732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.546:

xxx xxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 revne i ejendommens sokkel og påstår i den forbindelse selskabet tilpligtet at dække omkostningerne til at sikre huset mod yderligere sætningsskader.

Selskabet har afvist at efterkomme klagerens krav under henvisning til, at han ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har desuden henvist til, at de konstaterede revner er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten og dermed er undtaget forsikringsdækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1929.

Det fremgår af sagen, at klageren den 2/7 2004 anmeldte, at der var revner i soklen. Da selskabet - forud for en evt. besigtigelse - anmodede klageren om en nærmere beskrivelse af forholdet, rekvirerede han ingeniørfirmaet F. A/S til at gennemgå ejendommen med henblik på at omfangsbestemme skaderne.

2. 65.546

Af ingeniørfirmaet redegørelse af 28/7 2004 fremgår således:

"*Facademur*:

Der er konstateret revner i murværket (se billede 1,2,3,4). Krydsforbandtet er sluppet i studsfugerne (forskydningsbrud), hvilket indikerer, at fundamentet har sat sig under karnappen.

Kældervæg:

Der er konstateret en revne (5-8 mm i bredden) i kældervæggen (se billede 5,6,7), hvilket igen indikerer at fundamentet har sat sig under karnappen. Som det dokumenteres af billede 8, er revnen i hele kældervæggens tykkelse, da planter har fundet vej gennem kældervæggen og ind i kælderen. Ydermere er der risiko for vandindtrængning i kælderen med nye skader til følge.

Tiltag:

Facademur:

De beskadigede studsfuger omfuges.

Kældervæg:

Det eksisterende fundament understøbes således, at den nye fundamentsunderkant er placeret på bæredygtigt lag. Bæredygtigt lag verificeres via en geoteknisk undersøgelse. Den eksisterende kældervæg omfuges samt revnede sten udskiftes. Puds på kældervæg reetableres. En grundmursplade (evt. System Platon) burde overvejes for at tørre kældervæggen ud."

Efter modtagelse af ingeniørfirmaets redegørelse blev forholdet den 30/9 2004 besigtiget af selskabets taksator.

Af taksatorrapporten dateret den 1/10 2004 fremgår bl.a.:

"Beskriv skaden og årsagen til skaden.

Ved besigtigelsen blev ejendommen fremvist og inspiceret fra kælder mod gade, karnapstuen mod gaden, samt fra fortovet. I kælderen er der opført en afskærmning

mod vinduet, som sidder nederst fundamentet. Der er blomsterbed mellem fortov og fundament. Afskærmningen i kælder er et lukket rum uden den nødvendige ventilation. De oppudsede flader omkring vinduet er fugtskadet med afskalninger. En blomsterplante fra blomsterbedet har fundet vej gennem mindre revne i fundamentet. I tilstandsrapporten er der også beskrevet, at der er små, mindre revner i sokkelpuds m.v. ... Revnen, som ses på foto nr. 5, kan repareres og lukkes.

...

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt:

Det er min vurdering, at forholdet er stabilt, og revner ikke går ud over, hvad man kan forvente, henset til husets alder. Ejer har ej heller påvist, at der er et forhold som erfaringsmæssig vil udvikle sig til en skade. Der er vedhæftet flere fotos i anmeldelsen fra ft. Jeg har ikke taget flere fotos!"

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 6/2 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	*1.0 Fundamenter/Sokler*			
	1.2 Sokkel	*K1*		*Der er enkelte mindre revner i sokkelpuds.*
...				
	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Enkelt mindre revne er bemærket i ydermur mod vej under karnapvindue.*
A	*5.0 Lofter/Etageadskillelser*			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	*K1*		*Der er enkelte revner i pudset loft i karnap som iflg. ejer arbejder lidt ved temperatursvingninger.*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

... **Ja** **Nej** **?**

1. Fundamenter/sokler

...

1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?

Karnap med altan arbejder. Det giver småревner langs mur. Tættet med fugemasse, og revner i karnaploft. ☐ ☐ ☐

4. 65.546

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet Se bilag 'Om huset Å.vej...'."

Af det omtalte notat, som sælgeren havde udarbejdet og udleveret i forbindelse med ejendomshandlen, fremgår bl.a.:

"Loftet i karnappen har revner på grund af, at forskallingen er ophængt i altanens beton, og den vil derfor arbejde anderledes end forskallingen på bjælkelaget. Stukken har også forskubbet sig."

På baggrund af taksatorrapporten, afviste selskabet ved skrivelse af 1/11 2004, at forholdet udgjorde en skade, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand. Desuden henviste selskabet til, at der flere steder i tilstandsrapporten var nævnt revnedannelser i sokkel og ydermure.

Klageren har over for nævnet udtrykt sin utilfredshed med selskabets afgørelse. Det er således klagerens opfattelse, at der sandsynligvis er forbindelse mellem flere af de i tilstandsrapporten nævnte forhold, idet revnen fra kælderen strækker sig op igennem stueetagen til taget over karnappen. Klageren er derfor ikke enig i selskabets vurdering af, at forholdet er stabilt og dermed ikke indebærer en nærliggende risiko for skade på bygningen. Til støtte herfor anfører klageren bl.a.:

"Ved indflytningen i 2001 blev vægge, lofter og vinduer istandsat i stuen. Et års tid senere konstaterede vi, at der trængte vand ind gennem karnappens loft, og det har forårsaget, at malingen på vindueskarmen til det nordligste vindue i karnappen falder af, samt at der er fugtskjolder på loftet. Desuden kan man udefra se, at fugerne i murværket over karnapvinduet er smuldret. Vi er i denne forbindelse urolige for, om der yderligere kan være råd eller svampeskader i karnappens træværk.

Vi traf dengang foranstaltninger til at stoppe fugtindtrængning gennem karnappens loft [karnappen blev tætnet], mens vi stadig troede, det blot drejede sig om en enkelt utæthed, der ikke havde sammenhæng med andre skader.

> Der er omtalt enkelte revner i karnappens loft i tilstandsrapporten under pkt. 5.1 (angivet som K1), men der tales ikke om vandindtrængning, der tales ikke om revne i stukken, og revnen kædes ikke sammen med revnen i fundamentet."

Klageren har desuden gjort gældende, at den af selskabet anførte henvisning til tilstandsrapportens pkt. 1.2, 1.4 og 3.1 ikke er relevante for sagen. Endelig har klageren henledt nævnets opmærksomhed på, at revnen i soklen ikke er omtalt i tilstandsrapporten, idet den befinder sig under terræn.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. I relation til klagerens henvisning til revner i karnappens loft har selskabet anført, at dette forhold er omtalt i tilstandsrapport og i det af sælgeren udarbejdede notat. Vedrørende fugerne i murværket ved karnappen har selskabet bemærket, at i en ældre ejendom som den forsikrede løbende skal ske vedligeholdelse, og at de fugtskadede fuger i øvrigt ikke er en skade, der nedsætter ejendommens brugbarhed og værdi nævneværdigt. Selskabet har desuden henvist til, at forholdet er nævnet i notatet fra sælgeren og således er undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1 og pkt. 5.4.

Angående klagerens krav om dækning af revnen i soklen/kælderydervæggen, hvor en plante har fundet vej ind igennem, har selskabet til støtte for afslaget om erstatning bl.a. anført, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at udbedringen af kældervæggen i øvrigt er et udtryk for almindelige vedligeholdelse. Desuden hedder det i selskabets skrivelse bl.a.:

> "Revnen er konstateret efter opgravningen langs kælderydervæggen. Revnedannelsen i kældervæggen (se billede 5-7) er omkring 5-8 mm.
>
> Revnen er blevet besigtiget af vores taksator, der vurderer den til at være stabil. Vores taksator har endvidere ikke set tegn på, at revnedannelserne kan betegnes som sætningsskader. De vurderes at være almindeligt forekommende for en ældre ejendom fra 1929.

Betonen blev på dagældende tidspunkt blandet med håndkraft, og større sten m.v. indgik også i blandingen. Det er almindeligt, at der med tiden kan komme revnedannelse i kælderydervægge set i forhold til den dagældende byggeskik og konstruktionsmåde.

Revnedannelser af den konstaterede størrelse, hvor der vil kunne trænge fugt ind, er ikke usædvanligt set i forhold til konstruktionsmåde og opførelsestidspunktet. Udbedringen heraf er derfor ikke dækket af forsikringen. Eventuelle følgeskader grundet manglende udbedring efter konstatering af revnen, vil heller ikke være omfattet.

Vi henviser til kendelse 60.043, hvoraf det fremgår, at revnedannelser i en ældre ejendom (her fra 1932) ikke er usædvanligt, men er almindeligt forekommende bevægelsesrevner og nedbrydning af fuger, hvilket ikke udgør en skade. Der kunne her ikke konstateres sætningsskader som følge af funderingsmangler ved ejendommen. Bevisbyrden påhviler som anført forsikringstageren.

...

Vi kan i den forbindelse bemærke, at ejendommen er købt pr. 1. juni 2001, og at anmeldelse sker 2. juli 2004, dvs. ca. 3 år efter overtagelsen. Vand og frost kan evt. medføre, at revner bliver værre. Vores forsikringstager nævner selv i bilag ..., at kældervæggen ved overtagelsen var 'fint pudset op, så man ... ikke kunne se revnen indefra.' "

Vedrørende klagerens påstand om, at selskabet skal dække omkostningerne til efterfundering af ejendommen, henviser selskabet bl.a. til, at redegørelsen fra ingeniørfirmaet F. A/S er foretaget uden forudgående geoteknisk undersøgelse. Således anfører selskabet bl.a.:

"... efter vores opfattelse kan man ikke konstatere, at en ejendom skal ekstrafunderes, når man ikke ved, hvor langt fundamentet går ned, hvor der er bæredygtigt lag, eller underlagets beskaffenhed i øvrigt.

Vi kan i den forbindelse bemærke, at tegn på sætningsskader typisk viser sig i årene efter ejendommens opførelse, og denne ejendom har stået siden 1929 uden problemer.

I bilag ... i vores forsikringstagers klage til nævnet er anført, at de forhold, der klages over er udtryk for, at der er tale om sætningsskader. Herudover er nævnt, at vandindtrængning og revner i stuk også er forhold, der viser, at der er tale om sætningsskader.

...

Det er endvidere anført i bilag ..., at der er revner i stuk. Vi kan i den forbindelse henvise til sælgers bemærkninger i tilstandsrapporten, samt i det udleverede notat, hvor er anført, at 'Stukken har også forskubbet sig.'

Efter vores opfattelse viser de nævnte forhold ikke, at der er tale om funderingsmangler, eller at revnerne er udtryk for sætningsrevner, der nedsætter ejendommens brug eller værdi i nævneværdig grad.

Bevisbyrden påhviler som anført vores forsikringstager, og såfremt vores forsikringstager får foretaget den geotekniske undersøgelse, som F. nævner i sin udtalelse, er vi indstillet på at vurdere sagen på ny."

Selskabets skrivelse har bl.a. givet klageren anledning til følgende bemærkninger:"At karnappen har revner, er der ingen tvivl om, men årsagen er mere usikker!

Tryg Forsikrings taksator har øjensynligt oplyst, at der ikke kunne konstateres revne dannelser i karnappens loft. Vi kan oplyse, at det er de samme revner, som der hele tiden har været, idet vi ikke har repareret selve revnerne, men kun har tætnet taget over karnappen. Revnerne syner ikke af meget, men til gengæld er tegnene på fugtindtrængning som følge af revnerne lette at se (brunorange skjolder samt afskallet maling ned langs hele venstre karm af det nordlige vindue i karnappen).

...

I afsnittet om ekstrafundering nævner Tryg, at F. har skrevet: 'Det eksisterende fundament understøbes således, at den nye fundamentsunderkant er placeret på et bæredygtigt lag. Bæredygtigt lag verificeres via en geoteknisk undersøgelse'. Denne formulering bruger Tryg til at antyde, at vi burde have fået en sådan foretaget. Det synes vi, er en urimelig betragtning. Vi læste derimod rapporten fra F. sådan, at den geotekniske undersøgelse skulle foretages i forbindelse med, at der blev lavet ekstrafundering, sådan at man var sikker på, at det nye fundament ikke også satte sig.

...

Som kommentar til Trygs bilag vedr. en tidligere sag, vil vi påpege, at der i det tilfælde ikke var tale om en sammenkædning mellem revner i soklen og eventuelle andre revner. Det fremgår ikke af den sag, om der i det tilfælde også forelå en rapport fra et ingeniørfirma, der havde konkluderet, at der skulle være sætningsskade."

Nævnet har fået forelagt ingeniørfirmaets fotos af facademur og kældervæg.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 forbyggende 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 klar 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:

På baggrund af de foreliggende oplysninger, herunder ingeniørrapporten og de optagne fotos samt tilstandsrapporten og oplysningerne om ejendommens alder, finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbedre revnerne som sket. Herefter, og da nævnet heller ikke finder grundlag for at kritisere, at selskabet - i overensstemmelse med almindelig forsikringsretlig praksis - har tilbudt at revurdere kravet om ekstrafundering af ejendommen, såfremt klageren får foretaget en geoteknisk undersøgelse,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen