771/07

Den 25. april 2007 blev i sag nr. 70.135:

xxxxx xx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

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 i anledning af en anmeldt skade på en indervæg i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at den anmeldte skade ikke var til stede ved forsikringstagernes overtagelse af ejendommen, ligesom selskabet henviser til, at skaden efter nævnets praksis ikke opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom, der er opført i 1937, blev overtaget af klagerne den 15/6 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18/3 2004.

Klagerne anmeldte ifølge det oplyste i sagen den 2/3 2006, at en indervæg havde forskubbet sig under udgravning i forbindelse med renovering af ejendommen.

Om forholdet er anført følgende i tilstandsrapporten:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	*K2*		*Revner i fundament under træsøjle mod sydvest.* *Afskallende og revner i sokkelpuds i mindre omfang f.eks. ved dør til udhusdel.*
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.2 Beklædninger	*K1*		*Beklædning fremstår enkelte steder med revner/flækket træ.*"

Selskabet foranledigede på baggrund af klagernes anmeldelse ejendommen besigtiget den 3/3 2006 ved selskabets taksator. Det fremgår bl.a. af taksatorens rapport af 6/3 2006:

"Ejendommen er ved besigtigelsen under kraftig om- og tilbygning.
Reelt er det kun nogle indvendige og enkelte ydervægge er ikke er nedrevet. Alle øvrige bygningsdele, vinduer m.m. er blevet fjernet.
Der er udført ny tag konstruktion over hele ejendommen (foto 1).

Alle beton klaplag omkring eksist. indvendige vægge er fjernet, og der en opgravet 20-30 cm underliggende sandjord, for etablering af kapilarbrydende lag og et nyt beton dæk.

Murede indvendigt vægge er opført på et randfundament på 10-15 cm beton.
Da omkringliggende beton dæk og underliggende sand-jord er blevet fjernet, skrider sand væk under fundamentet og 1 stk. vægflade på ca. 6,0 m^2, er skredet ud og har sat sig ca. 30 cm (foto 2).

Årsagen til skaden er derfor ftags. ombygningsarbejder på ejendommen, og det må derfor vurderes at skaden ikke ville have været opstået, hvis omkringliggende betondæk ikke var blevet fjernet.

Det er selvsagt svært at vurdere den oprindelige ejendom.
Men er ikke unormalt for en ejendom fra 1937 opført med bindingsværk på en strandeng mod K. Bugt, at der ikke er udført fundamenter under indvendige vægge til min. 90 cm under ok. terræn, som det kræves ved nye bygninger.

Det kan undre, at entreprenøren ikke har stoppet arbejdet med fjernelse af betondæk og jord, da denne konstaterede den manglende fundering af indvendige vægge. Arbejdet blev først stoppet da skaden på vægfladen opstod.
Der er frigravet omkring øvrige indvendige murede vægge - ca. 12 lbm, uden at der sket sætningsskader."

Selskabet har på baggrund af taksatorens rapport i skrivelse af 8/3 2006 afvist at dække skaden med henvisning til, at skaden ikke var til stede, da klagerne overtog ejendommen.

Klagerne fandt selskabets afgørelse uacceptabel og henviste i skrivelse til selskabet af 10/3 2006 til § 3, 2. afsnit i forsikringsbetingelserne, hvorefter manglende bygningsdele kan være en skade, eller der kan være en nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre foranstaltninger.

Selskabet revurderede herefter sagen og meddelte bl.a. i skrivelse af 17/3 2006:

"Vores taksator oplyser, at ejendommen var under kraftig ombygning ved hans besigtigelse. Der var kun nogle indvendige og enkelte ydervægge tilbage, af de oprindelige vægge. Alle øvrige bygningsdele såsom vinduer, gulv m.m. var blevet fjernet, og der var udført ny tagkonstruktion over hele ejendommen.

De oprindelige indvendige skillevægge er opført på et randfundament på 10-15 cm beton, som var almindelig byggeskik på daværende tidspunkt i 1937, for ejendommen der er opfør med bindingsværk og på en strandeng.

Alle betonklaplag omkring eksisterende indvendige vægge var fjernet, og der var opgravet i en dybde af yderligere 15-20 cm under randfundamentet, i den underliggende sandjord, for etablering af kapillarbrydende lag og nyt betondæk.

Da det omkringliggende betondæk, og den underliggende sandjord, er blevet fjernet, skrider sand væk under randfundamentet, og 1 stk. vægflade er skredet ud og har sat sig ca. 20-30 cm.

At badeværelset har været renoveret i 1979, har ikke nogen indflydelse på det skete forhold, idet væggen stadig er den oprindelige væg fra 1937, og der har ikke været krav til at ændre denne ved en renovering af badeværelse i 1979.

Skaden skyldes det igangværende ombygningsarbejde, hvor man har fjernet det eksisterende betondæk, og gravet yderligere 15-20 cm sandjord væk, hvorved der ikke længere er nogen stabilitet omkring skillevæggen.

Vores taksator kunne ikke se, at den udøvende entreprenør for byggeprojektet, havde sørget for nogen form for afstivning eller stabilisering af væggen, under udgravningen.

Som nævnt i vores brev af 8. marts 2006, dækker ejerskifteforsikringen skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Klagerne har i skrivelse af 31/3 2006 herimod bl.a. indvendt:

"Vi afviser at randfundamentet er udført med 10-15 cm beton, og som det fremgår af vedlagte billede, udgør det indvendige fundamentet svarende til låget af 1/2 l Fakse Kondi, og er ca. 2-3 cm højt, hvilket ikke var i overensstemmelse med almindelig byggeskik i 1937. Det bemærkes i den forbindelse, at huset ikke er opført som bindingsværk, men alene fremstår sådant af kosmetiske årsager.

Eftersom huset er fra 1937, hvilket forsikringsselskabet er bekendt med ved forsikringens indgåelse, må selskabet også tåle, at ejer er berettiget til at renovere huset, uden at forvente indskrænkning i selskabets erstatningspligt ved konstaterede skader, der falder inden for policens rammer.

Med hensyn til betondækket, som vi har fjernet, kan det oplyses, at vi var nødt til det, idet dækket ikke var langt nok nede, efter de foreskrevne regler, som bygges efter i dag, og som sagt er vi jo ved at renovere huset, både med hensyn til isolering og frostsikker dybde.

Med hensyn til de indvendige vægge, er disse fjernet efter rådgivning fra taksator S.M.

Da ejendommen åbenlyst var forkert funderet, hvilket ikke er i påpeget i tilstandsrapporten, kan jeg ikke acceptere, at De afslår at anerkende skaden som dækningsberettiget. Skaden i vores hus, der nødvendigvis skal udbedres, forventes at beløbe sig til ca. 150.000,00 kr."

Ved skrivelse af 3/5 2006 har selskabet efter endnu en gang af have forelagt sagen for taksatoren fastholdt, at der er 10-15 cm beton fra underkant af beton til overkant, hvor teglmur begynder, ligesom selskabet påpeger, at det er sædvanlig konstruktion for indervægge, der er opført i 1937. Selskabet fastholdt endelig, at forholdet skyldtes renoveringsarbejdet og den aktuelle måde, hvorpå man havde fjernet det eksisterende betondæk uden at sørge for afstivning.

Over for nævnet har klagerne i klage af 14/9 2006 nedlagt følgende påstand:

> "Erstatning for den ekstra udgift, idet huset var i ringere stand end oplyst i tilstandsrapporten. Skjulte fejl og mangler - 'Ejerskifteforsikring'."

Til støtte for påstanden har klagerne anført:

> "Under ombygning af huset væltede ca. 22 m løbende mur, idet det viste sig, at muren ikke var forbundet med ydermuren, ligesom der heller ikke var andet end et randfundament/klaplag under muren. Det vil sige, at der ikke var støbt i frostsikker dybde, og den løbende mur, som væltede skulle have været bibeholdt, hvilket blev en ekstra udgift for os."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 24/10 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vores forsikringstageres ejendom er opført i 1937 efter daværende byggeskik.
>
> Ejendommen har på tidspunktet for skadesanmeldelsen stået i 69 år, uden at fundamentet under indervæggene har medført skader. Det er således vores vurdering, at skaden er en følge af, at entreprenøren ved konstateringen af fundamentets beskaffenhed ikke har foretaget den nødvendige afstivning eller stabilisering af væggen, men ufortrødent har fortsat udgravningen.
>
> I henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 dækker ejerskifteforsikringen skader/skadesrisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> Det er vores vurdering, at forholdet ikke udgjorde en skade på tidspunktet for ejendommens overtagelse, ligesom forholdet på dette tidspunkt heller ikke udgjorde en nærliggende risiko for skade. Forholdet er alene opstået på grund af den omfattende renovering, som er iværksat efter vores forsikringstageres overtagelse af ejendommen.
>
> Vi henviser til de tidligere afsagte kendelser nr. 66.645 og 66.748, der vedrører problemstillingen om, hvorvidt en skade var til stede på overtagelsestidspunktet.
> ...
> De anførte kendelser viser, at skader/skaderisici skal være til stede ved overtagelsen. Ændringer i eksisterende konstruktioner, der medfører en skade/skaderisiko på ejendommen, udgør i henhold til nævnets praksis ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**
> 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at skaden - eller årsagen hertil - var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet finder derfor ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for den anmeldte skade som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson