717/05

Den 14. februar 2005 blev i sag nr. 63.988:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx 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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for revnedannelser i kælderydervæg/sokkel.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen, ligesom forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 20/6 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

**…**

**K1: Mindre alvorlige skader**

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

**K2: Alvorlige skader**

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

*Huset er overordnet i rimelig tilstand, bærer dog præg af alder og en del nedslidning.*

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| A | **3.0 Yder- og indervægge** | | | |
| | 3.1 Facader/gavle | K1 | | Generelt nogle revnedannelser. |
| | | K2 | 2 | Murværk over kældervindue syd har kraftige revnedannelser<br>Nogle sætningsrevnedannelser omkring sydøsthjørne. |
| … | | | | |
| A | **9.0 Bad-toilet og bryggers** | | | |
| | 9.2 Vægkonstruktion/ -beklædning | K1 | 7 | I vaskerum i kælder har nogle fliser sluppet vedhæftning/er revnede. Enkelte fuger mangelfulde. I toilet har enkelte fliser partielt sluppet vedhæftning. |

…

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

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager / kommentar |
|---|---|---|---|
| **...** | | | |
| 2 | A | 3.1 Facader/gavle | Der er ikke umiddelbart tegn på yderligere forværring. |
| … | | | |
| 7 | A | 9.2 Vægkonstruktion/ -beklædning | Revnedannelse hænger sammen med tidligere sætning i sydøsthjørne." |

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1936.

Klageren har til sagen oplyst, at han først rettede telefonisk henvendelse vedrørende skaden, samt at selskabets sagsbehandler i den forbindelse afviste dækning af revner.

Selskabet har hertil oplyst, at det ikke har registreret noget om denne henvendelse.

Den 23/10 2003 anmeldte klageren skriftligt, at der var konstateret revner i sokkelen.

Selskabets taksator foretog herefter en besigtigelse af ejendommen og har i besigtigelsesrapport af 16/12 2003 bl.a. anført, at han havde meddelt klageren, at forholdet måtte

afvises, idet revner i kældervægge på en ejendom fra 1936 ikke afviger fra, hvad der kan forventes i tilsvarende bygninger af samme alder, hvorfor forholdet ikke udgjorde en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

I skrivelse af 21/1 2003 til selskabet har klageren klaget over, at selskabets sagsbehandler afviste forholdet mundtligt i forbindelse med den telefoniske anmeldelse, ligesom han har klaget over, at han efter taksatorens besigtigelse ikke havde hørt noget om, hvorledes selskabet forholdt sig til anmeldelsen.

I skrivelse af 3/2 2004 til klageren har selskabet begrundet afgørelsen med, at der ikke var tale om et forhold, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Hertil kom, at der var flere bemærkninger om forholdet i tilstandsrapporten, hvorfor der heller ikke var dækning af denne grund.

Klageren har i skrivelse af 11/2 2004 til selskabet bl.a. oplyst, at det var hans opfattelse, at selskabets taksator ved besigtigelsen i december 2003 havde givet tilsagn om dækning af forholdet vedr. revner i kældervæggen, dog at kravet (15.000 kr.) var under selvrisikoen, der udgør 30.000 kr.

Selskabet har i skrivelse af 18/2 2004 til klageren fastholdt sin afgørelse og henviser bl.a. til, at taksatoren havde oplyst, at forholdet ikke var dækningsberettigende, hvilket også fremgår af hans rapport. Endvidere henviste selskabet til ankenævnskendelse nr. 59.365.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

> "Skaden er i første omgang telefonisk afvist - alene med henvisning til bygningens alder. Som det fremgår af mit brev af 21. januar 2004 afviste TRYG Forsikring på daværende tidspunkt at besigtige forholdet.
>
> Dette er eneste grund til, at partiel udbedring fandt sted, inden TRYG Forsikring på baggrund af fornyet henvendelse fandt det nødvendig, at besigtige forholdet. Besigtigelsen fandt sted den 15. december 2003.

For mig er der ingen tvivl om, at taksator ved besigtigelsen mundtlig anerkendte skaden som værende dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen

Han orienterede samtidigt om, at når udgifterne til udbedring af skaden ikke overstiger selvrisikobeløbet, udbetales erstatningen ikke, men beløbet fradrages den samlede selvrisiko. Et synspunkt, jeg har fuld forståelse for.

Fundamenter/betonkonstruktioner fra 1900-erne kan ikke generelt beskrives som behæftet med fejl - desuagtet, at betonen var af varierende kvalitet.

Det er min klare opfattelse, at beskrivelsen 'Generelt nogle revnedannelser' karakter K1 (mindre alvorlig skade) er klart forkert beskrevet.

Revnerne var betydelige, og det var nødvendigt med særlig omfattende renovering af fundamenterne/ kælderydervæggene, for at sikre huset fortsatte stabilitet.

Udgifterne til udbedring overstiger langt selvrisikobeløbet, og andrager i alt **Kr. 119.325,00**"

I selskabets skrivelse af 14/6 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Oplysninger om ejendommen**

Ejendommen er fra 1936 og er opført efter dagældende sædvanlige byggemetoder. Sokkelen/kælderydervæggene er lavet af håndblandet beton, hvilket har medført en uensartet betonblanding med heraf følgende utætheder i kælderydervægge/sokkel. Sokkelen/kælderydervægge kommer derfor til at indeholde såkaldte 'stenreder'. Ved stenreder forstås store sten, der samler sig i klumper. Der er intet usædvanligt heri set i forhold til den konstruktionsmåde, der anvendtes i 1936.

…

**Argumentation**

Vores forsikringstager har klaget over ejerskifteforsikringen til nævnet, idet vores forsikringstager finder, at der ved taksators besigtigelse er givet tilsagn om dækning

af forholdet vedr. revnedannelsen i kælderydervæggen, dog således at udbedringsudgiften ikke overstiger selvrisikoen på 30.000 kr.

Det er vores opfattelse, at der må være tale om en misforståelse, da vi har afvist dækning.

Ifølge oplysninger nederst i besigtigelsesrapport af 16. december 2003, har vores taksator under 'kommentarer/bemærkninger' anført, at det er meddelt vores forsikringstager, at der ikke er dækning for forholdet over ejerskifteforsikringen (se bilag C). Vi henviser endeligt til vores tidligere brev af 3. februar 2004 (bilag E).

Ved vores taksators besigtigelse af ejendommen den 15. december 2003 kunne der konstateres revnedannelser efter nedtagning af de fliser, der oprindeligt sad på kælderydervæggen mod syd.

Revnedannelser er ikke usædvanlige for tilsvarende bygninger fra 1936.

Det kunne konstateres, at kælderydervæggene er opført ved brug af byggemetoder og materialer, som var almindelige på opførelsestidspunktet i 1936. Det er vores opfattelse, at ejendommens konstruktion ikke afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder.

Ejerskifteforsikringen dækker som nævnt udbedring af aktuelle bygningsskader, det vil sige brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse og andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3.

Da konstruktionen ikke afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder, er det vores opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade og, at forholdet herudover ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3.

Det er vores taksators vurdering, at forholdet vedr. revnedannelserne i kælderydervæggene ikke har indflydelse på bygningens stabilitet eller medfører styrkemæssig svækkelse. Det er vores opfattelse, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen. I forbindelse med vurderingen heraf skal vi henvise til note 7 i tilstandsrapporten, hvor det også er den bygningssagkyndiges vurdering, at der er tale om en tidligere sætning.

I tilstandsrapporten pkt. 3.1. er anført, at der er revnedannelser på den sydvendte væg samt, at der er konstateret nogle sætningsrevnedannelser omkring sydøsthjørnet. Forholdet er nævnt med karakteren K2. Karakteren beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid.

Der er hermed nævnt revnedannelser i tilstandsrapporten på netop den væg, hvor der efterfølgende er konstateret flere revner efter nedtagning af fliser. Det er vores opfattelse, at det forhold, at der i tilstandsrapporten er nævnt flere revnedannelser på kælderens sydvendte del, er en tilstrækkelig indikation af, at der kan være yderligere revnedannelser skjult under de opsatte fliser på den sydvendte væg.

Herudover fremgår det også af tilstandsrapportens pkt. 9.2, at fliser i vaskerummet partielt har sluppet vedhæftningen/er revnede (der er ikke tale om den sydvendte kældervæg, hvor fliserne er nedtaget, og hvor der er konstateret en revne). Af note 7 fremgår det, at revnedannelserne hænger sammen med en tidligere sætning i det sydøstvendte hjørne.

Vi skal henvise til ankenævnskendelse nr. 59.365, som var vedlagt vores brev af 18. februar 2004 (bilag G). Nævnet kom i denne kendelse frem til, at revnedannelser i kælderydervægge/sokkel i en ejendom fra 1937 ikke kunne betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet var endvidere nævnt i tilstandsrapporten.

Endvidere skal vi bemærke, at vi ikke kan anerkende vores forsikringstagers angivelse af udbedringsomkostninger, da ejerskifteforsikringen i givet fald alene kan pålægges at dække meromkostninger til udbedring af revner. Udgifter herudover til den

igangsatte renovering af vægge kan under ingen omstændigheder dækkes af ejerskifteforsikringen.

Vi skal endelig bemærke, at forholdet er udbedret, hvorfor vores forsikringstager må dokumentere, at der har foreligget en forsikringsbegivenhed. Dette gælder også i de tilfælde, hvor en skade afvises ved telefonisk henvendelse."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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, 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.

…

**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 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:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at det påberåbte forhold - henset til husets alder - ikke kan anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Tilstandsrapporten indeholder bemærkninger om såvel (sætnings)revnedannelser i ydervægge (K2) som fliser, der partielt har sluppet vedhæftning/er revnede (K1). På denne baggrund, og da det anmeldte forhold ikke ses at afvige væsentligt fra, hvad klageren måtte forvente under hensyn til disse oplysninger, kan nævnet ej heller af denne grund kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Herefter, og idet nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at selskabets taksator har givet et for selskabet bindende tilsagn om dækning,

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen