782/07

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 71.017:

xxx xxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

TrygVesta 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 udvidet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende fundament under den forsikrede ejendom.

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

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 29/4 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1948. Klagerne har over for nævnet anført, at ejendommen rettelig er opført i 1956. Kontantprisen for ejendommen, som klagerne den 1/6 2005 erhvervede fra et dødsbo, var 2.100.000 kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/6 2005, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 10/7 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
...
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Revner enkelte steder.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Hultlydende fliser og revne mellem trin og sokkel ved terrassedør mod vest.
		K1	Hultlydende og enkelte skadede fliser og revnede fuger på trin ved hoved.
		K1	Afskallet beton på trin ved køkkendør.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Større revne i murværk under vindue mod øst. Revner bør udbedres for at undgå følgeskader.
		K1	Mindre revner enkelte steder. Område ved syd/vest hjørne med tegn på murbiangreb og lidt løse fuger."

Det fremgår af sagen, at klagerne - i forbindelse med udgravning til ny kloak - konstaterede, at der ikke var fundament under huset, således som skitseret på bygningstegningerne fra 1956.

Forholdet blev den 28/7 2006 besigtiget af selskabets taksator. Herom anfører selskabet i skrivelse af 9/3 2007 til nævnet bl.a.:

> "Vores taksator mener ikke umiddelbart, at der er revner, udover dem, der er nævnt i tilstandsrapporten. Herudover mener han ikke, at funderingsforholdene vil medføre yderligere sætninger, men han mener samtidig, at det ikke kan afgøres med sikkerhed, uden en nærmere undersøgelse af jordbundsforholdene
>
> Vi vurderer derfor, at der er behov for at få foretaget en jordbundsundersøgelse, som vi tilbyder betaling for. Vi rekvirerer således GEO, der foretager en undersøgelse af forholdene på ejendommen. Den 4. oktober 2006 udarbejder GEO en rapport."

Selskabet rekvirerede herefter firmaet GEO til at foretage en undersøgelse af funderingsforholdene. Af rapporten af 4/10 2006 fremgår bl.a.:

> "**3.2 Fundamenterne**
> I de to undersøgelsespunkter 1 og 2, der er udført ved hhv. det oprindelige hus samt den senere tilbygning blev fundamentunderkanten truffet 0,6 og 0,7 m under terræn.
>
> På billeder (se anneks A), som ejeren af ejendommen har taget bl.a. i forbindelse med renovering af badeværelset fremgår det, at fundamenterne andre steder kun går 0,1 å 0,2 m ned under terræn. Udstrækningen af disse højtstående fundamentafsnit er ikke undersøgt.

...
4 Vurderinger
Der ses ingen væsentlige revnedannelser i ejendommens vægge, men ombygning og skalmuring kan til dels have tildækket tidligere skader.

Med den registrerede funderingsdybde, der i ingen af de undersøgte punkter er ført til frostfri dybde må det konkluderes, at funderingen i relation til opfyldelse af krav om fundering i frostfri dybde på 0,9 m under terræn er mangelfuld.

I de to undersøgelsespunkter er fundamenterne funderet på bæredygtigt moræneler, og således i bæreevnemæssig henseende udført korrekt, men hvor funderingen andre steder kun er ført kort under terræn er der risiko for, at der her er funderet i muldholdig overjord.

Ejendommens alder taget i betragtning er det ikke sandsynligt, at den varierende fundering vil medføre yderligere væsentlige sætninger for uændrede forhold, men afhængigt af opfrysningssituationen fremover kan den manglende frostfri dybde til fundamentsunderkant evt. medføre mindre sæsonafhængige bevægelser i ejendommens fundamenter.

Den manglende funderingsdybde vil endvidere gøre ejendommen følsom overfor ændringer i omgivelserne. Herunder kan nævnes den nu omlagte ledningsføring på husets nordside."

Efter modtagelse af rapporten fra GEO afviste selskabet ved skrivelse af 27/11 2006 den manglende fundering som en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anførte selskabet, at der ikke var en skade eller nærliggende risiko for skade som følge af, at fundamentet ikke var ført til frostfri dybde.

Under henvisning til, at forsikringen var udvidet med dækning for forskellige ulovligheder, anmodede klagerne ved skrivelse af 30/11 2006 om selskabets revurdering af sagen.

Da selskabet ved skrivelse af 19/12 2006 meddelte, at klagernes ulovlighedsdækning ikke omfattede ulovlige bygningsindretninger, blev sagen indbragt for nævnet.

Klagerne har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at det manglende fundament udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører klagerne bl.a.:

"Vi ønsker at forsikringen skal dække at huset bliver understøbt, således at fundament bringes i overensstemmelse med gældende bestemmelser og i øvrigt de bygningstegninger der er på huset. ... Vi mener at et manglende fundament er en 'manglende bygningsdel'. I policen bliver det specifikt nævnt, at det kan være en skade. ... Uagtet at huset har stået siden 1956 (1948 er en misforståelse) uden at vælte, mener både vi og det Geotekniske firma ... at den manglende fundering gør huset følsomt over for frost og forandringer i omgivelserne,

hvilket gør huset mindre værd ('... andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi ...')."

Klagerne henviser desuden til, at det fortsat er deres opfattelse, at forholdet er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 9/3 2007 bl.a.:

"Der kan være tvivl om, hvorvidt ejendommen er opført i 1948 eller 1956, men ud fra de foreliggende oplysninger, har det ikke nogen betydning, om ejendommen er ca. 50 eller ca. 58 år gammel.

Forholdet bliver konstateret i forbindelse med udgravning med henblik på at reparere kloakken. Forholdet bliver således ikke anmeldt på grund af opståede skader på bygningen.
...
Ejerskifteforsikringen dækker nærliggende risiko for skade, der er til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Da ejendommen har stået i 50-58 år, uden at der kan konstateres nævneværdige tegn på revner, så er det vores vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade som følge af den manglende fundering.
...
Vi kan for god ordens skyld bemærke, at der er enkelte revner i ejendommen, men disse revner er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor de er undtaget dækning, jf. betingelsernes afsnit 4.2. Herudover er det almindeligt, at der er mindre revner i en ejendom fra 1948/56.

Ejerskifteforsikringen dækker i øvrigt ejendommen som den forefindes på tidspunktet for overtagelsen, jf. forsikringsbetingelserne afsnit 3. Eventuelle fremtidige ændringer i omgivelserne, som fx udgravning til kælder eller nedgravning af ledninger, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.
...
Vores ejerskifteforsikring er ikke udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger. De punkter, som vores forsikringstagere henviser til i betingelserne, går udelukkende på de ulovlige forhold, som er omfattet af Ekstrasikringen, det vil sige ulovlige el- og vvs-installationer samt ulovlige stik- og kloakledninger. Den tegnede Ekstrasikring dækker derfor slet ikke bygningsindretningers lovlighed.

Forholdet skal derfor vurderes ud fra ejerskifteforsikringens almindelige skadebegreb, hvilket vi som ovenfor nævnt ikke finder er opfyldt.

Konklusion
Det påhviler vores forsikringstagere at sandsynliggøre, at der foreligger et dækningsberettiget forhold i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22. Vi finder det på baggrund af oplysningerne i sagen ikke sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettiget skade, jf. betingelsernes afsnit 3.

Ud fra de foreliggende oplysninger i sagen må vi derfor oplyse, at vi ikke kan tilbyde at dække ekstrafundering af ejendommen."

Heroverfor anfører klagerne i skrivelse af 19/3 2007 til nævnet bl.a.:

> "Selskabet mener at det påhviler os at sandsynliggøre at der forligger et dækningsberettiget forhold. Vi mener at dette kun kan gøres ved at sætte huset til salg med en tilstandsrapport hvor vi naturligvis må oplyse at der mangler fundament under huset og så se om dette ikke vil medføre krav om afslag i prisen fra eventuelle købere. Men da vi ikke ønsker at sælge (og slet ikke med den oplagt risiko for tab) og da enhver med sin sunde fornuft i behold, vil kunne indse at købere vil være betænkelige ved at købe et hus uden fundament, især når en geoteknisk rapport siger, at det manglende fundament kan have fremtidige konsekvenser for husets stabilitet, mener vi, at enhver, blot ved at tænke på om man selv ville købe huset, vil indse, at et manglende fundament er værdiforringende.
> ...
> Vi har købt huset i den tro at det var opført i henhold til de bygningstegninger vi har vedlagt sagen. Af disse fremgår det tydeligt, at fundamenterne skulle have været ført til frostfri dybde.
>
> Tryg undgår behændigt at nævne værdiforringelsen som en skade, uagtet at dette er nævnt i forsikringsbetingelserne."

Klagerne har desuden fremsendt udtalelse fra en statsautoriseret ejendomsmægler, som den 16/5 2007 foretog vurdering af ejendommen. I udtalelsen har ejendomsmægleren ansat kontantprisen for ejendommen med de nuværende funderingsforhold til 2.895.000 kr., mens prisen med den korrekte fundering blev anslået til 3.195.000 kr.

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 20/6 2007 til nævnet bl.a.:

> "Det er vores vurdering, at en sådan skønsmæssig vurdering fra en ejendomsmægler ikke på nogen måde udgør dokumentation for, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og at der af denne grund skulle være tale om et på ejerskifteforsikringen dækningsberettigende forhold.
>
> Det er fortsat vores vurdering, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadebegrebet, da der ikke kan konstateres tegn på skader eller nærliggende risiko for skader som følge af det anmeldte forhold."

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
...
...

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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det manglende fundament - husets alder taget i betragtning - udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann