785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.441:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist dækning af en anmeldt skade på fundamentet i en udestue.

Selskabet henviser til, at udestuen var fjernet inden selskabets besigtigelse heraf, men at det tilbageblevne punktfundament ikke havde udgjort en skade eller nærliggende risiko for skade på udestuen.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1972 med en udestue opført i 1987, og at klageren overtog ejendommen den 15/8 2001 på baggrund af tilstandsrapport af 22/5 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
B	**Udestue**			
B	4.0 Vinduer og døre			
	4.1 Døre	K1		Der er åbne limtræsfuger i havedør.
	4.2 Vinduer	K2		Flere glaslister fremstår nedslidte samt med skader og vurderes at have en begrænset restlevetid."

Det fremgår af sagen, at klageren i skadeanmeldelse af 6/9 2006 til selskabet anførte:

"Vi er i gang med en renovering af vores udestue, vi vil isolere gulvet, udskifte vinduerne til termoglas m.m. Da vi fjerner eksisterende gulv opdager vi at udestuen ikke har et fundament som beskrevet på de af kommunen godkendte tegninger, i stedet for et sammenhængende fundament, 4 m. langt vinkelret på huset og 8 m. langs med huset, er der støbt nogle 'klatter' med 1 til 1,5 meters mellemrum, dimensionen af disse er endnu ikke undersøgt nærmere.

Min entreprenør har givet et mundtligt overslag på en reparation via telefonen, det lyder på ca. 30.000 kr. inkl. moms."

Selskabets taksator E.A. besigtigede forholdet den 21/9 2006 og anførte herefter i skrivelse af samme dato til klageren:

"L.M. har ønsket at bygge en ny udestue.
Hele den gamle konstruktion er ved besigtigelsen fjernet. Tilbage står støbte punktfundamenter.
Disse punktfundamenter er også vist på den udleverede tegning. Se grundplan 1:100, som befinder sig nederst til venstre på den udleverede tegning nr. 1.

Ejerskifteforsikringen er nytegnet den 15.08.2001 med forsikringsbetingelserne 0010.

Da selve bygningen er fjernet ved besigtigelsen, har det ikke været muligt at konstatere, om forholdet udgør en skade.

Efter min vurdering er der heller ikke påvist forhold ved den nedrevne udestue, der giver nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det påhviler desuden dig som forsikringstager, at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Det er ikke sandsynliggjort, at forholdet omkring punktfundamenter udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det anmeldte forhold kan ikke erstattes på ejerskifteforsikringen."

Som følge heraf anførte klageren i skrivelse af 25/9 2006 til selskabet:

"Den udleverede Bygningstegning: Det er IKKE punktfundamenter der er vist på den udleverede tegning, det er en beskrivelse af hvilke planker m.m. der er benyttet til at danne hjørnet af udestuen, hvis det havde været punktfundamenter der er angivet på tegningen, skulle der også være symboler der hvor døren var. Se bilag …

Den udleverede Bygningstegning: Den samme tegning angiver faktisk et fundament, 110 cm, med beskrivelse af klaplag, plastfolie m.m. Men som jeg også oplyste til dig var der heller ikke noget klaplag, plastfolie, isolering under udestuegulvet. Se bilag …
Det du benævner som punktfundamenter er,hvis det skal beskrives nærmere, nogle klodser, støbt direkte i jorden, af beton eller lign. nogle er ca. 30 x 20 cm, nogle er ca. 40 x 10 cm,

nogle er ca. 20 x 20 cm, hvor dybt de er gravet ned i jorden ved jeg ikke, jeg har blotlagt ca. 30 cm. Jeg kan tilføje at et af 'Punktfundamenterne' løftede jeg ca. 5 cm da jeg fjernede stolperne fra den gamle udestue, jeg viste dig også hvilket 'punktfundament' der er tale om og tilbød at grave det op så du ved selvsyn kunne se hvor dybt 'punktfundamentet' er nedgravet, det afslog du og sagde at det var ikke nødvendigt. Dog er det din vurdering af der ikke var risiko for skade på den nedrevne bygning.

Jeg fortalte dig at døren ind til udestuen bandt, og har gjort det 'altid', du har ikke målt efter, eller på anden måde kontrolleret dette, og du har ikke nævnt dette forhold i dit brev til mig. Jeg er klar over at døren nu er fjernet og jeg ikke kan fremskaffe døren, karmen m.v. igen, jeg vil foreslå at du kontrollere mit udsagn på stedet.

Jeg mener at der er en sætning på det 'punktfundament' eller begge 'punktfundamenter' der er hvor døren til udestuen var."

Selskabet anførte i skrivelse af 6/10 2006 til klageren:

"Ejerskifteforsikringen dækker ikke bygningens funktionsforhold, herunder bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. betingelsernes pkt. 5.2

Det er vores vurdering, ud fra de rester af udestuen der var tilbage, som vores taksator kunne besigtige, at der ikke kunne konstateres nogen aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, som følge af, at udestuen er støbt på punktfundamenter og ikke fuldstøbt fundament.

Vores taksator har oplyst, at ud fra de tegninger han har modtaget over udestuen, er det hans vurdering at de punktfundamenter der har været anvendt, fuldt ud har kunne bære udestuen uden problemer, idet der har været tale om en let konstruktion.

Vi skal samtidig gøre opmærksom på, at der ikke er noget ulovligt i, at udestuen er opført på punktfundament, idet der er tale om en sekundær bygning, hvor der ikke er samme krav til konstruktionen, som ved opførelse af en beboelsesbygning.

Det forhold, at udestuen eventuelt ikke stemmer overens med de tegninger der fremgår af udestuen, er i sig selv ikke en dækningsberettiget skade jf. ovenstående.

Forhold omkring skydedør, som skulle have gået trægt, har ingen betydning for sagen, idet du har nedrevet hele udestuen med det formål at opføre en ny, og derfor har du ikke lidt noget tab."

Klageren har ved skrivelse af 11/3 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for det mangelfulde fundament under udestuen. Klageren har til støtte herfor anført:

"E.A.'s besigtigelse af fundamentet består udelukkende af en visuel besigtigelse, han benytter på intet tidspunkt noget måleinstrument eller lignende, og da jeg tilbyder at frilægge dele af fundamentet så han kan se størrelsen af de betonstykker som han betegner som 'punktfundamenter', afslår han dette. Efter E.A.'s besigtigelse spørger jeg efter en konklusion, og jeg informere ham om at jeg havde et aftale omkring støbning af fundament den efterføl-

gende tirsdag, han lover at give et verbalt svar i løbet af 2 til 3 timer. Kl. 16.00 har jeg intet hørt, jeg forsøger at kontakte E.A. via mobiltelefon. Efter 4 til 5 forgæves forsøg og indtaling af besked på mobilsvar, kontakter jeg Tryg forsikring fredag d. 22. september 2006 om formiddagen, og bad dem kontakte E.A. på mine vegne. Der sker intet før jeg modtager et brev med posten fredag d. 22. september 2006 om eftermiddagen …. I brevet meddeles det mig, at det anmeldte forhold ikke kan erstattes på ejerskifteforsikringen."

Selskabet har ved skrivelse af 9/5 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Udestuen er efter det oplyste opført i 1987, og vores forsikringstager har ejet ejendommen fra 15. august 2001. Anmeldelsen af skaden er sket den 4. september 2006.

Vores forsikringstager ønsker at etablere en anden udestue i stedet for den udestue, huset var købt med. Det er først i forbindelse med nedrivningen af den oprindelige udestue, at det konstateres, at udestuen er opført på punktfundament, hvilket ikke er det, der fremgår af tegningerne for opførelse af udestuen. Ved vores taksators besigtigelse var der derfor kun punktfundamentet tilbage, og der var samtidig gravet yderligere jord væk i det område, der var under den tidligere udestue. Det var derfor ikke muligt for taksatoren, at vurdere om udestuens fundament udgjorde en skade for bygningen.

Taksatoren kunne ligeledes ikke kontrollere om udestuedøren havde bundet, da døren, karmen mv. allerede var fjernet og heller ikke kunne fremskaffes igen. Af samme grund kunne det heller ikke vurderes, om forholdet blot skyldtes forhold, som beskrevet på tilstandsrapportens 5 og 6 under punkt 4.1 og 4.2.

Vores taksator erindrer ikke, at han har lovet svar i løbet af 2-3 timer efter hans besigtigelse. Vi bestræber os dog på hurtigst muligt at levere et skriftligt svar til vores kunder, og finder ikke en svartid fra besigtigelse til skriftligt svar på under et døgn som langsommeligt.

Bygningen havde eksisteret i 19 år, hvoraf vores forsikringstager havde ejet den de sidste 5 år. Der var ikke anmeldt skade på bygningen inden ombygningen/nedrivningen blev igangsat. Ved vores besigtigelse af bygningen var der alene punktfundamenterne tilbage, hvor det indvendige jordniveau var sænket. Som tidligere oplyst er der ikke er noget usædvanligt i at anvende punktfundamenter ved en sekundær bygning, som udestuen er. Ydermere var den dør, karm mv., som vores forsikringstager har oplyst bar tegn på sætningsskade, fjernet.

Vi finder det ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at der var en skade eller nærliggende risiko for skade, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi finder det endvidere ikke sandsynliggjort, at udestuedøren var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten fra 22. maj 2001. Herudover kan der ikke på forsikringen opnås dækning for forhold, der alene består i bygningen ikke er i overensstemmelse med offentlige forskrifter.

Konklusion
Vi beklager på den baggrund, at vi må fastholde vores afvisning af erstatningspligten, og påpeger i den forbindelse, at det er vores forsikringstager, der har bevisbyrden for, at der foreligger en forsikringsbegivenhed."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

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, revnedannelser, 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 forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at punktfundamentet under den oprindelige udestue medførte skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor selskabets afgørelse ikke kan kritiseres. At fundamentet ikke er opført i overensstemmelse med bygningstegningerne medfører ikke i sig selv, at forholdet udgør en skade.

Herefter, og idet selskabets sagsbehandling ej heller kan kritiseres,

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann