747/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 66.748:

xxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx 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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms fundament.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom, der er opført i 1907, blev af klagerne erhvervet til overtagelse i 1999. Der blev givet nedslag i kontantprisen på 25.000 kr. som kompensation for bl.a. problemer med fugtopstigning. Forsikringen trådte i kraft pr. 1/7 1999.

Af tilstandsrapport af 14/4 1999 fremgår bl.a.:

"**Karakter:**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

…

K1: Mindre alvorlige skader

…

K2: Alvorlige skader

…

K3: Kritiske skader

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
A	3.1 Facader	K1 K2	Skruk/løst puds lokalt i facader (K2) Gennemgående revne i sydfacade (K1). I øvrigt nogle mindre revner i facader (K1)."

Efter ejendommens overtagelse blev det i forbindelse med udførelse af fugtisolering og etablering af omfangsdræn konstateret, at fundamentet under karnap kun gik til underkanten af kældergulvet. Forholdet blev anmeldt til selskabet i maj 2004.

Bilagt skrivelse af 4/6 2004 til selskabet fremsendte klagerne erklæring fra murermester H.H., der medvirkede ved etableringen af omfangsdrænet. Af erklæringen fremgår:

> "Da vi under udførelsen af ovenstående arbejde, konstaterer at husets funderingsforhold er mangelfulde, har vi nødvendigvis måttet understøbe eks. fundamenter, for at overholde den givne dybde i forhold til overkant kældergulve, for ikke at risikere sætninger ved udtørring af jordlagene. Det har imidlertid været fordyrende for bygherren. Man kunne ikke vide at forholdene var således. Fra terrænhøjde til u.k. fundament var der 60 cm hvor der normalt skal være 90 cm."

Af klagerens skrivelse af 4/6 2004 til selskabet fremgår:

> "Udover entreprenørens beskrivelse af forholdet … har vi konsulteret ingeniør S.E. … hvis vurdering er, at den lave sokkel udgjorde en nærliggende risiko for skade i bygningen, hvis der ikke blev foretaget en forebyggende foranstaltning i form af den understøbning, som vi nu har sat i værk. Ifølge ingeniøren er den omtalte risiko for skade i bygningen til stede uafhængig af det igangsatte projekt (som afslørede forholdet)."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 22/6 2004. Af besigtigelsesrapport af 12/8 2004 fremgår bl.a.:

"2. Er bygningen/bygningsdelen undtaget fra dækning ifølge tilstandsrapport, forsikringsbetingelser eller klausuler?
Ja, revne i væg, men ikke fundamentet.
3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
Nej, ikke ud over det der fremgår af tilstandsrapporten.
4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
I forbindelse med etablering af omfangsdræn konstaterer entreprenøren at fundamentet omkring karnap i SØ hjørne af huset, kun går til underkant kældergulv hvorfor de understøber fundamentet. Arbejdet var udført ved besigtigelsen, men der er dokumentation i form af fotos.
På det foreliggende grundlag udtaler entreprenøren og angiveligt også en navngiven ingeniør, at der er nærliggende risiko for skade.

Huset er opført i 1907, og den anvendte konstruktion var sædvanlig på dette tidspunkt. I sydgavlen er der konstateret en mindre gennemgående revne som i TR er beskrevet med K1. Jeg vil betegne denne revne som en svind eller bevægelsesrevne der er sædvanligt for muret byggeri, og som fremtræder særligt tydeligt i pudset murværk.
Herudover er der konstateret svage revner i de øvrige facader af samme karakter.
Ingen af revnerne kan med sandsynlighed henføres til funderingen under karnappen.
Efter min vurdering er der ikke tale om nærliggende risiko for skade, da huset til dato har stået i næsten 100 år, uden at få skader ud over sædvanligt forekommende bevægelsesrevner, som de i tilstandsrapporten beskrevet."

På grundlag heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 26/8 2004.Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvilket de efterfølgende tilkendegav i flere skrivelser til selskabet. Imidlertid fastholdt selskabet sin afgørelse ved skrivelse af 3/3 2005.

Herefter indhentede klagerne erklæring af 29/4 2005 fra ingeniør S.E. Af erklæringen fremgår:

"Orientering

Jeg har været inddraget i byggeriet på D.M…vej siden 2003, hvor jeg som rådgivende ingeniør udarbejdede projekt for etablering af omfangsdræn omkring kælder med det formål, at hindre den fugtgennemtrængning, der kunne konstateres indvendigt nederst på kældervæggene.

I forbindelse med udførelsen kunne det ved prøveopgravning konstateres, at fundamenter for kældervægge var ført 40-50 cm under kældergulvets niveau, hvorefter arbejdet blev igangsat.

Imidlertid viste det sig, at der på en mindre strækning på 2-3 m ikke var funderet i samme dybde, som for den resterende del af kælderen.

For at hindre, at udgravningen for drænledningen medførte sætning af bygningen/sætningsrevner på bygningen blev fundamentet understøbt på de 2-3 m, således at underkant fundament kom i samme dybde som det øvrige kælderfundament.

Bemærkninger til Tryg's afvisning dateret 3. marts 2005

Der bliver med henvisning til sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet nævnt, at fundamenter kun går til underkant af kældergulv, hvorfor der ikke er tale om en manglende bygningsdel.

Jeg er ikke enig heri.

Da hele kælderen (på nær 2-3 m) er funderet til 40-50 cm under kældergulv er det den anvendte byggeskik for den pågældende ejendom.

Følgelig må den manglende fundamentsdybde på de 2-3 m betragtes som en manglende bygningsdel.

M.h.t. nærliggende risiko for skade er jeg uenig i, at dette ikke er tilfældet.

Idet udgravningen kom dybere end fundamentsunderkant, var der nærliggende risiko for skade."

Selskabet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning, hvorefter sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 13/7 2005 bl.a. anført:

"Således som ejendommen fremtræder ved vores besigtigelse viser den ikke tegn på sætninger som følge af funderingsproblemer. Der kunne alene konstateres en revne i sydfacaden, hvilket er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1. Der er ingen revnedannelser på de øvrige facader/gavle og sokkel udover svindrevner, der er aldersbetinget og er almindelige for en omkring 100 år gammel ejendom. Enkelte revnedannelser i øvrige facader er også nævnt med K1, hvilket er tegn på, at revnerne ikke har nogen betydning, men er sædvanlige for tilsvarende ejendomme fra 1907. Der er ingen tegn på, at disse har udviklet sig siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Der er endelig ingen oplysninger eller tegn på ejendommen på skæve gulve, døre og vinduer, der ikke kan lukke m.v., der også kunne være tegn på sætningsskader som følge af funderingsproblemer.

Funderingen af ejendommen ved karnappen til under kældergulvet var almindeligt for tilsvarende ejendomme fra 1907. Der blev ikke i 1907 stillet krav om fundering til frostfri dybde 90 cm, og det var heller ikke sædvanlig byggeskik. På dagældende tidspunkt var det ikke sædvanligt, at man konstruerede ejendomme således, at man efterfølgende kunne grave ud og etablere omfangsdræn uden risiko for skader. Dette tiltag var ikke kendt i 1907, hvor man heller ikke på dagældende tidspunkt sikrede ejendommen, således at disse tiltag kunne foretages uden problemer. Kravet om

fundamenter til 90 cm frostfri dybde blev først et egentlig krav i bygningsreglementet fra 1961.

Ejerskifteforsikringen dækker skader på ejendommen, der var tilstede ved overtagelsen heraf. Det er vores vurdering, at ejerskifteforsikringen ikke skal bære risikoen og dække skader, der kan opstå i forbindelse med ombygningen/ændringer af ejendommen efter overtagelsen eller udgifter, der kan opstå i forbindelse med ombygningen/ændringer af ejendommen efter overtagelsen.

En manglende bygningsdel kan også være en skade. Dette forudsætter dog efter vores vurdering, at den manglende bygningsdel også på opførelsestidspunktet kan karakteriseres som en manglende bygningsdel, og at den har en indflydelse eller betydning for bygningen, og giver sig udslag i en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Det er således vores opfattelse, at det ved vurderingen af, om en bygningsdel mangler, skal ses på sædvanlig byggeskik på udførelsestidspunktet.

Formålet med tilstandsrapporten er at beskrive i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Heraf følger så også, at der må tages udgangspunkt i tilsvarende bygninger af samme alder uanset, om der er tale om fysisk skade eller bygningsdel der mangler.

Da der i 1907 ikke var krav om fundering til frostfri dybde og da ejendommen/karnappen er opført efter den dengang gængse byggemåde kan den, vurderet efter det i dag gældende bygningsreglement, manglende fundering ikke karakteriseres som en manglende bygningsdel i hverken lovens eller forsikringsvilkårenes forstand.

Videre må vi gøre gældende, at fundamentet, selvom det kun går til under kældergulvet, ingen betydning har for ejendommen, således som den var og fremtrådte forud for opgravningen i forbindelse med udførelsen af fugtsikring og etablering af

omfangsdræn. Som anført var der ingen tegn på sætningsskader som følge af funderingsmangler ved vores besigtigelse af ejendommen.

Således som ejendommen fremtræder ved overtagelsen og frem til udgravningen var der ingen nærliggende risiko for skader på bygningen. Dette begrundes med, at der ikke kan konstateres tegn på sætningsskader som følge af funderingsmangler og ejendommen er jo fra 1907."

Klagerne og selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Selskabet har henvist til ankenævnskendelse nr. 60.305.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

2 Hvad dækker forsikringen ikke

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at etableringen af omfangsdrænet indebærer en nærliggende risiko for skade, hvis ikke kældergulvet under karnappen blev understøbt som sket, men efter nævnets opfattelse kan det ikke betegnes som en fejl ved bygningen, at der under karnappen ikke er støbt længere ned end til kældergulvniveau. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for understøbning af karnappen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen