816/09

Den 30. marts 2009 blev i sag nr. 74.529:

xxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af revner i facader samt et underdimensioneret fundament.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdende ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1969, samt at der blev lavet en tilbygning i 1974. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/2 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/10 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Der er enkelte udfaldne fuger og sømhuller i facaderne. Udbedring hører under almindelig vedligeholdelse. Der er en sætningsrevne af ældre dato ved tilbygningen på nordsiden. Sætningen skønnes at være ophørt.

Der er revner i toppen af muren nord for vinduet på vestsiden. Udbedring hører under almindelig vedligeholdelse."

Klageren anmeldte den 30/6 2006 at ydermuren i tilbygningen slog revner. Revnerne startede, hvor fundamenterne mellem den oprindelige bygning og tilbygningen støder sammen. Rådgivende Ingeniør L.H. besigtigede den 8/8 2006 forholdet på vegne af selskabet. L.H. anførte som følge heraf i skrivelse af 17/8 2006:

"**Skadetype.**
Revnedannelse i facademur mellem eksisterende bygning og tilbygning. Knækkede facadesten.

Oplysninger om skaden.
Ved besigtigelsen var forsikringstager S.O.U. til stede.
Ved besigtigelsen kunne der konstateres revnedannelser i facademuren mellem eksisterende bygning og tilbygning (se fotos).
Skaden har efter min mening ikke noget med opførelse af den nye skorsten at gøre. Forholdet er ikke identisk med bemærkninger i tilstandsrapporten side 5 pkt. 3.0 yder- og indervægge, disse småskader er der stadig.
Det er sætninger mellem to fundamenter, der forårsager revnedannelsen. Der er ikke behov for jordbundsundersøgelser, og der er ikke fare eller risiko for yderligere skader.

Forslag til udbedring af skaden.
De knækkede mursten udskiftes.
Glasbygningsstenene fjernes og der isættes et lille vindue. Beskadigede mørtelfuger ved revner udbedres.
Max. kostpris incl. lille vindue kr. 8.770,00 excl. moms."

Selskabet anførte i skrivelse af 15/9 2006 til klageren:

"Ud fra oplysningerne fra vores ingeniør er der tale om, at årsagen til revnedannelserne skyldes, at der har været bevægelser mellem de to fundamenter på henholdsvis eksisterende bygning og tilbygning. Situationen er meget almindelig, og ingeniøren vurderer også, at der ikke er fare eller risiko for yderligere skader.

Der er tale om fine revner i facaden, som ikke har betydning for husets *værdi eller brugbarhed nævneværdigt*, hvorfor vi ikke kan tilbyde erstatning for det anmeldte forhold."

Klageren genanmeldte senere revner i facaderne med henvisning til et underdimensioneret fundament, hvorfor selskabets taksator J.W.S. besigtigede forholdet den 18/7 2007 og som følge heraf anførte i skrivelse af 20/7 2007 til klageren:

"Der er tale om en traditionelt opført ejendom fra 1969 udført som almindelig byggeskik med ca. 30 cm ydervæg afsluttet med gule facadesten. Der er i 1974 mod vest tilbygget ca. 20-25 m² med facader i direkte forlængelse af oprindelige.

Der er ved sammenbygning mellem den oprindelige del og tilbygningen på nordsiden konstateret revne i skalmuren ligesom der indvendig ses hårfine revner omkring nyopmuret bagmur ved brændeovn/skorsten (opmuring kan henføres til skade 605… omfattende udbedring p.g.a. mangler ved oprindelig skorsten). Der var oprindelig opmuret pejs, men forsikringstager har nu monteret brændeovn. Udover almindeligt forekommende revner ved sammenbygningen kan der ikke i fundament registreres tegn på betydende revnedannelser.

Forsikringstager har ved tilbygningens sydvestlige hjørne foretaget opgravning til underkant fundament - der kan på hjørne registreres ca. 60 cm fundamentsdybde.

Det er ved besigtigelse nævnt, at det evt. kunne være relevant at rekvirere ingeniør for vurdering af revnedannelser. Af det fremsendte materiale fremgår det dog, at der allerede i forbindelse med behandling af skadesanmeldelsen juni 2006 ER foretaget ingeniørmæssig vurdering.

Med henvisning til det af TRYG fremsendte brev af 15.09.2006 brev fremgår det, at rådgivende ingeniør L.H. har besigtiget ejendommen 8. august 2006. Af korrespondance mellem TRYG og ingeniør L.H. fremgår, at der er tale om en almindelig sætning mellem to fundamenter - det vurderes, at der ikke vil være behov for jordbundsundersøgelser og at der ikke er fare eller risiko for yderligere skader.

Ejerskifteforsikring.
Det vurderes fortsat, at der **ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over ejerskifteforsikringen. Med henvisning til **skrivelsen af 15.09.2006 findes der ikke anledning til at ændre vurderingen** af, at der er tale om revner, der ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Facaderevne i sammenbygninger er **almindeligt forekommende** og i øvrigt er det også **nævnt i tilstandsrapporten,** at der er sætningsrevne ved tilbygningens nordside (forhold nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikringen). Hårfine revner på indvendige vægflader omkring en brændeovn med store påvirkninger fra temperaturforskelle er heller ikke ualmindelige.

Det må forventes, at der i de pågældende tilfælde, som ligeledes nævnt i tilstandsrapporten, vil være løbende vedligeholdelse i forbindelse med facader og gavle."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 25/7 2007 til selskabet:

"Jeg er ikke bekendt med selve ejerskifteforsikringens policevilkår og eventuelle undtagelser for dækning, hvorfor jeg venligst anmoder om en kopi af policen.

Uanset jeg ikke er bekendt med de aktuelle policevilkår, er det min opfattelse, at skaderne mellem oprindelig beboelse og beboelsestilbygning - som ifølge min klient er under udvikling - er en skade, der indgår under dækningen på ejerskifteforsikringen. K1 bedømmelsen i tilstandsrapporten oprindelig har vist sig som en forkert bedømmelse, da skaden og navnlig udviklingen af samme formentlig relaterer sig til tilbygningens utilstrækkelige fundering.

Ifølge byggereglement fra 1972 punkt 5.4.3. som var, det for tilbygningen gældende var kravene til fundering/fundament 90 cm under færdigt terræn, under særlige terrænforhold endnu mere.

Konkret står vandspejlet højt ved ejendommen

Fundering/fundamentet er ifølge Deres måling (v/ taksator J.W.S.) 60 cm. Heraf er konstateret, at alene 50 er under terræn, hvilket klart er under normen på bygningens opførelsestid."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 22/8 2007 til klagerens advokat:

"Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, herunder bygningsreglementet, medmindre forholdet har medført at skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er opfyldt.

Revnedannelse, hvor eksisterende bygninger og tilbygninger er bygget sammen er ikke ualmindeligt (ej heller ved bygninger der er korrekt funderet), idet de 2 fundamenter/bygninger 'arbejder' forskelligt ved vejrligspåvirkninger, temperaturudsving og bevægelser i undergrunden mv.

Ved rådgivende ingeniør L.H.s besigtigelse 8. august 2006 og ved bygningstaksator J.W.S. besigtigelse 18. juli 2007 kunne der ikke ses tegn på alvorlige sætningsproblemer på tilbygningen.

På baggrund af de observationer L.H. og J.W.S. har gjort ved besigtigelserne finder vi ikke, at de konstaterede revner ved sammenbygningen mellem den oprindelige bygning nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke er opfyldt.

Tilsvarende finder vi ikke, ud fra de observationer L.H. og J.W.S. har gjort ved besigtigelserne, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapportens pkt. A 3.1, hvorfor undtagelsesbestemmelsen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4 pkt. 4.1 kan finde anvendelse.

Med henvisning til foranstående skal vi meddele, at vi fastholder vores stilling i sagen. Erstatningspligten kan ikke anerkendes for de anmeldte forhold."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 11/9 2007 til selskabet:

"På baggrund af afslag på dækning har jeg foretaget besigtigelse af ejendommen for så vidt angår sokkelforhold og revnedannelser.

Jeg kan forstå, at der under ejerskifteforsikringen tidligere har været ydet dækning vedrørende mangelfuldt udført skorsten ved en pejs. I stedet for pejsen er i dag tilsluttet en brændeovn.

Ved min besigtigelse konstaterede jeg for så vidt angår soklen det, jeg beskrev i min skrivelse af 25. juli d.å., nemlig at fundamentet alene er 50 cm under terræn og samlet bedømt ca. 55 cm. Fundamentet opfylder således langt fra kravene til fundering. Til Deres orientering vedlægger jeg kopi af bygningsattest samt daværende ejers eller entreprenørs beskrivelse af tilbygningen, hvoraf fremgår, at fundamentet er 90 cm under terræn.

Ved og omkring det blotlagte fundament i husets sydvestlige hjørne kunne jeg ikke konstatere nogen revnedannelse i fundamentet.

> På husets nordside, hvor tilbygningen grænser til den oprindelige bygning, og ved skorstenen, ligeledes på nordsiden i tilbygningen, kunne jeg i murværket konstatere ikke ubetydelige revnedannelser - en fra taget i retning skorstenen af lillefingertykkelse og en over, langs og ved vindue ca. hvor bygningerne er sammenbygget. Indvendigt kunne jeg ved den for ca. halvandet år siden renoverede skorsten konstatere adskillige mindre revner. Jeg er i tvivl om, hvorvidt de konstaterede revner har med skorstenen eller skorstensfundamentet at gøre, eller om de kan have med fundamentet på tilbygningen at gøre. Mureren har afvist, at der skulle være noget galt med arbejdet vedrørende skorstenen. Det, jeg i den forbindelse kan konstatere, er, at der i forbindelse med ændringerne ved skorstenen ikke er sket ændringer på den nederste del af skorstenen, men alene ændringer indvendigt og på den øverste del af skorstenen.
>
> Jeg har vanskeligt ved at forstå, at De afslår dækning for revnedannelserne i ydervægge og de revner, som er under udvikling indvendigt ved skorstenen, idet revnernes størrelse indikerer, at der er noget galt, ligesom revnerne indvendigt ved skorstenen ikke er acceptable, da der alene er gået halvandet år, fra man har foretaget en fuldstændig udbedring.
>
> Det er tillige min opfattelse, at afvisningen af skaden vedrørende fundamentsforholdene ikke stiller sig rigtig, idet der for mig at se er tale om en manglende bygningsdel, som om ikke allerede har givet, så kan give senere skade. Det bemærkes, at tilbygningen er med fladt tag, og at en køber rimeligvis må kunne forvente, at et fundament på en bygning fra 1970'erne er lavet efter forskrifterne og kan tåle et tilsvarende tag, som ligger på den øvrige del af huset, hvilket tyngdemæssigt vil være en belastning for en svag fundering."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 21/8 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at revnedannelserne samt tykkelsen på fundamentet er dækningsberettigende forhold. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

> "Ved nærværende indbringes på vegne min klient S.G.s klage over Forsikringsselskabet Trygs afvisning af dækning under tegnet ejerskifteforsikring vedrørende revnedannelser i gulv og inder- og ydermure dels ved sammenbygning og dels ca. 1/2 meter derfra i nærhed af hushjørne (nord-vesthjørne) på tilbygning samt vedrørende underdimensionering af sokkel (tilbygningen).
>
> Soklens manglende dimensionering (er 50 under terræn og ca. 5 cm over terræn) under tilbygningen i forhold til byggenorm (90 cm under terræn) vurderes af skadelidte som mulig årsag til revnedannelserne i gulve og vægge.
>
> Selvstændigt (uanset om sammenhæng med revnedannelser i gulve og vægge) anses underdimensioneringen som værende en værdiforringende mangel ved ejendommen, bl.a. henset til, at tilbygningen formentlig ikke kan bære en tagkonstruktion som den øvrige del af ejendommen har, ligesom underdimensioneringen udgør en latent fare for senere skader."

Selskabet har ved skrivelse af 2/9 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Vores kunde har overtaget ejendommen den 1. februar 2003. Ejendommen er ifølge oplysningerne sagen opført i 1969. Efterfølgende er der blevet tilføjet en tilbygning på ejendommen.

Vi har foretaget i alt 3 besigtigelser på vores kundes ejendom. Ved alle tre besigtigelser har det kunne konstateres, at der er bevægelsesrevner ved samlingen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning.

Den ene af de taksatorer, der har besigtiget er rådgivende ingeniør. Det fremgår af hans besigtigelsesrapport, at der ikke sås tegn på problemer med jordbunden, der var derfor ikke grundlag for at udføre geotekniske undersøgelser.

Der er ikke konstateret forhold på ejendommen, der går udover hvad der er normalt forventeligt for en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi begrunder dette med, at de konstaterede revner befinder sig i ved sammenbygningen mellem de to bygninger. Det er ikke usædvanligt at se bevægelsesrevner ved sådanne sammenbygninger, hvorfor vi fastholder, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Herudover har begge taksatorer oplyst, at der ikke vil ske skader som følge af det anmeldte forhold. Vi fastholder derfor ligeledes, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade, idet der blot er tale om bevægelser, og ikke sætninger.

Advokaten har oplyst, at det forhold, at fundamentet ikke er ført ned i tilstrækkelig dybde set i forhold til reglerne på opførelsestidspunktet, bør dækkes som en manglende bygningsdel.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 3, at manglende bygningsdele kan være en skade. For at opnå dækning for en manglende bygningsdel, er det imidlertid en betingelse, at forholdet opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Forholdet skal således udgøre en skade, nærliggende risiko for skade eller nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdet opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, hvorfor vi fastholder, at der ikke er dækning for den manglende bygningsdel.

Det fremgår herudover af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, at ejerskifteforsikringen kun dækker bygningens overensstemmelse med gældende forskrifter, såfremt forholdet opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Det forhold, at fundamentet således ikke er udført i henhold til gældende regler på opførelsestidspunktet udgør således ikke et dækningsberettiget forhold, idet der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, som følge af den manglende dybde.

På baggrund af oplysningerne i sagen, herunder det forhold, at revnerne ikke har udviklet sig imellem de forskellige taksatorers besigtigelse, fastholder vi fortsat vores afgørelse, idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvis vores kunde sender dokumentation, der viser at forholdet er dækningsberettiget, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen."

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.

4.2
bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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 en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Som sagen er fremlagt finder nævnet, at de forhold, den rådgivende ingeniør har anført i sin rapport af 17/8 2006, og som han stiller udbedringsforslag til, jf. side 2 i kendelsen, må anses for erstatningsberettigende.

Derimod finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at den manglende fundamentsdybde opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb og således er dækningsberettigende. Det kan herefter ikke kritiseres, at selskabet har afvist at yde dækning for fundamentsforstærkning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdene anført i ingeniørrapporten af 17/8 2006 er erstatningsberettigende.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen