

Den 17. januar 2011 blev i sag nr. 78.029:

XXXX XXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikringsforsikring hos Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms bagmure.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er opført i 1976, og at klageren overtog ejendommen den 15/12 2008 på baggrund af en tilstandsrapport.

Der er i tilstandsrapporten ingen bemærkninger eller noter, der har betydning for indklagede forhold.

Selskabet oplyser, at klageren den 18/1 2010 anmeldte, at der i forbindelse med ombygning var konstateret, at bagmuren stod direkte på betondæk.

Klagerens advokat anførte herudover i skrivelse af 25/1 2010 om forholdet:

"Som det allerede er Dem bekendt, konstaterede min klient i forbindelse med hovedreivering af ejendommen, at indervæggene (bagmurene) ikke er opført på trykfast underlag,

men at indervæggene derimod er opført på betondækket uden forbindelse til ejendommens fundament.

Denne konstruktion strider mod forskrifterne i 1972-reglementet, som var gældende på opførelsestidspunktet i 1976.

Fejlkonstruktionen indebærer blandt andet, at min klient ikke kan lægge gulvvarme som projekteret uden at afhjælpe forholdet, idet lægning af gulvvarme som bekendt forudsætter, at betondækket brækkes op."

Selskabet modtog samtidig notat fra et ingeniørfirma dateret den 19/1 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"... [ingeniørfirma] har d. 18. januar 2010 foretaget besigtigelse af bygningen på ovenstående adresse. Jf. BBR-meddelelse er bygningen opført i 1976 og udvidet med en tilbygning i 1980.

Under ombygning er der af entreprenør observeret at bagmur gasbeton ikke har forbindelse til fundament, men at disse står på terrændæk og 50 mm isolering (ikke trykfast).

Besigtigelsen

Bagmure af 75 mm gasbeton står på 15 cm pudslag+betondæk, 50 mm isolering (pladebatts) og 290 mm udstøbt fundablok. Isoleringen er ikke trykfast. Der er dermed ingen kontakt mellem bagmur og fundament.

Oven på sribefundament er der etableret 290 mm udstøbt fundablok i stedet for Lecablok. Øverste Lecablok under formur tegl er 150 mm Lecablok i stedet for Lecablokke og isolering. Der er ingen kuldebrosisolering mellem Lecablok og terrændæk. Der er enkelte steder etableret L-bøjler (Ø10), indstøbt i fundament og terrændæk. Dimension, antal og placering er ikke beskrevet på eksisterende tegninger. Der er målt ved gavl en afstand på 1,5 meter mellem 2 L-bøjler.

I bagmur gasbeton hvor tapet er afrevet, er der konstateret enkelte lodrette og skrå revner under vindue. Gasbetonelementer er generelt ikke limet eller eksisterende lim er svundet med tiden. Tagkonstruktion af gitterspær ligger af på 4"x8" rem. Rem ligger af på rulleskifte formur, ca. 50 mm fra facade. Rem er monteret til formur med Patent-bånd. Antal og forankring er ikke registreret.

...

Der anbefales følgende handlinger, for et overblik af skadernes omfang:

- Kontrol om eksisterende fundament er ført ned i frostfri dybde.
- hultagning i terrændæk/bagmur i tilbygning mod gade (...).
- Tapet afrives for registrering af revner i bagmur og manglende lim i fuger mellem elementer.

Der bemærkes dog på nuværende tidspunkt at opbygning under bagmur gasbeton ikke er etableret korrekt, grundet den manglende kontakt til fundament. Dette kan medføre revner/kollaps af gasbetonvægge, når terrændæk nedbrydes. Der anbefales at der udføres en understøbning under bagmur. En nedbrydning og reetablering af bagmur vil være besværet af indmurede bindere til formur.

Facade skal afstives med 'soldater' for sikring mod væltning ved vindtryk."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen og har i intern rapport af 9/2 2010 noteret:

"Ved besigtigelsen kunne bygningen konstateres under total renovering og istandsættelse, bygningen indvendig strippet totalt, tilbage står alene råhuset uden lofter skillerum bagmur, gulvkonstruktioner og installationer og uden nogen former forsikring/afstivning af tilbageværende konstruktioner.

Se billedmateriale.

Ved besigtigelsen blev bygningstegninger på det oprindelige hus og ingeniørnotat dateret den 19. januar udleveret.

Anmeldte forhold konstateres i forbindelse med denne ombygning og jeg henviser til ovenn. ingeniør notat side 2. sidste afsnit, hvor der er anført følgende:

Det bemærkes dog på nuværende tidspunkt, at opbygningen under bagmur af gasbeton ikke er etableret korrekt, grundet den manglende kontakt til fundament. Dette kan medføre revner kollaps af gasbetonvægge, når terrændækket nedbrydes. Der anbefales, at der udføres en understøbning under bagmur. En nedbrydning og reetablering vil være besværet af indmurede bindere til formur.

Facade skal afstives med soldater for sikring mod væltning ved vindtryk.

Ved besigtigelsen var denne sikring ikke udført? Se billeder i sagen.

Ifølge oplysninger fremstod bagmuren før påbegyndelse af renovering med partielle revner og manglende limning, hvilket forhold er normalt forekommende i en bygning fra 1976 med lette gasbetonvægge bygget i denne periode, i øvrigt ingen bemærkninger i tilstandsrapporten omkring disse revnedannelser.

Dette forhold kunne forholdsvis let være løst med en injeksering uden konstruktive ændringer, såfremt terrændækket ikke skulle fjernes.

Min vurdering er såfremt den igangværende renovering ikke var påbegyndt med nærliggende risiko for skader på bagmur, er skadebegrebet ikke være opfyldt.

Min kommentar til, at anmeldte forhold skulle være en fejlkonstruktion er jeg ikke enig i, og kan oplyse at der er flere typehuse der er opført med en let bagmur på terrændæk."

Ved skrivelse af 25/2 2010 meddelte selskabet klageren afslag på dækning.

Klageren er ikke enig i selskabets afgørelse og har ved sin advokat gjort indsigelse over for selskabet. Da selskabet har fastholdt afslaget har klageren ved sin advokat ved skrivelse af 12/4 2010 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Advokaten har over for nævnet gjort gældende:

"PÅSTAND:

Indklagede tilpligtes at anerkende, at bagmurene på klagers ejendom beliggende ..., er opført i strid med forskrifterne i 1972-reglementet, at dette fysiske forhold i bygningen nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme al-

der i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at det konstaterede forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, policenr. ... af 15. december 2008.

...

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

- at bagmurene på klagers ejendom beliggende ..., er opført i strid med forskrifterne i 1972-reglementet,
- at dette fysiske forhold i bygningen nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,
- at det konstaterede forhold derfor er dækket af ejerskifteforsikringen, policenr. ... af 15. december 2008, og
- at indklagede med urette har afvist at anerkende dækningspligten."

Selskabet har i svarskrivelse af 29/4 2010 til nævnet anført:

"Vores kunde har anmeldt, at bagmure er opført direkte på betondækket uden forbindelse til ejendommens fundament.

Forholdet er konstateret under kundens totalreovering af ejendommen ca. 1 år efter overtagelsen af ejendommen.

I forbindelse med reoveringen er det projekteret, at der skal lægges gulvvarme, hvilket nødvendiggør at betondækket brækkes op. Bagmurenes konstruktion er et problem i forhold til den planlagte gulvvarme.

Af notatet fra ingeniørfirmaet ... A/S fremgår det, at opbygningen under bagmur ikke er etableret korrekt, hvilket kan medføre revner/kollaps af gasbetonvægge, når terrændæk nedbrydes.

Ved taksators besigtigelse er der alene råhuset tilbage og alt indvendigt er fjernet. Det er oplyst til taksator, at bagmuren havde partielle revner og manglende limning. Dette er ifølge taksator helt normalt forekommende i en bygning fra 1976 med lette gasbetonvægge.

Vores taksator oplyser, at den aktuelle konstruktion med let bagmur på terrændæk ses anvendt i flere typehuse, og konstruktionen giver alene anledning til problemer på grund af ønsket om at opbyde terrændækket for at lægge gulvvarme.

Der er efter vores opfattelse tale om et forhold, der først er opstået som en følge af den igangsatte reovering.

Inden reoveringen har der ikke været tegn på skader, som kunne henføres til den aktuelle konstruktion. Dette underbygges af, at der ikke er bemærkninger i tilstandsrapport om skader, ligesom der efter det oplyste alene var partielle revner i bagmuren inden reoveringen. Dette må anses for helt normalt for gasbetonvægge, uanset de er opført korrekt efter bygningsreglementet.

Det forhold at vores kunde har en bristet forudsætning som følge af, at der ikke kan foretages ilægning af gulvvarme uden at ændre konstruktionen, er ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er vores vurdering, at ejendommen fortsat kunne bruges til den funktion, som den havde på købstidspunktet, hvis renoveringen ikke havde været sat i gang.

Det fremgår af skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

De anmeldte skaderisici var ikke til stede ved overtagelsen, idet problemet først er opstået på grund af ombygning ca. 1 år efter overtagelsen.

Det er vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen jf. punkt 3 i forsikringsbetingelserne. Der er ikke tale om et fysisk forhold ved bygningen, der har givet aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen som var til stede, da sikrede overtog ejendommen.

Forholdet er alene opstået som følge af vores kundes ønske om at lægge gulvvarme, og der er således alene tale om konstruktionsmæssige problemer i forhold til den projekterede ombygning.

Den omstændighed at konstruktionen ikke opfylder bygningsreglementet er ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

Jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2 dækker forsikringen ikke bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

På baggrund af de foreliggende oplysninger må vi fastholde vores afgørelse i sagen."

På baggrund af selskabets skrivelse er klagerens advokat i skrivelse 19/5 2010 fremkommet med følgende bemærkninger:

"På baggrund af indklagedes udtalelse af 29. april 2010 med bilag kan Ankenævnet lægge oprøvet til grund,

- at husets bagmure er opført i strid med bygningsreglementet gældende på opførelsetidspunktet ..., og
- at bagmurens placering med overvejende grad af sandsynlighed vil medføre skade på grund af ombygningen herunder lægning af gulvvarme ...

Det er i denne henseende uden betydning for sagen, hvorvidt andre huse ifølge taksatoren måtte være opført med let bagmur på terrændæk..., så længe den anvendte byggemetode ikke er forskriftmæssig.

Taksatorens synspunkt er i øvrigt udokumenteret, og bør ikke tillægges bevismæssig betydning i sagen.

Uddybende bemærkes om begrebet skade i henhold til forsikringsbetingelserne ... at der skal være nærliggende risiko for skade. Denne betingelse må ifølge bilag ... anses for at være opfyldt, jævnfør også ovenfor.

Dertil kommer, ligeledes i henhold til forsikringsbetingelserne ..., at såvel fysiske forhold i bygningen som manglende bygningsdele er omfattet af skadesbegrebet.

Den konstaterede fejlkonstruktion er således utvivlsomt omfattet af forsikringsbetingelsernes skadesdefinition.

Ifølge klager er der ikke anført nye synspunkter i indklagedes udtalelse af 29. april 2010, der kan ændre ved, at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet bemærkes, at det er uden betydning for vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, hvorvidt klager har afstivet ejendommen med soldater eller er i færd med at udføre en omfattende renovering."

Advokatens skrivelse har ikke givet selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, men selskabet henviser til ankenævns kendelse 75.927.

Nævnet er blevet 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 bygningerne, 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 forebyggende foranstaltninger.

Bemærk

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ved vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen må tages udgangspunkt i, at huset er et typehus opført i 1976.

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at etablering af gulvvarme indebærer en nærliggende risiko for skade, hvis der ikke udføres en understøbning under bagmuren, men efter nævnets opfattelse kan det ikke betegnes som en skade i forsikringens forstand, at konstruktionen af bagmurene er til hinder for, at der etableres gulvvarme. Da forholdet ikke ses at udgøre en nærliggende risiko for skade på ejendommen, såfremt den af klageren ønskede ændring ikke skulle foretages, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand