722/05

Den 2. maj 2005 blev i sag nr. 64.536:

xxxx xxx xxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx 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 en anmeldt sætningsskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang og således ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Subsidiært har selskabet gjort gældende, at de konstaterede revner er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten og dermed er undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at klageren erhvervede en ejendom opført i 1900 med overtagelse den 1/8 2002. I juli 2003 konstaterede og anmeldte han en kraftig gennemgående revne i facade og tag.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 5/6 2001, fremgår bl.a.:

""**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			

	1.2 Sokkel	K2	1	Der er enkelte sætningsrevner i sokkel i øst og vest.
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	3	Der enkelte fine revner i facader/gavle på udsatte steder; som f.eks. ved/over vinduer/døre.
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
…				
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	10	Der er ikke afløbsmulighed fra nedløbsrør.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentarer:
1	A	1.2 Sokkel	Revnerep. og efterfølgende observation anbefales; sætninger må dog formodes nærmest ophørt.
2	A	1.3 Udvendige trapper	Senere rep. må påregnes.
3	A	3.1Facader/gavle	Revnerep. inden næste malerbehandling må overvejes.
…			
10	A	8.6 Tagrender/tagnedløb	Det må overvejes at etablerer afløbsmulighed via aut. kloakmester. "

Den konstaterede revne blev besigtiget af selskabets taksator, som i skaderapport af 28/8 2003 har redegjort for, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade. I rapporten hedder det bl.a.:

"SKADEOMFANG:

Fundamenter og murværk er revnet ca. 1-1,5 m i facade mod øst, målt fra begge gavle d.v.s. at der er tale om to analoge sætningsskader, udfor de i tilstandsrapporten pkt. 8.6 nævnte tagnedløb, hvor vandet løber ud på jorden. Se foto.

SKADEÅRSAG:

Bygningen er fra 1900, tagvandet er løbet ned i jorden op ad fundamenterne ud for revnerne i 103 år jorden under fundamenterne disse 2 steder er blevet udvasket så meget at den har mistet sin bæreevne.

Der ligger en nedgravet, afblændet olietank ved det nordøstre hjørne, hvor den ene sætningsrevne er. Jeg er sikker på at den ikke har noget med revnerne at gøre, da der i den anden ende er en revne nøjagtig magen til dog uden olietank.

Det var meget alm. at tagvand løb ud på jorden ved fundamenterne ved den tid huset blev opført, af samme grund ses der tit sætningsskader under samme forhold som her."

Efter modtagelse af selskabets afslag på forsikringsdækning redegjorde klageren ved skrivelse af 17/10 2003 udførligt for, at den anmeldte skade efter hans opfattelse var omfattet af den tegnede forsikring. På baggrund heraf bad selskabet en anden taksator om at foretage en ny besigtigelse af ejendommen.

I taksatorens notat af 9/12 2003 hedder det bl.a.:

"Ejer fremviste revner i ejendommens facade mod vej østfacade, samt skæv nordgavl og påpegede, at kun revner i facaden og nordgavl var et problem.

Det kunne konstateres, at der i facaden ved nordgavl fra sokkel under vindue, går en revne der ender i murkrone ca. 0,5 m fra gavl.

Ejendommen har samme svigt i facaden ved sydgavl, dog knap i samme størrelsesorden som ved nordgavl.

Der er endvidere flere revner omkring vinduer og døre.

Tagsten er langs gavle trukket lidt fra hinanden i overlæg 2 række fra gavl.

…

Sætningerne skyldes efter min bedste overbevisning ejendommens byggemåde på opførelsestidspunktet. En landejendom hvor fundament formentlig er muret og opført uden jordbundsundersøgelser og formentlig knap ført ned i frostfri dybde, hvilket var almindeligt den gang.

Ejendommens tagvand afvandes direkte ud på jorden lige ved sokkel, hvilket er en medvirkende årsag til sætninger i jordlag.

Revnerne er gamle og er opstået gennem ejendommens levetid.

…

Det er min vurdering at sætning er ophørt.

Ved fjernelse af tagnedløbs udløb direkte på jord samt opfyldning af olietank, såfremt dette ikke er gjort og fældning af træet der står tæt på ejendommen, er risiko for yderligere sætninger ringe.

Der vil dog altid være bevægelser i en bygning og det skal bemærkes at revner i ydervægge for altid vil være en svaghed i bygningen og en fuldstændig udelukkelse af revnedannelser i gamle repareret revner ikke er mulig.

Beskrivelsen af forholdet i tilstandsrapporten svarer stort set til fakta."

Efter modtagelse af notatet fastholdt selskabet i skrivelse af 8/3 2004 afslaget på forsikringsdækning.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og påstår over for nævnet selskabet tilpligtet at dække udgifterne til stabilisering af fundamentets bæreevne ved fundering og udbedring af revnerne i murværket og øvrigt konstaterede skader som følge af sætningen. Til støtte herfor anfører klageren i skrivelse bilagt klageskemaet bl.a.:

"Vi har ikke på grundlag af tilstandsrapport, haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Sætningsrevner i sokkel har fået karakteren K2. Denne karakter er klart misvisende, da karakteren K2 ikke medfører skade på andre bygningsdele. Vedr.: bemærkninger, formodes det at sætninger nærmest er ophørt. Vi mener at dette udsagn, mangler fastlæggelse af konsekvens, og burde have fået karakteren UN.

På Jeres hjemmeside, blev vi gjort opmærksomme på sag nr. 59.517, 10. juni 2003. Vi er bekendt med, at de rigtige karakterer sammenholdt med vores sag, burde have været K3 eller UN. En sætningsskade er omfattet, uanset om årsagen til, at fejlen er opstået, evt. er særlige jordbundsforhold.

Revner i facader og gavle. Flere mursten er knækkede. Revnerne er fra 0,1 til 5,0 cm. Bredde, Facader og gavle har fået karakteren K1.

5. 64.536

Revner i indvendige vægge; er ikke beskrevet i tilstandsrapport. Indvendige vægge har fået karakteren K1.

Trefagsvindue; er skævt og trukket ud af facon, er ikke beskrevet i tilstandsrapport. Vinduer har fået karakteren K1.

Revne mellem 1. og 2. lodrette række tagsten langs gavl; er ikke beskrevet i tilstandsrapport. Tagbelægning har faet karakteren K2.

Tagvand har i **sælgers** tid været afvandet direkte på jorden tæt ved sokkel. Dette er medvirkende årsag til sætning pga. manglende bæreevne under sokkel. Beskrevet af os i henhold til vurdering fra entreprenør Brdr. K.H. i brev af 17. august 2003. Tagvand bliver nu afledt via rør til et markdræn. Det er af os beskrevet i brev af 17. oktober 2003.Tagnedløb har faet karakteren K1.

Entreprenør Brdr. K.H. vurderer i øvrigt, at en ikke opfyldt nedgravet olietank tæt ved fundament, er stærkt medvirkende årsag til sætning pga. manglende bæreevne under sokkel."

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 20/8 2004 til nævnet bl.a.:

"Af klagen til Ankenævnet lægger L.O.H. [klageren] vægt på, at de på bygningen konstaterede forhold ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og henviser til Ankenævnets kendelse i sag nr. 59.517.

Vi har gennemgået kendelsen og må konstatere, at situationen i kendelse nr. 59.517 ikke kan sammenlignes med nærværende sag.

Selskabet har i sagen erkendt, at der er en skade jf. skadedefinitionen, men har afvist forholdet med henvisning til undtagelsesbestemmelserne. Hertil kommer, at det kan lægges til grund, at der er en fejl ved ejendommen/læmuren, samt - ikke mindst - at der i den tillægsrapport, som er en del af betingelserne, står anført, at de pågældende revner kan udbedres for 3.000 kr., hvilket langt fra er korrekt.

I nærværende sag må vi afvise, at der er en skade, som defineret i betingelserne, da der ikke er påvist forhold, der adskiller sig fra forhold på tilsvarende ejendomme af samme alder.

…

Bygningen er formentligt opført på muret fundament uden forudgående jordbundsundersøgelse, og er formentligt ikke ført til frostfri dybde. Det forhold, at tagvand afvandes direkte ud på jorden ved fundamentet, var også almindeligt brugt på opførelsestidspunktet.

Ved sådanne konstruktioner er det forventeligt, at der kan opstå bevægelses-/sætningsrevner i sokkel og facaderevner, idet konstruktionen ikke har samme stabilitet som nutidige bygninger. Dette sammenholdt med, at der ikke er konstateret sætninger/revnedannelser som adskiller sig fra det forventelige i forhold til ejendommens alder gør, at bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke er opfyldt.

Vi kan i den forbindelse henvise til Ankenævnets kendelser nr. 58.325 og 60.043. I disse sager har Ankenævnet givet selskaberne medhold i, at skadedefinitionen på ejerskifteforsikringen ikke er opfyldt, idet sætninger/revnedannelser er en følge af gængs byggemåde på opførelsestidspunktet.

…

Vi kan i den forbindelse henvise til bekendtgørelse om huseftersyn § 9, hvor det fremgår at 'Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.' Sætningsrevner bør derfor også få forskellig karakter alt efter, om der er tale om et hus, hvor sætningsrevner ikke bør forekomme, eller der er tale om et ældre hus, hvor sætningsrevner er almindeligt forekommende. Vi må derfor fastholde, at ud fra en konkret vurdering kan karakteren K2 ikke anses for at være misvisende eller klart ufyldestgørende, jf. betingelserne for ejerskifteforsikring pkt. 4.1."

Nævnet har fået forelagt klagerens og taksatorernes fotos af ejendommen.

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, 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 vedligeholdelsestand. 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 - herunder de fremlagt fotos - og finder det, bl.a. med henvisning til ejendommens alder og det om ejendommen i tilstandsrapporten i øvrigt oplyste, ikke godtgjort, at de konstaterede revner nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når ejendommen sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme fra samme tid.

Herefter, og da det på baggrund af det oplyste er nævnets vurdering, at revnerne ikke giver nærliggende risiko for skade, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann