809/08

Den 15. december 2008 blev i sag nr. 73.936:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der er tømrer og i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har over for nævnet anført, at klagesagen vedrører opfugtning af bundrem i facade, tæring af vandrør i badeværelse samt ødelagt isolering. Foranlediget heraf har klagerens advokat efterfølgende telefonisk til nævnets sekretariat oplyst, at spørgsmålet om isolering ikke er et tvistspørgsmål. Klagesagen ses således alene at vedrøre opfugtning af bundrem i facade samt tæring af vandrør i badeværelse. Disse to forhold har selskabet afvist bl.a. med henvisning til, at de ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen, der er et sommerhus opført i 1973, blev i februar 2008 købt af klageren med overtagelse pr. 1/3 2008. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 20/2 2008, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse/Udhus**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der ses stedvis løst sokkelpuds.

		Der ses en revne i soklen ved udhus mod nord.

…

9. Bad/toilet og bryggers		
9.3 Fuger	K3	Der ses stedvis i bad at fugen har revner og løs og udfaldende. Stedvis er fugen repareret med elastisk materiale. Mod syd nær gulv ses en revnet vægflise.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere."

Efter overtagelsen iværksatte klageren renovering af ejendommen. I forbindelse hermed blev der konstateret flere forhold, herunder de to omtvistede. Alle forholdene blev anmeldt til selskabet den 17/3 2008.

Sagen blev herefter sendt til selskabets taksator, som besigtigede forholdene den 19/3 og 26/3 2008. Ifølge det oplyste var klageren og hans rådgiver, arkitekt og byggesagkyndig K.M., til stede ved besigtigelsen.

I taksatorens skrivelse af 27/3 2008 til klageren hedder det bl.a.:

"**Skadesårsag/skadesomfang/ejerskifteforsikring.**
Der er generelt tale om et ældre fritidshus fra 1973, som skønnes at være traditionelt opført med støbt sokkel, krybekælder og lette, beklædte facader. Forsikringstager har overtaget fritidshuset 1. marts 2008 og iværksat gennemgribende renovering, i hvilken også indgår en mindre tilbygning. Ved besigtigelser fremstod stort set al 'indmad' fjernet, heriblandt gulvkonstruktion og alle skillevægge. Der skønnes ikke at være foretaget større ændringer ved fritidshuset siden opførelsen i 1973.

Partiel opfugtning af bundrem i facaden …
Konstruktion mod terræn er udført med ca. 50-60 cm høj ventileret krybekælder omgivet af betonfundament. På betonfundament er udlagt 2 x 5" bundrem, hvorpå facadeelementer er opstillet. Bundremmen er opklodset på 'træklodser' af varierende tykkelse for at udligne unøjagtigheder i sokkelens overside. På sydfacaden ses opklodsninger på op til 25-30 mm, på nordsiden betydeligt mindre, enkelte steder alene omkring 1/2 cm. Der er ikke udlagt pap mellem sokkel og bundrem.

Bundremmen er på sydfacaden og i gavle registreret med en for årstiden beskeden opfugtning, medens der mod nord ses moderat høj opfugtning. Der kan dog ingen steder registreres deciderede trænedbrydninger i bundremmen med nærliggende risiko for svigt i træets bærevene.

Det vurderes, at der **ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet det ikke kan registreres en skade, der adskiller sig fra andre bygninger af tilsvarende alder. Det skønnes at konstruktionen har stået uændret i 35 år og der er derfor ikke nærliggende risiko for, at forholdet omkring manglende pap over sokkel vil udvikle sig til en skade.

Fritidshuset er formentlig opført med udgangspunkt i bygningsreglementet af 1972, der for sommerhusbebyggelser ikke rummer krav om fugtisolering - huset skønnes derfor ikke opført i strid med den tids gældende bygningsreglement.
…
Begyndende tæringer i badeværelsets vandrør …
Fritidshusets badeværelse har formentlig fremstået stort set som ved opførelsen i 1973 - forsikringstager har i forbindelse med planlagt udvidelse af badeværelset fjernet konstruktioner til støbt gulvniveau. Ved overgang til betongulv ses begyndende tæringer på diverse vandrør.

Det vurderes, at der **ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifte- forsikring, idet der ikke kan konstateres nogen skade, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder - små, begyndende tæringer som forevist er ikke ualmindelige i 35 år gamle badeværelses-gulvkonstruktioner.

Derudover er der i tilstandsrapport med K3-bemærkning (kritisk skade med risiko for skader på andre bygningsdele) gjort opmærksom på, at der kan være forhold relateret til defekte/udfaldne fuger og revnede fliser.

Endelig tilføjes, at vandinstallationer med forsikringstagers igangsatte udvidelse og ommøblering i badeværelset allerede var planlagt udskiftet."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket blev meddelt selskabet ved e-mail af 3/4 2008. Vedhæftet denne e-mail modtog selskabet udtalelse af 2/4 2008 fra arkitekt K.M. Af denne udtalelse fremgår bl.a.:

"Jeg har følgende bemærkninger til skadesopgørelsen.
Bundrem:
Bundremmen har nogen mørhed. Bygningsreglementet påbyder at organisk materiale skal holdes tørt i alle konstruktioner, endvidere henviser jeg til 'Træ 5' fra Træbranchens Oplysningsråd af 1961, kopi vedlægges, hvor der også foreskrives tjærepap samt i øvrigt tætning under fodremme.
Forholdets udbedring har klart en væsentlig økonomisk konsekvens.
Jfr. ovenstående kan ejer ikke videresælge huset med denne viden uden at problemet udbedres hvorfor det er uforståeligt at der ikke er forsikringsdækning, dine argumenter er i hvert fald ikke sagligt korrekte."

Ved skrivelse af 4/4 2008 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse. Klageren rettede herefter henvendelse til advokat, som ved skrivelse af 15/4 2008 på ny klagede over selskabets afgørelse. Taksatoren modtog rykkere fra advokaten den 30/4 og 6/5 2008. Foranlediget heraf fremsendte taksatoren ifølge selskabet herefter sagen til behandling i

skadeafdelingen med sine kommentarer. Inden skadeafdelingen nåede at besvare klagen, blev sagen af klagerens advokat indbragt for nævnet.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de to omtvistede forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i klageskemaet henvist til sagens akter.

Efter modtagelsen af klagen har selskabet anmodet sin taksator om at fremkomme med supplerende kommentarer. Herefter har taksatoren udfærdiget ny besigtigelsesrapport dateret 20/5 2008. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Dato for besigtigelse: 19.03.2008 & 26.03.2008**

…

3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
Nej - ikke i de 3 [2] *forhold der ankes over*

…

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: Forsikringstager anker over 3 [2] punkter i anmeldelse:

A. Opfugtning af bundrem i facade mod nord - der er mindre opfugtning i bundrem mod nord - der kan ikke konstateres murpap mellem fundament og bundrem. Ikke krav på opførelsestidspunkt og konstruktionen har stået uændret i 35 år uden trænedbrydning. Evt. udbedring - pap under bundrem mod nord - ca. kr. 25.000,- excl. moms

B. Tæring på VVS-rør under badeværelsesgulv. Fstg. har planlagt totalrenovering af hele huset, heriblandt også badeværelse (det er oplyst at badeværelset skal udvides betydeligt - under opbrydning konstateres mindre tæringer på VVS-samlinger under gulv. Ikke usædvanlige i 35 år gammelt badeværelse i et fritidshus, som må formodes har stået uopvarmet i lange perioder - derudover skulle rør ganske givet have været skiftet i forbindelse med planlagt renovering. Evt. udskiftning af VVS-rør i bad ca. kr. 15.000,- excl. moms - værdiforringelse 60-70 %."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 18/6 2008 til nævnet bl.a. anført:

"<u>Bundremme</u>

…

Ejendommen er opført i 1973. Det gældende bygningsreglement er derfor BR 1972. Der er tale om et sommerhus, hvorfor ejendommen skal vurderes ud fra reglerne i kapitel 13 i BR 1972.

Det fremgår af kapitel 13, stk. 7, at ejendommens fundamenter, vægge, etageadskillelser og tagkonstruktion skal udføres på forsvarlig måde. Herudover stiller BR 1972 ingen krav til udførelse af fundamenter, vægge og lignende.

Det er vores vurdering, at vores kundes ejendom er udført på forsvarlig måde i henhold til kapitel 13, stk. 7, fordi der på nuværende tidspunkt 35 år efter opførelsen ikke kan konstateres nedbrydninger i træet. Vi mener derfor fortsat, at ejendommen er opført i overensstem-

melse med gængs byggemetode på opførelsestidspunktet, da denne alene foreskriver, at der skal ske en forsvarlig udførelse.

Vi vedlægger en kopi BR 1972 kapitel 13 til nævnets orientering.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at ejendommens konstruktion afviger fra tilsvarende intakte sommerhuse opført i 1973. Det er derfor vores vurdering, at ejendommens værdi og brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt. Herudover finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdet udgør en nærliggende risiko for skade, idet der 35 år efter opførelsen kun kan konstateres opfugtning, men ingen tegn på nedbrydninger træet. Træets bæreevne er ikke svækket, hvorfor der også af denne grund ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 fastholder vi således, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold.

Vi skal herudover for god ordens skyld henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker bygningens overensstemmelse med gældende for skrifter, medmindre der er sket skade eller kan konstateres nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte forhold.

Hvis vores kundes advokat sender oplysninger, der dokumenterer, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis indstillet på at genoptage sagen. Men på det foreliggende grundlag, fastholder vi i det hele afgørelsen og afventer nævnets afgørelse.

Tæringer på vandrør

…

Det er ikke usædvanligt, at der kan ses mindre tæringer på badeværelsesrør, der er 35 år gamle. På baggrund heraf er det således vores vurdering, at forholdet ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da der er tale om begyndende tæringer, er det ligeledes vores vurdering, at der ikke vil være nærliggende risiko for skade, som følge af tæringerne, i det disse ikke er af en sådan karakter, at der vil være risiko for sprængning af/ eller brud på rørene.

Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 finder vi det således ikke sandsynliggjort, at tæringerne opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Herudover er der ifølge taksators vurdering tale om en allerede planlagt udskiftning, i det den påtænkte arealudvidelse af badeværelset vil bevirke, at rørene skal skiftes. Ejerskifteforsikringen dækker ikke allerede planlagte arbejder, da vores kunde ikke lider et tab i forbindelse med dette.

Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde eller dennes advokat, der kan ændre vores afgørelse.

Vi fastholder således i det hele vores afgørelse og afventer nævnets stillingtagen."

Klagerens advokat har herefter ved skrivelse af 9/7 2008 meddelt nævnet, at hun på ny har taget kontakt til arkitekt K.M., der bistod klageren under besigtigelsen af bundrem-

mene m.v., og at hun snarest vil fremsende en erklæring fra denne. I forlængelse heraf har hun i samme skrivelse anført følgende:

> "Jeg er … fortsat af den opfattelse, at en sådan erklæring fra arkitekten er ensidig, hvorfor jeg også fortsat er af den opfattelse, at der i sagen bør ske besigtigelse af ejendommen, hvor begge parter får lov at formulerer spørgsmål til en uvildig sagkyndig.
>
> Idet jeg af Ankenævnet er blevet gjort bekendt med, at der normalt ikke afholdes skønsforretninger, men dog i særlige tilfælde gives tilladelse, skal jeg derfor hermed anmode Ankenævnet om at meddele en sådan særlig dispensation fra den normale sagsgang, idet sagen netop kommer til at bero på en bevisvurdering, der bedst lader sig afklare ved en besigtigelse ved en byggesagkyndig.
>
> Såfremt anmodningen ikke kan efterkommes, er det min opfattelse at sagen bør afvises af Ankenævnet, som uegnet til afgørelse i dette forum."

I skrivelse af 11/7 2008 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

> "I forlængelse af min skrivelse af den 9. juli d.å. fremsendes hoslagt kopi af erklæring fra arkitekt K.M., hvoraf fremgår at i hvert fald en byggesagkyndig har konstateret en væsentlig opfugtning af ejendommens bundremme ved besigtigelser den 26 marts d.å.
>
> Det bemærkes, at der af der arkitektens tidligere skrivelse (bilag 4) henvises til, at det blandt andet af 'Træ 5', samt i øvrigt af flere andre byggehåndbøger m.m. fremgår, at organisk materiale skal holdes adskilt fra fugt, hvilket ikke er sket i dette tilfælde, idet der ikke er udlagt fugtspærrer mellem ejendommens bundremme og sokkel.
>
> 'Træ 5', der er fra 1961, anbefaler således at der lægges tjærepapstrimmel mellem fodrem og sokkel.
>
> Denne fremgangsmåde er og var almindelig kendt i byggebranchen, også i 1973 hvor ejendommen er opført, hvorfor indklagedes afvisning heraf forekommer klager som noget søgt.
>
> Der er således tale om en håndværksmæssig mangel, der har medført en skade på min klients ejendom, idet der er sket opfugtning af bundremmene.
>
> Uanset om træet måtte være opfugtet eller ej, besidder klager nu en viden om, at der ikke er indlagt fugtspærrer mellem træet hvorpå vægge og gulve hviler, og ejendom mens betonsokkel, hvorfor dette vil skulle meddeles en fremtidig køber - dette uanset om forholdet overdækkes på ny.
>
> Efter at have snakket med flere byggesagkyndige - herunder naturligvis også arkitekt K.M., der fungere som byggesagkyndig under huseftersynsordningen (autorisations nr. 450) - vil denne oplysning fra sælger skulle klassificeres som en K3-skade, hvorfor klagers ejendom herefter besidder en mangel, der kun kan betegnes som væsentlig værdiforringende."

Af den vedlagte erklæring af 10/7 2008 fra arkitekt K.M. fremgår:

> "Som supplement til min tidligere vurdering vedr. ovennævnte sommerhus kan jeg oplyse at jeg ved min besigtigelse, sammen med S.P. [klageren] og J.S. fra TRYG forsikring, foretog

fugtmålinger flere steder på murremmen hvorved min fugtmåler slog ud over de 35 % fugtighed instrumentet maximalt kan måle. J.S. foretog samtidig fugtmålinger men disse kunne jeg ikke få oplyst."

Selskabet har herefter indhentet taksatorens kommentarer til udtalelserne fra arkitekt K.M. Af notatet fra taksatoren fremgår:

"Der er modtaget kopi af skrivelser fra konsulent K.M. - skrivelser er dateret hhv. 02.04.2008 og 10.07.2008. I forlængelse heraf skal følgende bemærkes:

- K.M. citerer fra unavngivet Bygningsreglement påbud omkring organisk materiale. Det præciseres igen, at Bygningsreglementet af 1972 har været gældende på udførelsestidspunkt og at det af K.M. anførte 'citat' ikke ses at optræde i Bygningsreglementets kapitel 13, som var gældende for sommerhusbebyggelse.

- Det kan oplyses, at undertegnedes fugtmålinger er foretaget med Timbertest FM 510 uden begrænsning i målinger under 60 %. Af notater ses registreret udslag på max. 23-25 % ved nordfacade/udhus - øvrige steder i mindre omfang. Idet bygningen stort set har stået uændret siden opførelsen i 1973 anses det for sandsynligt, at fugtindholdet har været forholdsvis konstant, dog med mindre sæsonrelaterede udsving. Såfremt den af K.M. oplyste fugtighed på 35 % har været udtryk for en generel tilstand må det formodes at den 35 år gamle bundrem for længst var rådnet væk. Jeg må i øvrigt afvise K.M.'s påstand om, at jeg bevidst har forsøgt at hemmeligholde mine fugtmålinger.

