817/09

Den 14. april 2009 blev i sag nr. 74.611:

xxxxxx xxxxxx xx xx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende manglende understøbning af ejendommens kældervægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det manglende fundament under kældervæggene ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1936, og klagerne overtog ejendommen pr. 1/7 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 9/2 2005. Der er i tilstandsrapporten ingen bemærkninger om de anmeldte forhold.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 13/2 2008 anmeldte, at der mangler understøbning af fundament under skillevægge i kælderen. Forholdet blev besigtiget af selskabets skadeskonsulent, som har afvist, at forholdet udgør en skade omfattet af ejerskifteforsikringen. På baggrund af skadekonsulentens vurdering har selskabet ved skrivelse af 22/6 2008 til klagerne afvist dækning.

Klagerne har i klageskemaet af 6/9 2008over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde erstatning for den anmeldte skade. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "Vi har konstateret manglende understøbning under indvendig side af ydervægge i vores hus kælder samt under skillevægge i kælder, herunder bærende skillevægge. Det skal i den forbindelse nævnes at kælderydervæggenes yderside er blevet forstærket og at denne skade er blevet anerkendt af tryg.
>
> **Vi har nu forgæves forsøgt at få Tryg til at anerkende de nye konstaterede skader med manglende understøbning.**
>
> Skaderne består i at der ikke er understøbt under de pågældende vægge i forbindelse med en sænkning af kældergulvet, - vel for at forøge loftshøjden i kælderen. Væggene står således på muld, med undersiden i flugt med overkant af gulvet. Den mangelfulde understøtning af især de bærende skillevægge, kan på sigt give skade på stueetagen med skæve gulve og revnede vægge til følge.
>
> **Tryg påstår fejlagtigt at kælderen er som en kælder fra den tid, hvor huset er opført.** Dvs. at Tryg vel ikke mener at gulvet er sænket. De skriver dog at de mener at 'bygningens værdi og brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder'!!
> Der er dog flere beviser på at gulvet i kælderen er blevet sænket, efter at huset er opført. For det første ligger der plastik under betongulvet, hvilket ikke fandtes da huset blev bygget i 1936, og for det andet er gulvet sænket ca. 20 cm i forhold til husets oprindelige gulv. Dette ses tydeligt ved udvendig kældertrappebund.
>
> Disse forhold er begge blevet bekræftet af en beskikket bygningssagkyndig og en entreprenør.
>
> Ifølge ejerskifteforsikringen kan **en manglende bygningsdel være en skade**, hvis der bl.a. er nærliggende risiko for skade og dette på længere sigt kan medføre yderligere risiko for skade på huset **og dermed nedsætte husets oprindelige værdi**. Tryg's afgørelser er således faktuelle forkerte og vi anmoder hermed Ankenævnet om at behandle afgørelserne.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
> Vi ønsker at få udbedret deri skade som vi har konstateret og fået bekræftet af fagfolk. En skade som vil koste 35.300 + moms at udbedre."

Klagerne har som bilag til klageskemaet vedlagt udtalelse fra A. Entreprenørforretning A/S. I udtalelsen fra entreprenøren hedder det:

> "Efter jeg har besigtiget kælderen, og kan konstatere skillevæggene står på kanten af betongulvet i begge sider med jordkerne op under skillevægge, vil jeg foreslå en understøbning af væggene.
>
> **Udgiften er beregnet til excl. moms Kr. 20.000,-**
>
> Forholdet skyldes at gulvene har været sænket for år tilbage, og man har undladt at understøbe.

Jeg vil også foreslå, at slå den indvendige skal af ydervæggene, og påmure en tynd lecablok for at minimere fugt op i væggene.

Udgiften er beregnet til excl. moms Kr. 15.300,-"

Selskabet har ved skrivelse af 7/10 2008 til nævnet fastholdt sin afgørelse og har herved anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har overtaget ejendommen den 15. juni 2005. Ejendommen er ifølge oplysningerne i sagen opført i 1936.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det sandsynliggjort, at selve kælderen er fra husets opførelsestidspunkt, idet denne i udseende og konstruktionsmåde ikke afviger fra tilsvarende kældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af kundens oplysninger, kan det konstateres, at der på et ikke nærmere fastlagt tidspunkt er sket en forhøjelse af kældergulvet. Selve kældergulvet er således ikke fra bygningens opførelsestidspunkt. Vi har ikke modtaget dokumentation for kældergulvets alder, men da der ifølge oplysningerne fra kunden er anvendt pvc i gulvkonstruktionen, kan dette ifølge vores vurdering være op til 50 år gammelt.

Taksator har undersøgt ejendommens kælderskillevægge, fundamenter etc. i forbindelse med hans besigtigelse. Der er ikke fundet tegn på, at støbningen af kældergulvet har forårsaget skader. På baggrund heraf, er det vores vurdering, at der heller ikke vil være nærliggende risiko for skade, især ikke da der er foretaget understøbning af facadefundamentet, hvorfor der ifølge vores vurdering er tale om en stabil konstruktion uden risiko for sætninger.
Taksator oplyser, at han har talt med håndværkeren, der har foretaget understøbningen af ejendommen for at klarlægge, hvordan denne var blevet foretaget. Håndværkeren oplyser, at det ikke er usædvanligt, at der kan stå noget jord inde i fundamentet, når der understøbes. Da der er understøbt hele vejen under fundamentet, vurderer han, at dette ikke udgør et problem.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om hverken skade eller nærliggende risiko for skade i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi finder det herudover ikke sandsynliggjort, at bygningens værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet vi har den opfattelse at kælderen kan anvendes til dens formål.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afgørelse, fordi vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser.

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, 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 forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Ved vurderingen af, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen, må der tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1936, og at kælderuddybningen er foretaget på et senere, ikke nærmere fastlagt, tidspunkt.

Efter nævnets opfattelse afviger kælderens oprindelige konstruktionsmåde ikke fra tilsvarende kældre af samme alder. Uanset at der på et tidspunkt efter husets opførelse er sket en ændring af kældergulvet, finder nævnet det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at den manglende understøbning af kældervæggene udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at der er nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand