717/05

Den 14. februar 2004 blev i sag nr. 64.019:

xxxx xxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx x
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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved 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 det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 5/7 2001. Der henvises i denne til en tidligere tilstandsrapport af 15/10 1999.

Af tilstandsrapporten af 15/10 1999 fremgår bl.a.:

"**Generelle bemærkninger**

Beboelsen er i rimelig god stand. Der må forventes behov for nogle forbedringer og øget vedligeholdelse, for at fastholde fortsat god levetid.

…

Karakter:

…

K2: Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
A	1.1 Sokkel	K2	Der er hultlydende, revnet og afskallet puds på sokkel flere steder, samt enkelte steder med vandrette revner ved facadens tilslutning til fundament.
A	1.2 Udvendige trapper	K2	Der er hultlydende, revnet og afskallet puds på udvendige trapper.
…			
A	3.1 Facader	K2	Der er enkelte større revner i puds på facader, samt hultlydende puds flere steder.
A	3.8 Andet:	K2	Der er revnede overliggere over vinduer i karnap, samt løstsiddende puds på muret rækværk mod terrasse på 1. sal.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

1. Fundamenter/Sokler

1.A Er der eller har der været udbedringer af tidligere sætningsskader eller har der tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader?" Ja ☐ Nej ☒ ? ☐

…

Bygningsgennemgang – Forsikringsoplysninger

1. Fundamenter/Sokler	Bygning
1.0 Beton	A

Af OBHI-tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Prissætning:**

Bygning	Pkt.nr. i tils.rap.	Reparationsforslag – beboelsesdelen	Anslået pris (excl. moms)
…			
A	3.1 + 3.8	Reparation af større revner i puds på facader, samt revnede vinduesoverliggere og løstsiddende puds ved karnap."	kr. 2.000,00

Af tilstandsrapporten af 5/7 2001 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.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse (omb. 1938)**			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K2		Sokkel er med puds, der er skruk/løs/afskallet/med revner samt med vandrette revner i overgang facadepuds/sokkelpuds.
	1.3 Udvendige trapper	K1		Udvendige trapper/trappetrin er med revner i overgang til hus. De er med puds, der er

				skruk/revnet/løst/afskallet. Stedvis mindre mosbegroning.

…

A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2		Facader er med større revner og puds, der er skruk(hult)/løst. Der er et markant større hul/revne i det SV'lige hjørne på det oprindelige hus. Større (naturlig) gennemgående revne ses mod syd, hvor fyrrummet er bygget til det eksisterende hus. Mod vest går revne fra fundamentet op i facaden. Der er iflg. tidligere rapport revnede overliggere over vinduer i karnap.
	3.4 Altaner	K2		Værn på altan/terrasse er med læs/bulet/afskallet puds.
	3.6 Indv. vægge	K1	2	Indvendige vægge er med enkelte revner/afskalninger. Gennemgående revner ses i hjørner ved tilbygninger, f.eks. mod syd i fyrrum (revnen ses her også udv.) I lille havestue ses spor efter vandskade over dør."

…

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsag / kommentar:**
…			
2	A	3.6 Indv. vægge	Vandskaden stammer fra altanen, som iflg. sælger nu er tætnet overalt med asfalt. Siden har der ikke været problemer.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

3.0 Yder- og indervægge

…

3.2 Er der revner, som er dækket af møbler?	Ja ☐	Nej ☒	? ☐
3.3 Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	Ja ☐	Nej ☒	? ☐"

Ifølge selskabet er huset opført som et kolonihavehus i 1926, og efterfølgende ombygget i 1938.

Den 8/7 2003 anmeldte klagerne bl.a. et forhold vedrørende fundamentet/sætningsrevner samt et forhold vedrørende råd i tagkonstruktionen. Sidstnævnte forhold blev behandlet over den tegnede villaforsikring, der er tegnet med rådskadedækning.

Det fremgår af sagen at selskabets taksator foretog besigtigelse af ejendommen den 19/8 2003.

Klagernes advokat har i skrivelse af 26/9 2003 til selskabet bl.a. anført, at der var tale om en fejlkonstruktion af taget, idet der var for stor afstand mellem spærene, samt at der ikke var tilstrækkelig fundering under huset.

I selskabets skrivelse af 29/10 2003 er der givet dækning til udbedring af rådskaderne i tagkonstruktionen over villaforsikringen efter aftale med klagerne. De samlede udgifter blev opgjort til 267.808,75 kr. inkl. moms. Videre fremgår det bl.a.:

"**Fundament er kun 10-20 cm under jord på oprindelig hovedhus.**
Vores taksator kunne konstatere at fundamentet på den oprindelige del af ejendommen, som er fra 1926, har en dybde af ca. 20 cm.

Der er revner i sokkel og facader som er opstået efter huset har sat sig, og er aldersbetinget.

Hovedejendommen er oprindeligt opført som kolonihavehus, og i overensstemmelse med de på daværende gængse byggemåder og normer som var det tidspunkt.

Her kunne man opføre sommerhus og havehuse/kolonihavehuset på sokkelsten og andre lette fundamenter, hvilket var i overensstemmelse med gældende normer og ikke ulovligt.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Begrundelsen er:
Ejendommen afviger ikke negativt fra andre bygninger af samme alder og konstruktionsmåde. Der er ikke nærliggende risiko for skade på ejendommen som har stået i 77 år.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er oplyst i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4 pkt. 4.1."

Selskabet har til sagen oplyst, at det ikke har modtaget oplysninger om, hvorvidt udbedringen af rådskaden er igangsat fra klagernes side, og har heller ikke modtaget regnin-

ger fra de respektive håndværkere. Endvidere har selskabet oplyst, at den for store spærafstand vil blive korrigeret i forbindelse med udbedringen af rådskaderne og dermed indgår i erstatningsopgørelsen samt i de deri nævnte tilbud.

I skrivelse af 12/1 2004 til selskabet har klagernes advokat henvist til en rapport af 11/12 2003 udarbejdet af P.J. & Partnere A/S. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne følgende konstateres:

- Fundamenter og ydervægge:

  Ved besigtigelse udvendigt fremstår huset med mange og kraftige revnedannelser i ydervæggene samt omkring sokkelpuds. Revnedannelserne er tidligere søgt udbedret. Ejeren oplyser, at han ved opgravning har konstateret, at der ikke forefindes fundament under de vægge, hvor de kraftige revnedannelser er konstateret. Ved besigtigelsen d. 8/12-2003 er der ikke foretaget opgravning.

  Ved besigtigelsen d. 11/12-2003 blev der foretaget partiel opgravning flere steder. Det kunne her konstateres, at der mangler fundament ved de største revnedannelser i ydermuren. De steder, hvor der kunne konstateres fundament, var dette visse steder af tvivlsom karakter udført af porøs beton iblandet mursten.

  …

- Tilstandsrapporten af 1999:

  - Fundamenter og sokkel:

    …

    Omkring fundamenter og sokkel er jeg af den opfattelse, at tilstandsrapporten er mere vildledende end vejledende i sin registrering og prissætning, idet lægmand med rapporten i hånden ikke har nogen chance for at vide, at huset er behæftet med en så alvorlig fejl som manglende/utilstrækkelig fundament.

  - Yder- og indervægge:

    …

    Det anslåede beløb angiver over for lægmand, at der er tale om en mindre skade, og ikke at revnedannelserne skyldes problemer med funderingen.

- Tilstandsrapporten af 2001:

- Fundamenter og sokkel:

  …

  Som gældende for den første tilstandsrapport er der ingen ting i tilstandsrapporten fra 2001, der over for lægmænd tilkendegiver, at der skulle være problemer med ejendommens fundering.

- Yder- og indervægge:

  …

  Der ses ikke noget økonomisk overslag for udbedring af mangler i tilstandsrapporten fra 2001.

…

Som anført tidligere fremgår der ingen steder i de to rapporter, at de konstaterede revnedannelser skyldes, at huset er opført uden behørigt fundament.

Med udgangspunkt i de konstaterede revnedannelser omkring sokkel og på ydervægge burde begge tilstandsrapporter efter min opfattelse desuden have et 'x' i kolonnen 'UN' for undersøges nærmere, idet revnedannelserne, som de fremstår ved min besigtigelse, burde få 'alle alarmlamper til at blinke'."

Selskabet har i skrivelse af 2/3 2004 til klagernes advokat fastholdt sin afgørelse.

Af klageskrivelsen fremgår følgende:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Klager ønsker at opnå dækning for omkostninger til etablering af manglende fundament under ejendommen henholdsvis udbedring af sætningsskader på yder- og indervægge, ligesom klagerne ønsker, at Tryg Forsikring skal vedstå sit tilsagn om at dække omkostninger til udbedring af mangler ved tagkonstruktion. Sidstnævnte synes allerede i et vist omfang at være tiltrådt af Tryg."

I selskabets skrivelse af 8/6 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Vedr. tagkonstruktionen**

Da der jf. ovenfor er givet dækningstilsagn til udbedringen af rådskaderne i tagkonstruktionen, har vi ikke yderligere kommentarer til denne del af klagen. Vi hører dog gerne fra vores forsikringstagere, såfremt der skulle være forhold ved udbedringen,

som ikke er beskrevet i vores brev af 29. oktober 2003 som dækningsberettiget eller, såfremt der efterfølgende har vist sig yderligere forhold, som der ikke er taget stilling til.

Vedr. fundamentet/sætningsrevner

Ud fra de opgravninger, der var foretaget ved vores taksators besigtigelse den 19. august 2003, kunne der konstateres, at der var et fundament på ca. 20 cm. Materialet er ifølge vores taksator af beton, således som det er anført i tilstandsrapporten bagerst under bygningskonstruktioner. …

På tidspunktet for ejendommens opførelse, herunder også ved ombygningen i 1938, gjaldt der ingen bygningsreglementer, der foreskrev reglerne for opbygningen af fundamenter. Anvendelsen af et fundament på ca. 20 cm. afviger ikke fra den sædvanlige konstruktionsmåde for tilsvarende bygninger (kolonihavehuse/sommerhuse) fra 1926. I 1926 kunne man opføre sommerhuse/have og kolonihavehuse på sokkelsten og andre lette fundamenter, hvilket var i overensstemmelse med gældende normer.

Der er jf. ovenfor beskrevet en del revnedannelser i såvel sokkel, facader og indvendige vægge i de 2 tilstandsrapporter udarbejdet i hhv. 1999 og i år 2001 - sidstnævnte i forbindelse med vores forsikringstageres køb af ejendommen. Revnerne i soklen og facader er begge steder anført med karakteren K2 (alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid).

De konstaterede revner er opstået efter, at huset naturligt har sat sig og er aldersbetingede. Det er normalt forekommende, at et pudset træhus som her har revner i de pudsede facader, fordi den bagvedliggende trækonstruktion arbejder hele året, hvilket ikke relaterer sig til ejendommens fundering, men til selve byggemåden for en pudset trækonstruktion.

Ved sammenligning af nærværende ejendom med tilsvarende ejendomme af samme alder - jf. definitionen af skadebegrebet i betingelsernes pkt. 3 - skal også ske en sammenligning med ejendommen opført med tilsvarende konstruktion. I dette tilfælde

skal der dermed sammenlignes med tilsvarende kolonihavehuse, idet huset oprindeligt var opført som et sådant i 1926.

Det påhviler vores forsikringstagere at sandsynliggøre, at forholdet omkring fundamentet (der er ca. 20 cm) udgør en dækningsberettiget skade - ud over de allerede nævnte forhold i de 2 vedlagte tilstandsrapporter (bilag 2 og 3) - der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3. Det er vores opfattelse, at dette ikke er sandsynliggjort.

Da ejendommen ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre ejendommen - kolonihavehuse fra 1926 - i forhold til konstruktionen af fundamentet, er det vores opfattelse - at der ikke er tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3.

Henset til huset alder (78 år gammelt) er det vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skader, jf. betingelsernes pkt. 3. Som et yderligere argument herfor skal vi henvise til, at der ikke i perioden på 2 år mellem udarbejdelsen af de 2 tilstandsrapporter er sket en ændring i de konstaterede revnedannelser på såvel sokkel, facader samt indervægge.

Vi skal endelig henvise til, at overslagspriser anført i et tillæg til tilstandsrapporten udarbejdet i 1999 af OBHI ikke udgør en del af den tilstandsrapport, som ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af. Tillægsydelser udarbejdet af de bygningssagkyndige er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Vi skal i den forbindelse anføre, at vi ikke har modtaget en kopi af OBHI tillægget, der er et tillæg til den første tilstandsrapport fra 1999, men har oplysningen herom fra rapporten udarbejdet af P.J. & Partnere A/S (fremlagt som bilag 7).

Vi skal endeligt henvise til en tidligere afsagt kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, AK 59.832. Der var tale om en ejendom fra 1775, hvor huset var bygget på et fundament på 30 cm. På tidspunktet for ejendommens opførelse gjaldt ingen bygnings-

reglementer, der foreskrev reglerne for størrelsen af fundamenter. Forholdet vedr. fundamentsforholdene blev ikke anset som en skade over ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat har efterfølgende fremsendt kopi af artikler fra Ekstrabladet og Danmarks Radio vedrørende sagen med diverse udtalelser.

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 er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Nævnet udtaler:
Der er ikke i tilstandsrapporten eller det i øvrigt foreliggende materiale oplyst forhold, der indikerer, at ejendommen er opført som et kolonihavehus. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at ejendommen fremtræder som et kolonihavehus. Hvis ejendommen er opført som kolonihavehus - hvad nævnet på det foreliggende grundlag ikke anser for godtgjort - burde der under disse omstændigheder være gjort anmærkninger herom i tilstandsrapporten.

Efter nævnets opfattelse er der enten tale om, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, eller også er der ikke tale om et kolonihavehus. I begge situationer er der som udgangspunkt forsikringsdækning forudsat, at der er tale om en skade. Afgørende herfor er, om manglerne ved fundamentet giver nærliggende risiko for skade.

Da nævnet ikke kan afgøre, om der vil ske sætninger som følge af funderingen, og dermed en kontinuerlig fortsat revnedannelse, eller om revnedannelsen - som hævdet af selskabet - skyldes, at den bagved liggende trækonstruktion arbejder, finder nævnet, at dette spørgsmål må afklares efter en nærmere bevisførelse eventuelt ved syn og skøn.

Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, finder nævnet ikke at kunne afgøre, om klageren er berettiget til at få betalt udgifter til forbedring af fundamentet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdene ved fundamentet er dækningsberettigede forudsat, at den ringe fundamentsdybde udgør en nærliggende risiko for skade. Om dette er tilfældet kan nævnet ikke afgøre.

11. 64.019

Marianne Højgaard Pedersen