- Uanset hvad der kan fremdrages vedr. Bygningsreglementer og fugtmålinger må det fastholdes, at der ikke er konstateret trænedbrydning eller styrkesvækkelse ved bundremmen, som adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende konstruktioner af samme alder."

I forlængelse heraf har selskabet i skrivelse af 11/9 2008 til nævnet bemærket:

"Advokat J.B. har bedt os tage stilling til, hvorvidt vi fortsat vurderer, at sagen bør føres ved Ankenævnet. Vi vurderer, at syn og skøn ikke er nødvendigt, hvorfor det fortsat er vores vurdering, at Ankenævnet er fuldt ud kompetente til at tage stilling til, hvorvidt forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

… Som det kan ses af kommentarerne [fra taksatoren], er der ikke konstateret nævneværdige tegn på nedbrydning på ejendommens bundrem. På baggrund heraf er det fortsat vores vurdering, at såfremt det anmeldte forhold havde udgjort en nærliggende risiko for skade, ville der efter 35 år være sket en aktuel skade i form af nedbrydning. Idet dette ikke er tilfældet finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Vores kundes advokat har henvist til et unavngivet bygningsreglement. Vi fastholder fortsat, at ejendommen skal vurderes i henhold til bygningsreglementet af 1972, hvoraf det vedlagte citat ikke fremgår under kapitel 13, der var gældende for sommerhusbebyggelse. Vi mener dog ikke, at lovligheden er afgørende, idet det fremgår af vores kundes forsikringsbetingelser, at ejerskifteforsikringen kun dækker bygningens uoverensstemmelse med gældende forskrifter, såfremt der er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som følge af ulovligheden. Idet der fortsat ikke er konstateret tegn på skade eller nærliggende risiko for

skade, fastholder vi således, at uanset om forholdet er ulovligt eller ej, vil dette ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Der henvises herudover til, at vores kunde i en eventuel salgssituation er nødt til at oplyse om bundremmens konstruktion, hvorfor advokaten anfører, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi. I forsikringsbetingelsernes afsnit 3 står der, at der er dækning, hvis et forhold bevirker, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Den værdi, der omtales i betingelserne, er imidlertid udtryk for bygningens værdi for køberen, men ikke dens salgsværdi i tilfælde af salg af ejendommen. Salgspriser er konjukturafhængige, og vil derfor ændre sig med tiden. Dette betyder, at ejendommens værdi hele tiden vil ændre sig afhængig af udbud og efterspørgsel på den faste ejendom. Vi mener derfor ikke, at en ejendoms eventuelle salgsværdi er et afgørende moment set i forhold til vurderingen af, hvorvidt et forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

K.M. vurderer, at forholdet burde have haft karakteren K3. Dette er vi uenige i, fordi K3 beskriver en kritisk skade, der bevirker at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid med risiko for skade på andre bygningsdele til følge. Da konstruktionen således på nuværende tidspunkt er 35 år gammel, og der ikke er sket skader som følge af det anmeldte forhold, hvorfor vi heller ikke vurderer, at der fremadrettet vil ske skader, mener vi ikke, at konstruktionen berettiger til karakteren K3.

Det er vores vurdering, at det fremsendte materiale ikke har tilført sagen nye oplysninger, der kan ændre vores afgørelse. Vi fastholder derfor fortsat, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettiget. Vi fastholder i det hele vores tidligere argumentation, og afventer nævnets afgørelse."

Klagerens advokat er fremkommet med yderligere kommentarer i skrivelse af 24/9 2008 til nævnet.

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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller 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.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagens akter finder nævnet det ikke godtgjort, at der i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger skader eller nærliggende risiko for skader. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann