

Den 11. juli 2011 blev i sag nr. 78.959:

XXXXXXX XXXXXX
XXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udbedring af revner i murværk ved badeværelsesbygning.

Selskabet har anerkendt at dække revnedannelser ved vindfanget, men har i øvrigt afvist dækning med henvisning til, at skaden ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne, og at forholdet i øvrigt ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ejendommen, der er opført i 1906 med tilbygninger formentlig fra 1997, blev overtaget af klageren den 1/12 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/10 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

A Beboelse

...

Karakter:

Registrering og note:

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	Revner i badeværelsestilbygning, dels ved yderdør, og dels ved hjørner. Murværket, som er letbeton arbejder en del, hvorved pudsen revner og skades. Note: Revnedannelsen kan medføre fugtopsugning og pudsafskalning.
	K1	Partielt hul facadepuds (høres ved hul bankelyd). Malingsafskalning på især sydside af vindfangspåbygning. Der er risiko for fugtindtrængen eller nedfald af større eller mindre pudspartier, især i frostperioder. Note: Sælger oplyser, at især sydfacade er ompudset inden for de seneste år.

...

8. Tagkonstruktion

...

8.11 Ventilation	K3	Over badeværelse er tagkonstruktionen alene ventileret på nordside, hvilket ikke giver tilstrækkelig udluftning.
------------------	----	--

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

K0: Kosmetiske skader

UN: Bør undersøges nærmere.

K1: Mindre alvorlige skader

(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

K2: Alvorlige skader."

Klageren har i mail af 5/4 2009 anmeldt følgende til selskabet:

"Som det fremgår af billeder er der konstateret store revner i murværket især hvor tilbygning (opført 1997) støder til oprindelig bygning Som lægmand ser det ikke ud til at tilbygningen er fæstet til oprindelig bygning. Og revnerne ser ud til at udvikle sig yderligere Som det ses på billederne Entre 04 og 05 kan det også ses indefra at taget er ved at slippe bygningen.

Årsagen til forholdet er efter min mening dårligt udført håndværk og ved at studere murværket nøje kan det også ses at revnerne er blevet dækket med puds og ekstra maling i forhold til det resterende."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 20/4 2009, og selskabet har i brev af 29/4 2009 bl.a. anført:

"Jeg kunne ved min besigtigelse se, at der ved badeværelsesbygningen var revnedannelse ved sammenbygning med hovedhus samt ved udvendigt hjørne og flere andre smårevner.

På vindfang/entre kunne der ses revner i stort set alle pladesamlinger samt langs loft hvor dette støder op til hovedhus.

Der var ingen tegn på revner ved sokkel og sætninger i ejendommen.

...

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rap-

porten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Forholdet vurderes at være klart beskrevet.

Du har ejet ejendommen i ca. 3 år og det er forventeligt, at der på baggrund af forholdene nævnt i tilstandsrapporten ved overtagelsen, skal foretages løbende vedligeholdelse.

Revnedannelserne i vindfang/entre facader vurderes, at udgøre en skade samt give nærliggende risiko for skader.

Forholdet er derfor dækket af forsikringen i følgende omfang.

Ompudsning af facader med netarmering.

Malerbehandling af facader på vindfang/entre.

Du bedes hjemtage et tilbud på arbejdet og fremsende til mig for godkendelse.

For skaden er gældende en selvrisiko på kr. 30.000,00.

Revnen ved loft og hovedhus vurderes, at skyldes bevægelse imellem de 2 forskellige materialer og ubedring heraf henhører under almindelig vedligeholdelse."

Klageren foranledigede forholdet besigtiget af en bygningskonsulent, der i rapport fremsendt i mail af 3/6 2009 til klageren bl.a. har anført:

"Indledningsvis mener jeg at begge tilbygninger har samme type fejl, nemlig at de til eksisterende bygning, er opført af samme materialer og udført i samme periode. Derfor skal begge forhold dækkes. Dog skal bemærkes at vindfang udover ikke at være forankret til eksisterende bygning, er gået op i samtlige samlinger, modsat badeværelse, hvor de fleste samlinger er intakte, men med store lodretgående revner udenfor pladesamlinger (altså gennem selve blokken). Endvidere har jeg konstateret at i indvendigt hjørne mod køkken er fundamentet revnet/gået fra (manglende forankring), revne var delvis dækket af asfalttjære/elastisk fuge. Revner er i stadig udvikling efter min vurdering.

Ydermere er de revnedannelser der er omtalt i tilstandsrapporten af en tilstand der er kategoriseret til K1 (mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion). De har efter min overbevisning udviklet sig til en K3 (kritisk skade, som vil medføre bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele). Denne udvikling skyldes ikke manglende vedligehold, men en konstruktionsfejl.

Revne/skade ved loft i vindfang mangler øjensynligt også forankring til eksisterende bygning, da revner er så store som de er og i fortsat udvikling. Derfor henhører dette punkt ikke under almindelig vedligeholdelse, men som en konstruktionsfejl."

Den fremsendte rapport fik ikke selskabet til at ændre afgørelsen, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 25/6 2009.

Et andet byggerådgivningsfirma har på foranledning af klageren i sagsnotat af 10/3 2010 bl.a. anført:

"Jeg skal også nævne for dig, at det umiddelbart er min vurdering, at revnerne bl.a. skyldes sætninger af de 2 tilbygninger, hvilket indikeres af revnernes udformning, men der skal foretages yderligere undersøgelser før den/de endelige årsager kan fastlægges. De yderligere undersøgelser bør sandsynligvis omfatte geotekniske undersøgelser, men det vil fremgå af den endelige rapport. Jeg kan i hvert fald helt sikkert fastslå, at revnerne ikke er opstået som følge af at materialerne 'arbejder', som forsikringsselskabet skriver i deres konklusion - hvis de 'arbejder' så meget, skyldes det andre forhold end materialeegenskaberne, men også det vil fremgå af den endelige rapport, såfremt du måtte vælge at lade den udarbejde."

På baggrund af dette sagsnotat har selskabet i brev af 17/4 2010 til klageren bl.a. anført:

"På baggrund af de foreliggende oplysninger finder vi ikke, at disse giver anledning til en ændret opfattelse i sagen.

Indsender du nye oplysninger omkring revnernes opståen og årsagen hertil, ser vi meget gerne på sagen igen.

Du bedes være opmærksom på, at eventuelle udgifter forbundet med at undersøge forholdet ikke er dækket af forsikringen. Dog vil rimelige undersøgelsesomkostninger være dækket i det omfang, undersøgelsen påviser en forsikringsdækket skade."

Klageren har herefter i klage af 30/8 2010 indbragt sagen for nævnet med krav om, at selskabet bliver pålagt at dække udbedring af skaderne som anført og har til støtte herfor bl.a. anført:

"2 uafhængige byggesagkyndige har udtalt at det har noget med fundamentet at gøre forsikringsselskab anfører at der var mindre revner ved overtagelse og derfor ikke vil dække omkostninger til at få disse udbedret. Efter en meget nøje gennemgang kan det ses at disse revner har været forsøgt udbedret af tidligere ejer ved let pudsning og maling over revner og derfor kan det ikke lægges til last at revnerne har udviklet sig. Der er også konstateret et fald fra inderste del af fundamentet ved oprindelig bygning til yderkanten af tilbygning på mere end 2,2 cm dette er vel heller ikke normalt.

...

Tilbygningen fornemmes også indvendig som om den er ved at 'brække' af oprindelig bygning. Kassen indendørs ved tilgang til badeværelset er også revnet med en v formet revne osv osv. Vi er efterfølgende blevet opfordret til at anke forsikringsselskabets afgørelse af flere uafhængige parter."

På baggrund af en fornyet gennemgang af sagen fandt selskabet det nødvendigt, at der blev foretaget en geoteknisk undersøgelse, hvorfor selskabet ville iværksætte denne,

førend der blev taget stilling over for Ankenævnet. Dette blev meddelt nævnet ved brev af 15/9 2010.

Den geotekniske rapport forelå den 13/10 2010, og det fremgik bl.a. heraf:

"Ejerne af ejendommen ... har registreret, at to tilbygninger hælder væk fra det oprindelige hus. Tryk har i den forbindelse bedt GEO om at udføre en geoteknisk undersøgelse med henblik på at fastlægge funderingsforholdene.

GEO har 2010-09-24 udført 2 stk. udvendige gravninger til fastlæggelse af fundamentsunderkant (FUK), en ved hver tilbygning, og håndboringer ind under fundamenterne. Vi har desuden udført to nivellementer for at registrere hældningen af tilbygningerne.

Ved begge tilbygninger er FUK registreret 0,7 m under terræn (u.t.), og begge steder er der ca. 0,2 m sand- eller lermuld under fundamenterne. Indholdet af organisk materiale er bestemt til henholdsvis 3,6 % og 4,5 %, hvilket er noget højere end de 1-2 %, som sædvanligvis tillades under fundamenter. Fundamenterne er ikke ført til frostsikker dybde, som for det aktuelle byggeri kan sætte til 0,9 m.u.t.

Nivellementerne viser, at den østlige tilbygning hælder ca. 27 mm mod øst i forhold til huset, og den sydlige tilbygning hælder ca. 7 mm mod syd i forhold til huset, svarende til en hældning af sætningslinjen på henholdsvis 1:80 og 1:125. For almindelige husbygningskonstruktioner bør hældningen ikke overstige 1:500, denne hældning er overskredet ved begge tilbygninger.

Ved den østlige tilbygning ses revner mellem tilbygningen og huset, som bliver større opad. Der ses tilsvarende revner ved den sydlige tilbygning men i væsentligt mindre omfang.

For begge tilbygninger vurderer vi, at de fremtidige sætninger vil være forholdsvis små (maksimalt 10 mm), og hældningen af bygningen og dermed gulvet vil ikke øges markant. De eksisterende revner vil kunne udbedres nu og senere repareres efter behov, hvilket kan betragtes som en let forøget vedligeholdelse. Såfremt dette ikke kan accepteres, og forholdene ønskes bragt op til et niveau svarende til Geotekniknormen, skal fundamenterne understøbes, så underkanten bringes ned på de intakte aflejringer og ned i frostsikker dybde."

Selskabet har over for nævnet herefter i brev af 24/11 2010 fastholdt sin tidligere afgørelse, idet det bl.a. hedder:

"Den geotekniske rapport fastslår, at der er tale om sætnings-skader, og at en del af revnerne kan henføres til sætningerne. Rapporten fastslår dog ligeledes, at restsætningerne er minimale, og at revner kan repareres nu og senere repareres efter behov, hvilket kan betragtes som let forøget vedligeholdelse.

På baggrund af de geotekniske undersøgelser er det vores vurdering, at de beskedne restsætninger ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand.

Restsætningernes størrelse gør det ikke nødvendigt, at der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forholdet skal opfylde forsikringens skadedefinition jf. betingelsernes afsnit 3, hvilket efter vores opfattelse ikke er tilfældet.

Restsætninger på henholdsvis 5 og 10 mm nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Hertil bemærkes at GEO vurderer, at hældningen af tilbygningerne og dermed gulvet ikke vil blive øget markant.

Det skal ligeledes bemærkes, at de samlede sætninger ikke vil overstige 30-40 mm, hvilket er vejledende grænser for største acceptable sætninger for almindelige husbygningsskonstruktioner jf. rapporten fra GEO.

Vi skal bl.a. henvise til kendelse nummer 73.457 og 77.255, hvor væsentlig større restsætninger ikke kunne godtgøre en nærliggende risiko for skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omstændighed at tilbygningerne ikke opfylder funderingsnormen er ikke i sig selv en skade, der er dækket af forsikringen. Jf. punkt 4.2 dækker forsikringen ikke forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Hvis revnerne udbedres nu, vil der alene være tale om let forøget vedligeholdelse fremover, og dette adskiller sig ikke nævneværdigt fra den forventelige almindelige vedligeholdelse og reparation af revnedannelser i bygninger opført i letbeton.

De opståede skævheder i tilbygningerne på henholdsvis 7 og 27 mm udgør efter vores vurdering ikke en skade, der opfylder forsikringens skadedefinition. Hældningen nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og forsikringen dækker derfor ikke en genopretning af tilbygningerne.

Vi har tidligere anerkendt udbedring af revner i tilbygningen mod syd (vindfang), og vi afventer fortsat tilbud på ompudsning af facader med netarmering samt malerbehandling af tilbygningens facader.

Vedrørende revner i tilbygning med badeværelse har vi tidligere meddelt, at disse revner er beskrevet i tilstandsrapporten, og at de ikke er klart forkert beskrevet af den byggesagkyndige.

Det er fortsat vores vurdering, at den byggesagkyndige har beskrevet revnerne korrekt ved hans besigtigelse i 2006, og der er ingen tvivl om, at revnerne har udviklet sig siden 2006.

Det er dog vores vurdering, at tilstandsrapporten giver udtryk for, at revnerne skyldes bevægelser i murværk af letbeton, og at dette er helt normalt på grund af de anvendte materialer.

Rapporten fra GEO fastslår dog, at en del af revnerne i badeværelsestilbygningen kan henføres til sætningsskaden. Derfor anerkender vi dækning for udbedring af revner, som i den geotekniske rapport er beskrevet som følger af sætningsskaden.

Vi fastholder således at forsikringen ikke dækker genopretning og efterfundering af tilbygningerne, men forsikringen dækker reparation af de revner, der jf. den geotekniske rapport kan henføres til sætningerne i tilbygningerne."

Afslutningsvis har klageren i brev modtaget i nævnet den 15/2 2011 bl.a. anført:

"Da sætningsskader ikke burde fremkomme, kan jeg ikke godtage Trygs tolkning om at det i fremtiden kan anses som let forøget vedligeholdelse. At skulle udbedre revner/sprække opstået af yderligere sætninger. Denne let forøget vedligeholdelse ville også kunne undgås ved at forholdene blev bragt op til Geotekniknormen ved at fundamenterne understøber så underkanten bringes ned på de intakte aflejringer og ned i frostfri dybde.

GEO konkluderer at funderingsdybden er 0,7 meter, Geoteknik normens krav om fundering i frostfri dybde er 0,9 m (Med de sidste to vintres frost må det da være et minimum krav).

Ved en nærmere granskning af pudset kan man også se at der tidligere er gjort forsøg på at udbedre revner eller sprækker i murværket og at revnerne/sprækkerne opstår de samme steder igen og igen, ved ikke om den forrige ejer har forsøgt at skjule noget men da huset blev købt var det repareret og nymalet!

...

At vi ikke har taget bud ind på vindfanget skyldes udelukkende at vi mente (med rette) at det ikke alene var letbetonen der arbejdede, som Trygs taksator mente men også grundet sætningsskader og da Tryg ikke omtaler indvendige revner mellem murværk og tagkonstruktion som også er fremkommet af omtalte sætningsskader."

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.

Forsikringen dækker skader/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 vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige 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:

De restsætninger, som funderingsforholdene ifølge rapporten fra GEO kan give anledning til, er efter nævnets opfattelse ikke af en størrelsesorden, der kan karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at bekoste en understøbning af fundamenterne for at forhindre yderligere sætninger.

Som følge heraf, og idet nævnet har noteret, at selskabet tillige vil dække udbedring af revner i badeværelsesbygningen, der i den geotekniske rapport er beskrevet som følge af sætningsskaden,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
udskriften bekræftes

Henning Jønsson