger, er afgivet på grundlag af den forestående ombygning/tilbygning. R.N. oplyser, at det eneste problem med en restsætning på 2,5 cm ved boring 4, kan være at den jernoverligger, der ligger over terrassedøren, måske falder ned.

Vi har bedt vores taksator, der er uddannet murer, om at se på konstruktionen. Ifølge ham, er jerndrageren indmuret i ydervæggene min 10 cm på hver side, hvorfor han ikke vurderer, at der er risiko for skade, uanset om huset sætter sig de 2,5 cm eller ej. Vi vedlægger billede af terrassedøren. ...

Vi mener ikke, at forholdet vedrørende funderingen ved boring 4 opfylder skadebegrebet i betingelsernes pkt. 3., da der ikke ville være risiko for skade på bygningen, såfremt vores forsikringstager havde undladt at påbegynde den omfattende ombygning/tilbygning af ejendommen.

Herudover mener vi ikke, at forholdet var til stede ved overtagelsen i april 2003, eftersom forholdet skyldes den ombygning som vores forsikringstager påbegyndte i 2006.

Da vi ikke mener, at forholdet vedrørende problemer med funderingen ved boring 4 opfylder skadebegrebet, og da forholdet ikke var til stede ved overtagelsen, er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 3. Vi erindrer i den forbindelse om, at en efterfølgende ombygning med deraf følgende eventuelle yderligere belastning ikke udvider skadebegrebet.

Vedrørende revner i vægge

Ved besigtigelsen blev der forevist flere revner i vægge. Ifølge vores taksator er der tale om almindelige svindrevner samt gamle sætningsrevner.

Taksator mener ikke, at der er skade eller risiko for skade, som følge af de konstaterede revner. Herudover vurderer han, at enkelte revner i kælderen er opstået/forværret i forbindelse med ophugningen af betondækket i kælderen.

Da der ikke kan konstateres skade eller risiko for skade på bygningen som følge af de konstaterede revner, mener vi ikke, at forholdet opfylder skadebegrebet i betingelsernes pkt. 3.

Herudover gør vi opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold der er nævnt tilstandsrapporten jf. betingelsernes pkt. 4.1.

I tilstandsrapporten fra april 2003 er diverse revner nævnt med henholdsvis karakter K1 og de gamle sætningsrevner er nævnt med karakter K2. For en mere detaljeret beskrivelse af revnerne og billeder af revnerne se taksators rapport af 15. juni 2007. Vi mener ikke, at disse beskrivelser i 2003 var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet vedrørende revner i vægge heller ikke af denne årsag er dækket af ejerskifteforsikringen.

I øvrigt er der givet et prisnedslag på kr. 100.000,- grundet de i tilstandsrapporten anførte fejl og mangler."

Klagerens advokat har i processkrift af 31/8 2007 uddybet sine synspunkter.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, 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 forbyggende 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 ufyldstgørende, 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:

Nævnet må som ubestridt lægge til grund, at ejendommen er opført i 1944. Endvidere har nævnet lagt til grund, at såfremt der ikke foretages tillægslast på bygningen, kan der med den nuværende fundering forekomme en restsætning i størrelsesordenen 2,5 cm ifølge Jord og Teknik A/S.

8.

70.911

På denne baggrund finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele, såfremt bygningen oprindelige konstruktion opretholdes. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning til sikring af fundamentet under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i henhold til ejerskifteforsikringens skadesdefinition.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand