790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.773:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxx x

mod

TrygVesta 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 TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader på den forsikrede ejendoms hovedbygning/forhus.

Selskabet har givet tilsagn om at dække reparation af revne i gavlvæg. Selskabet har derimod afvist at dække reparation af øvrige revner i gulve og vægge samt understøbning af fundamenter. Afvisningen har selskabet begrundet med, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den omhandlede ejendoms beboelsesbygning (bygning A) er opført i 1885, og udhus/skur (bygning B) er opført i 1842. Der er foretaget ombygninger i 1974.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen den 1/1 2001. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 5/10 2000, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1	1	Mindre revner i sokkel.

…

A	**3.0 Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K1	Revner/afskalninger i pudsede facader/gavl. Jernbjælke over port rustangreben.
		K2	Sætningsrevne i gavl.
	3.6 Indv. vægge	K1	Revne i væg, soveværelse.
…			
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Revnet klinke ved konvektorgrav. Revne i klinkegulv i køkken.
…			
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Revnede klinker i bruseniche på 2. sal.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
1	A	1.2 Sokkel	Sokkel må påregnes løbende vedligeholdt da mindre sætninger må påregnes.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0. Generelle oplysninger	**Ja**	**Nej**	**…**
0.1 Hvor længe har du boet i huset? *25 år*			
…			
1. Fundamenter/sokler			
Er du bekendt med om:			
…			
1.3 der er sætningsskader, som er udbedrede?	☒	☐"	

Den 17/10 2005 modtog selskabet anmeldelse fra klageren vedrørende sætningsskader på hovedbygningen/forhuset.

Det anmeldte forhold blev den 1/11 2005 besigtiget af selskabets taksator. På baggrund af den stedfundne besigtigelse vurderede taksatoren, at det var nødvendigt at foretage nærmere undersøgelse af ejendommen. Dette blev meddelt klageren ved skrivelse af 4/11 2005.

Taksatoren kontaktede herefter firmaet Uretek, som den 8/11 2005 foretog undersøgelse af jordbunden. Firmaet konkluderede, at det var nødvendigt at foretage en boreprøve for at konstaterede dybden til de bæredygtige lag.

Boreprøven blev foretaget af geoteknisk specialfirma, som på baggrund heraf udfærdigede geoteknisk rapport.

Ved skrivelse af 10/2 2006 til det geotekniske specialfirma stillede selskabet supplerende spørgsmål. Selskabets henvendelse blev af firmaet besvaret ved skrivelse af 22/8 2006. I denne skrivelse hedder det:

> "Som det fremgår af geoteknisk rapport no. 1 er der udført en boring ført til 4,00 m dybde under terræn.
> Boringen blev, som følge af de begrænsede adgangsforhold, udført med en såkaldt minirig. Det var ikke muligt at føre boringen til større dybde end angivet med det aktuelle boregrej.
>
> Boringen har vist urent fyld til 3,00 m dybde og herunder gytjepræget ler, hvori boringen er afsluttet. Såvel fyldjorden som det underliggende ler må betegnes som sætningsgivende.
>
> Til Deres spørgsmål om der vil ske sætninger i ejendommen fremover kan der anføres følgende:
>
> Med huset alder taget i betragtning (opført i 1885) vil eventuelle sætninger fremover blive beskedne og uden større betydning, dersom de belastningsmæssige forhold ikke bliver eller er ændret indenfor de senere år. Her tænkes der dels på ændringer i fundamentsbelastninger og dels på eventuelle grundvandssænkninger.
>
> Dersom der er sker belastningsmæssige ændringer vil ejendommen undergå visse sætninger. Det kan på det foreliggende grundlag ikke med rimelig sikkerhed vurderes om størrelsesordenen af disse sætninger, idet mægtighederne af de sætningsgivende jordlag blandt andet ikke er kendt.
>
> Ejendommen må, set ud fra en nutidig betragtning, betegnes som fejlfunderet. På opførelsestidspunktet var det dog ikke unormalt at placere mindre bygninger på fyld overlejret af sætningsgivende aflejringer.
>
> En yderligere uddybning af Deres spørgsmål vil kræve, at der udføres en mere detailpræget, geoteknisk undersøgelse i form af mindst 2 dyberegående boringer."

Ifølge det af selskabet oplyste kontaktede skadebehandleren herefter kommunen for at afklare, om der var sket grundvandssænkning, der kunne have indflydelse på ejendommen. Det lykkedes ikke at få svar på dette, hvorfor selskabet anmodede et rådgivende ingeniørfirma om at foretage undersøgelse og vurdering af ejendommen.

På baggrund af undersøgelserne blev der udfærdiget ingeniørrapport dateret 8/11 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**4.0 Besigtigelse**
Der blev foretage en **visuel** besigtigelse uden destruktive indgreb af G... 5 den 26.09.2006 hvori deltog J.M. og undertegnede.

5.0 Konstateringer
5.1
Indledningsvis kan det som anført i geosyds brev af 22.08.2006, side 2, noteres, at huset G… 5 [klagerens ejendom] efter dagens forhold må betegnes som fejlfunderet.

Funderingen er, som rimelig 'normalt' i ca. 1885, udført direkte på det eksisterende terræn, som består af sætningsgivende aflejringer, bilag …

Denne tendens er gennemgående / entydig med bilag … angivelser for blandt andet boring 5, som vi har boreprofil for. Øvrige boringer, som vi har profiler for ved nr. 5, er i al væsentlighed identiske.

5.2
G… 5 ses på bilag … som de sandsynligvis blev udført i ca. 1885 (plan til venstre).

Ved samstilling med bilag … ses, at der i ca. 1974 blev udført kraftige ændringer / ombygninger af huset. Tværgående skillevægge blev fjernet og decimeret, pejs blev bygget op, ny trappeadgang til 1. og også 2. sal. Stor kvist mod vest i huset på 2. sal. Nye badeværelser over porten mod øst med armerede betondæk, bilag …. Ny klinkegulvbelægning i stueetage med gulvvarme, bilag ...

5.3
G… 3 [naboejendommen] blev ombygget i ca. 1988. Der blev udført kælder, forbedret ved understøbninger af også gavlvæggen G… 5, bilag … hvorpå der herfra på bilag … er indtegnet drænledningens placering under kældergulvet **inde bag kældervæggen** i forhold til G… 5, bilag ...

Drænkoten er beliggende mindst 150 cm **over** det i alle de udførte geotekniske boringers udvisende grundvandsspejl.

Gennemgang
Ved denne blev der påvist / konstateret:
5.4
<u>Stueetagen gulv m.v.</u>
Revnedanner i klinker langs køkkenbordet følgende facade mod gaden (nord) foto 1 og 2.

Det noteredes, at gulvvarmen er et direkte anlæg 'styret' af en håndregulerbar CN-10 ventil, foto 3.

Der ses knækket / 'forskudt ' klinke, foto 1 og tillige enkelte revnede klinker, foto 4 og 5.

Ved pejsen, der er påbygget i 1974, samstil bilag … og se foto 6 og 7 forevistes meget beskedne ('normale') revner.

l gavl øst (mod port) ses i væggen en mindre, men givet aktiv revne. Samstil med foto 8 for 1. sal.

5.5
1. sal
Her ses en fortsættelse af revnen fra stueetagen ved døren mellem værelse og alrum - stue, foto 8 og 9.

5.6
2. sal
Her ses revnen fra 1. sal fortsættende, foto 10 og 11, op til tagfladen, foto 12, tillige optrædende i vinduesfals, foto 13 og noget mere beskedent i gavl ud mod gadesiden, foto 14.

5.7
Udvendig
Her ses sydfacaden og port, foto 15. Der er her en noget svagere revne i gavlen (øst), foto 16, end revnen der ses på foto 10 og 11.

6.0 Årsager
6.1
Stueetage
Gulvkonstruktionens opbygning er vist på bilag 5 og formodes udført således. Klaplagets tykkelse er ikke anført og vises ej heller med armering.

De påviste mindre revner langs også vægge og som set på bilag 1, 2, 4 og 5 kan givetvis tilskrives:

at gulvopbygningen under klinkerne er svag
at jordbundsforholdene er som geoteknisk beskrevet, bilag 8 og 13
at varmereguleringen er direkte med fjernvarmevand ind uden pumpeopblanding

6.2
1. og 2. sal

Som det fremgår af bilag 7 er gulvene i de to badeværelser over porten i ca. 1974 udført i X-armeret jernbeton og er dermed 'stive'.

Tillige er gavlvæggen i G… 5 mod øst nu velunderstøttet og fast 1 ført til rimelige bæredygtige lag, bilag ... Det vil sige, bedre og mere stabilt funderet end den øvrige gavl, foto 16.

Dette kan være årsagen til bevægelserne, der ses på foto 8 - 14 inklusive, som giver de sete revnedannelser primært indvendig.

6.3
Udvendig
Følges revnemønstret stort set som indvendig set.

> At grundvandet, som er beliggende ca. 120 cm under underkant af kældervægsfundamenterne i G… 3 og ca. 150 cm under drænledningen, hvorfra der pumpes, skulle have nogen indflydelse på de sete revnedannelser i G… 5 anses for ikke sandsynlig.
>
> Drænledningen i G… 3 er tillige beliggende bag fundamentet mod G… 5, bilag ...
>
> **7. Konklusion**
> Jeg vil på basis af den visuelle gennemgang og mit materiale betegne det her sete som stort set en naturlighed for et hus her beliggende fra ca. 1885.
> …
> For nogle af de i Tilstandsrapporten anførte forhold vurderes der at være et rimeligt sammenfald mellem det heri anførte og det sete.
>
> Revnerne foto 8 - 14 er efter min opfattelse det eneste forhold, hvor der er tale om 'aktivitet' af nogen betydning."

Ved skrivelse af 19/12 2006 til klageren anerkendte selskabet at dække reparation af revne i gavlvæggen, da denne revne havde en sådan størrelse, at den fandtes at give nærliggende risiko for vandindtrængning, hvorfor karakteren K2 i tilstandsrapporten ikke var korrekt. Samtidig hermed afviste selskabet at dække øvrige revner i gulve og vægge samt understøbning af fundamenter. Afvisningen blev begrundet med ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved skrivelse af 28/12 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Foranlediget heraf rettede selskabet på ny henvendelse til det ingeniørfirma, som udfærdigede rapporten af 8/11 2006. Ingeniørfirmaet besvarede henvendelsen ved skrivelse af 27/3 2007. På baggrund heraf fastholdt selskabet sin afgørelse, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 25/4 2007.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække understøbning af fundamenter samt reparation af gulve og vægge i forhus. Til støtte herfor har klageren i den til nævnet fremsendte klage bl.a. anført, at selskabet tidligere har dækket tilsvarende skader på ejendommens baghus. Endvidere har klageren bl.a. henvist til, at hans nabo i forbindelse med ombygning og udførsel af kælder i 1988

understøbte en del af den forsikrede ejendoms gavlvæg, og at det er hans vurdering, at det er disse understøbninger, der er skyld i de voldsomme revnedannelser.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 30/5 2007 bl.a. anført:

> "Det er … fortsat vores vurdering, at ejendommen er opført i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet. Der er ikke konstateret revner, som går ud over, hvad man kan forvente af en ejendom af samme alder, udover den revne i gavlen, som vi har tilbudt dækning for. Der kan, ifølge de undersøgelser der er foretaget, ikke forventes sætninger/revner der går ud over, hvad man kan forvente af en ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand.
>
> Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi fastholder ligeledes, at den forkerte afgørelse der er truffet vedrørende baghuset ikke bør lægges os til last, da forsikringstageren har fået en dækning, der går udover forsikringsbetingelserne.
>
> Det er forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, jf. forsikringsaftalelovens § 22. Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, hvorfor vi fastholder, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning end som beskrevet i vores brev fra den 19. december 2006."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 7/6 og19/6 2007.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet - af de af selskabet anførte årsager - ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, som findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen