688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 59.764:

xxxxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerne har købt ejendommen, der er opført i 1898, med overtagelse pr. 1/4 2001.

Af tilstandsrapport udarbejdet d. 23/8 1999 fremgår bl.a.:

"**Generelle bemærkninger:**

Fra stueplan og opefter fremstår bygningen som man kan forvente af en bygning i den alder. Kælderetagen incl. dæk til stue, skal derimod renoveres grundigt for at blive intakt. Udvendig dræning er i den forbindelse en nødvendighed.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	3.4 Inder-vægge	K2	K1: Revnet vægpuds i trapperum. K2: I stue nordvest er vægpuds og stuk revnet over vindue nord. Stue vest ved pejs har revnet vægpuds og stuk.
...			
AB	4.9 Sålbænke	K1	Mindre revner i sålbænke.
AB	5.2 Loftbeklæd-ninger	K1	Netrevner i pudsede lofter.
…			
AB	2.8 Andet:	UN	Alt træværk, trappe + døre/vinduer + træbeklædning, i kælderen partielt fugt-/rådskadet mange steder. Bjælkelaget mod stueetagen er flere steder angrebet af borebiller. Især bjælkerne mod øst er hårdt angrebet. Det er sandsynligt at der er partielle råd/fugt skader i bjælker langs ydervægge samt bjælkeender. Gulvene er revnede mange steder som følge af vandtryk nedefra. Der må forventes at være skader på rør under gulvet. Hele huset sunket i den vestlige facade, fra facade og til hovedtrappe. Etablering af dræn omkring hele bygningen bør udføres før udbedring af skader i kælder."

Af allonge af 7/9 1999 til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Allonge**

…

I tilstandsrapporten har nogle formuleringer givet anledning til fejlfortolkning af nævnte skader og deres omfang. Derfor er følgende tekster/punkter omformuleret.

Pkt. 1.3 Andet:

…

Litra A: UN: Det bør undersøges om den sætning der er sket i bygningens vestlige del kan forventes at være 'stabil' nu.

Pkt. 2.8 Andet:

UN: …

Gulvene er revnede flere steder i bygningen som følge af vandtryk/sætning/opgravning. Hele huset sunket i den vestlige facade, fra facade og til hovedtrappe. Etablering af dræn omkring hele bygningen bør udføres før udbedring af skader i kælder."

Af tilstandsrapport udarbejdet d. 16/5 2000 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	Bygningsdel	K1	Ved vestsiden og vest/østhjørne mod vej er der synlige spor af gl. sætningsrevner i sokkel og murfacader.
…			
	3.1 Facader	K1	Der er revner i de pudsede ydervægge ligesom der er 'hult' puds.
…			
	3.4 Indervægge	K1	Der er forventelige revner i indvendige vægge. Der er flere steder hvor der er revner i stuk. Der ses 'knæk' i stukkanten efter gl. sætning.
AB	…		
	4.9 Sålbænke	K1	Der er revner i sålbænke under vinduer.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

1. Fundamenter/Sokler	**JA**	**NEJ**	**?**
1.A. Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader?	☐	☒	☐
1.B Har der været foretaget efterfunderinger?	☐	☒	☐
...			
3. Yder- og indervægge			
3.A Er der foretaget bygningsændringer/ombygninger?	☒	☐	☐"

Den 3/8 2001 modtog selskabet en anmeldelse om revnedannelser i kælderen.

Det fremgår af sagens akter, at klagerne efter overtagelsen af ejendommen har udført fugtsikring af kælderydervægge samt nedlagt resterende dræn omkring huset.

Selskabet indhentede sagkyndig bistand og udtalelse fra Geoteknisk Institut. I selskabets skrivelse af 30/9 2002 til klagerne hedder det bl.a.:

"Geoteknisk Institut har i sine rapporter dateret henholdsvis 28. november 2001 og 13. maj 2002 konkluderet :

'Hovedparten af sætningerne fra belastningen fra huset vurderer vi til at være overstået på nuværende tidspunkt mere end 100 år efter opførelsen. Imidlertid vil der fortsat ske en langsom og aftagende sætningsudvikling hidrørende fra sekundær konsolidering, ligesom yderligere sætning vil kunne igangsættes af ændringer af belastningsforholdene.

GEO vurderer, at fremtidige sætninger med forbehold som i undersøgelsespunkterne og med uændrede belastningsforhold vil være små og kun af kosmetisk art.'

Foranlediget af Deres fax af 18. juli 2002 har vi forelagt den modtagne erklæring fra N.E.B. dateret 17. juli 2002 for Geoteknisk Institut med opfordring til fornyet besigtigelse af forholdene med henblik på revurdering af tidligere afgivne erklæringer.

Geoteknisk Institut har herefter foretaget fornyet besigtigelse og er fremkommet med rapport dateret 4. september 2002, hvori det anføres :
'Ved besigtigelsen kunne konstateres, at der er sket en tilvækst i revnedannelsen ved karnappen, medens det ikke er muligt med sikkerhed at konstatere synlig tilvækst i tidligere registrerede udvendige revnedannelser.

Ved den indvendige besigtigelse er der konstateret revnedannelser i de nylig istandsatte vægge og lofter. Revnedannelserne forekommer specielt æstetisk generende omkring husets nordvestlige hjørne.

GEO vurderer stadig, at revnedannelserne ikke har konstruktiv betydning, men er af kosmetisk art og hermed æstetisk generende. Ejendommen har gennem tiden gennemgået betydelige sætninger (op til 111 mm), hvilket har medført revnedannelser, som løbende må være blevet udbedret. De i den senere tid fremkomne revner kan være intensiveret af det nyligt udførte drænprojekt, ligesom det er vores erfaring, at en allerede revnet facade puds vil være mere udsat for yderligere revnedannelse fra vejrpåvirkninger. '

På baggrund af de under sagen fremkomne oplysninger, specielt fra Geoteknisk Institut, må vi meddele, at det anmeldte forhold om revner i udvendig facade, samt indvendige vægge og lofter og eventuel ekstrafundering af husets fundament ikke berettiger til erstatning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.
…

Da Geoteknisk Institut fastholder, at de konstaterede revnedannelser ikke har konstruktiv betydning, men alene er af kosmetisk art og hermed æstetisk generende, er skadebegrebet således som det er defineret i de gældende betingelser ikke opfyldt.

Endvidere gør vi opmærksom på, at den tegnede ejerskifteforsikring ifølge betingelsernes afsnit 5 og 5.2 ikke dækker æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade.

Endvidere må vi meddele, at den omhandlende bygning er opført i 1898 i henhold til datidens sædvanlige byggeskik og materialer. Selvom bygningens facader ifølge den fremlagte tilstandsrapport dateret 16. maj 2000 var nymalede har der/ kan der tydeligt konstateres, at huset igennem årene har sat sig.

Dette forhold bekræftes også af Geoteknisk Institut, som i rapport dateret 13. maj 2002 side 6 pkt. 3.2 med tilhørende bilag 7 angiver, at man ved nærmere angivet nivellement har registreret deformationer (sætninger) på op til 111 mm og størst ved husets østlige facade.

…

På baggrund af rapporterne fra Geoteknisk Institut kan det ikke udelukkes, at det seneste udførte drænprojekt omkring husets fundament i større eller mindre grad i negativ grad kan påvirke de hidtidige belastningsforhold.

Da dette drænprojekt er udført efter Deres overtagelse af ejendommen, vil skader som følge af disse ændringer ikke være erstatningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

I øvrigt har vi under sagens behandling fået forståelsen af, at De i forbindelse med forelæggelse og underskrift af købsaftalen har fået forelagt tilstandsrapporter dateret henholdsvis 16. maj 2002 og 23. august 1999.

For god orden skyld skal det bemærkes, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, jævnfør forsikringsbetingelsernes afsnit 5 og

5.1 samt forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik råderet over ejendommen.

Til orientering vedlægges i øvrigt kopi af kendelse nr. 49.094 fra Ankenævnet for Forsikring, idet vi understreger, at vi i Deres tilfælde har afholdt udgifterne til Geoteknisk Institut."

Klagerne gør gældende, at selskabet skal dække efterfundering af ejendommen for at stoppe den igangværende sætning.

Klagerne har indhentet udtalelse fra O.A. Fundering A/S, der i skrivelse af 19/12 2002 bl.a. har anført:

"Det er vores opfattelse, udfra de udførte geotekniske boringer og med de trufne jordbundforhold, at udviklingen i sætningsforløbet endnu ikke er afsluttet. Der vil fortsat opstå revner / sætninger i en ukendt størrelsesorden. De fremtidige sætninger over de næste 10 år kan derfor skønnes til at udgøre alt fra 2 - 4 mm. og op til 40 - 60 mm. De fremtidige sætninger vil derfor gøre en evt. facaderenovering væsentlig mere omfattende, om ikke umulig at udføre.

Skal ejendommen sikres mod fremtidige revner / sætninger, er en komplet efterfundering af ejendommen nødvendig. Efterfunderingen kan udføres med sektionsvise understøbninger af bygningens bærende vægge, både udvendig og indvendig. Dette arbejde skønnes, at kunne udføres for et beløb, der udgør ca. kr. 500.000,00 - 700.000,00 excl. moms.

Det er vores vurdering, at de konstaterede jordbundsforhold, har en negativ indflydelse på ejendommens handelsværdi."

Selskabet henviser til, at drænarbejdet og isolering af kældervægge er foretaget af en uautoriseret håndværker, der ikke har lavet jordbundsundersøgelser, eller har haft kendskab til vandafledning via den etablerede drænledning.

Selskabet bemærker endvidere, at drænledningen er nedlagt 10 cm under kældergulvet, hvilket må vurderes som kritisk sammenholdt med, at fundamentet ifølge sammenfatningen i rapport 2 (af 13/5 2002) er oplyst til at være ført 0,12 og 0,19 m under overside af kældergulv.

Klagerne afviser, at det udførte drænarbejde af ejendommen dels krævede forudgående jordbundsundersøgelser, dels skulle have forårsaget sætningerne i ejendommen. Drænet er tilsluttet et eksisterende dræn omkring den sydvendte stue, og arbejdet krævede ikke autorisation, da der ikke er ændret ved afløbsbrønden.

Klagerne fastholder, at sætningerne ikke er stoppet og ikke er af kosmetisk art.

Selskabet henviser til ankenævnskendelserne 49.094, 54.560, 55.142 og 56.111, hvor mangelfuld fundering ikke medførte pligt for selskaberne til at betale for omkostninger til efterfundering.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

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, 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.

…

5. Forsikringen dækker ikke

5.1

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 ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

5.4

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afslået at yde dækning til udgifterne til efterfundering af ejendommen. Der er ikke herved taget stilling til, om yderligere undersøgelser kan føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen