823/09

Den 29. juni 2009 blev i sag nr. 74.767:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

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 en utilstrækkelig fundering.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at funderingen ikke afviger fra, hvad der er sædvanligt for bygninger af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1908, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/1 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1	1	Mindre revnedannelser samt partielle hule pudspartier huset rundt. Mindre lodret sætningsrevne ved sammenbygningen af havestuen ved gavl mod øst. Lodret revnedannelse ved facade mod nord hvor dør er blændet. K1
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Lodret revnedannelse hvor dørhul er muret til, skyldes at mur-

værket er etableret uden fortanning. K1

Små sætningsrevner bl.a. over/ved vinduer navnlig ved gavl mod øst. K1

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	1.2 Sokkel	Sætningsrevnen er uden væsentlig forsætning og forskydning og skønnes uden konstruktiv betydning."

Af geoteknisk rapport af 22/9 2006 fremgår bl.a.:

"**1. Besigtigelse**
F. Geoteknik AS har ved tilsyn den 23. august 2006 gennemgået bygningen udvendigt, såvel som indvendigt.

Der ses kraftige revnedannelser i området ved østgavlen samt mindre revne- dannelser i de andre facader. Bygningen er relativt nypudset.

2. Konklusion
Vores boring og gravning viser, at bygningen er funderet på bæredygtige aflejringer af fed ler i dybden 0,70 m - 0,85 m under terræn.

Med de konstaterede forhold vil frost- og udtørringsfri dybde være ca. 1,2 m under terræn, hvorfor bygningens fundamenter vil bevæge sig ved streng frost eller meget tørre somre.

Med de konstaterede forhold vil bygningen fortsat bevæge sig som følge af de nævnte forhold, hvorfor der må påregnes en løbende udbedring af opståede revner.

Såfremt dette ikke kan accepteres, må der foretages en sektionsvis understøbning med en armeret bjælke, der føres 1,2 m under terræn. Samtidigt må der udføres omfangsdræn om bygningen, således at vandindholdet i jorden stabiliseres mest muligt.

Endeligt må alle større løvfældende træer i nærheden af bygningen fældes.
…
8. Sætningsforhold
Bygningen har med de konstaterede forhold været udsat for bevægelser ved meget hård frost samt i længerevarende tørkeperioder om sommeren.

Bevægelserne medfører revnedannelser i bygningen, der formentligt løbende er vedligeholdt. I perioder med normalt nedbør og almindelige vintre, vil bygningen være i ro.
…
10. Udbedringsforslag
Det skønnes, at fejlfunderingen omfatter hele bygningen.

Såfremt der ikke kan accepteres en løbende udbedring af ejendommen, må der foretages en forstærkning af alle fundamenter.

Som bilag … er vedlagt erfaringsblade fra Byg-erfa samt Geoteknisk Institut, der beskriver problematikken vedr. den fede ler.

I praksis betyder det, at bygningen må forstærkes ved en sektionsvis understøbning til 1,2 m under terræn med en armeret bjælke, såfremt der ønskes en bygning med normal vedligehold.

Der må samtidigt udføres omfangsdræn om bygningen, ligesom større løvfældende træer om bygningen må fjernes.

På sigt kan bygningens konstruktion tage skade af bevægelserne, hvorfor det anbefales, at bygningen gennemgås af statiker, der må vurdere, hvorvidt de nuværende bevægelser kan skade konstruktioner over jord.

Herefter kan der udføres et forstærkningsprojekt for funderingen."

Klagerens advokat anmeldte herefter den 11/10 2006 som følge af rapporten sætningsskaderne til selskabet. Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 8/12 2006 til klagerens advokat:

"Ejendommens beboelse er opført i 1908 og den tilhørende havestue/udestue er opført 1993.

Ved besigtigelsen kunne vores taksator opservere revne i den oprindelig ydervæg på beboelsen, der vender ud mod havestuen.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres nogle konstruktions-, materiale eller udførelsesfejl ved beboelsesejendomme i forhold til tilsvarende ejendomme opført omkring 1900.

Ejerskifteforsikringen 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 fod vedligeholdelsesstand.**

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.

Det fremgår af rapporten fra F. Geoteknik, at bygningen med de konstaterede forhold har været udsat for bevægelser ved meget hård frost samt i længerevarende tørkeperioder om sommeren. Bevægelserne medfører revnedannelser i bygningen, der formentlig løbende er vedligeholdt. I perioder med normalt nedbør og almindelige vintre, vil bygningen være i ro.

Det er vores vurdering, at ejendommen ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme opført omkring 1908. Som det fremgår af F. Geoteknik skyldes forholdene på ejendommen klimatiske forhold, hvilket ikke er en dækningsberettiget skadesårsag.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikring, idet skadesdefinitionen ikke er opfyldt.

F. Geoteknik nævner i sin rapport, at det anbefales at der udføres omfangsdræn om bygningen.

I henhold til denne udtalelse, skal vi meddele at ejerskifteforsikringen jfr. betingelsernes afsnit 2 omfatter alene de bygninger der er gennemgået ved huseftersynet og at ekstrasikringen jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 5 pkt. 5.1, alene dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningerne.

Forhold på grunden, herunder omfangsdræn er således ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, og da omfangsdræn ikke er stik- eller kloakledning er omfangsdræn ikke er omfattes af ekstrasikringen."

Den ingeniør, der havde udarbejdet den geotekniske rapport, anførte i skrivelse af 15/12 2006 til klagerens advokat:

"Såfremt der ikke foretages en efterfundering af bygningen må der påregnes fortsatte bevægelser af ejendommen og dermed revnedannelser. Disse revnedannelser skal udbedres løbende.

Som beskrevet i vores rapport side 5 kan bygningens konstruktion på sigt tage skade af bevægelserne, hvorfor det anbefales, at bygningen gennemgås af statiker, der må vurdere, hvorvidt de nuværende bevægelser kan skade konstruktioner over jord.

Jeg kan i øvrigt bekræfte, at bygningen er funderet med en byggeskik, der var gængs på opførelsestidspunktet.

Skaderne skyldes dog ikke klimatiske forhold, men en fejlfundering i forhold til jordbundsforholdene, da en bygning må forventes at kunne klare både frost, tø og tørke."

En rådgivende ingeniør besigtigede på klagernes foranledning ejendommen og anførte som følge heraf den 26/4 2007:

"Væggen er revnet fra gulv til loft i et skråt forløb fra top ved facade til gulv ca. 1,5 m fra facaden.
- Se vedhæftede foto
Revnen er gennemgående i hele væggens tykkelse
Revnen har varierende revnevidde op til 3-4 mm
Revnen vurderes at være opstået indenfor en kortere periode, bedømt ud fra skaden i væggens overfladebehandling,
og idet revnen fremstår som friskt brud.
- i øvrigt understøttet af ejers registrering af revnens udvikling.
Revnedannelsen bedømmes at være forårsaget af svigt i væggens fundering.

Den skadede væg er afstivende for facaden og stabiliserende for bygningen - og er derfor betydende for bygningens sikkerhed.
Svigt i væggens funktion indebærer derfor væsentlig risiko for yderligere skade.

På den baggrund må jeg derfor anbefale, at der foretages de fornødne tiltag for at sikre væggens afstivende funktion.

Ved besigtigelsen forelå geoteknisk rapport fra firma F. Geoteknik, sag …, dateret 22.09.06.

Den geotekniske rapport konkluderer, at bygningen er opført på bund af fed ler, der er følsom overfor udtørring.
Og at der må derfor påregnes fortsat udvikling af skaden.
- Dette begrunder yderligere, at der foretages bygningsmæssige tiltag for sikring af væggen."

Den samme rådgivende ingeniør anførte i skrivelse af 10/12 2008 til klagerens advokat:

"Jeg har på baggrund i dit brev af 2-10-2008 foretaget genbesigtigelse af ejendommen for at afklare om hvorvidt de tidligere konstaterede revner har udviklet sig, samt for at vurdere om der er sket skade, eller er nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Der henvises til tidligere foto og foto fra seneste besigtigelse.

Jeg kan konstatere at revnerne har udviklet sig i udstrækning.
- Ved sammenligning af tidligere foto og seneste foto nr. 2140 kan konstateres at revnen nu tydeligt forløber over stuevinduet mod banen.
- Ligeledes, at revnen i væg mod udestue, set fra udestue, nu tydeligt forløber under 3. sprosse i stuedøren foto 2142.

Revnerne er således under fortsat udvikling.

- Jeg har ikke foretaget tilstrækkelig præcis måling til at konstatere om revnevidden også er øget, men at dette er tilfældet er en naturlig konsekvens af revnernes øgede længde.

Det kunne ved seneste besigtigelse konstateres at væggens lodrette plan er forskudt flere mm over og under revnen.

Vedrørende skade eller nærliggende risiko for skade må jeg fastholde min bemærkning i mail af 26-04-2007
Nemlig at:
'Den skadede væg er afstivende for facaden og stabiliserende for bygningen - og er derfor betydende for bygningens sikkerhed.
Svigt i væggens funktion indebærer derfor væsentlig risiko for yderligere skade På den baggrund må jeg anbefale, at der foretages de fornødne tiltag for at sikre væggens bærende og afstivende funktion.'

At bygningen er funderet på fed ler bedømmes at være den væsentlige årsag til de allerede konstaterede skader.

Da væggens bærende og stabiliserende funktion allerede er skadet ved den aktuelle revnedannelse bedømmer jeg at der er nærliggende risiko for yderligere udvikling af skade og sammenstyrtning hvorfor jeg anbefaler at der foretages de nødvendige tiltag for sikring af bygningens bæreevne og stabiliserende funktion, nemlig:
- udbedring af konstaterede skader.
- Efterfundering - jfv. Geoteknik rapport eller nedpresning af pæle."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 2/10 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til en udbedring af sætningsrevner og funderingen.

Selskabet har ved skrivelse af 30/10 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Vores kunde har købt ejendommen beliggende … med overtagelse den 1. august 2004. Ejendommen er opført i år 1908 i henhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.
>
> I oktober 2006, hvilket vil sige 2 år og 2 måneder efter overtagelsen af ejendommen, modtager vi en anmeldelse fra kundens advokat, hvori han oplyser, at ejendommen er fejlfunderet.
>
> Der er udarbejdet en geoteknisk rapport udført af F. Geoteknik. Det fremgår af rapporten, at ejendommen er funderet i dybden 0.75-0.85 meter under terræn. Ud fra de konstaterede forhold oplyser geoteknikeren, at der bør være en fundering ned til 1.2 meter. Da dette ikke er tilfældet, vil bygningen bevæge sig ved streng frost eller meget tørre somre. Til udbedring af forholdet anbefales en sektionsvis understøbning, etablering af omfangsdræn og fældning af løvfældende træer i nærheden af bygningen.
>
> Det fremgår endvidere af den geotekniske rapport på side 4, at bygningen er funderet på bæredygtige aflejringer, men at fundamenterne ikke er ført til frostfri dybde på grund af den fede ler.
>
> På side 5 i rapporten oplyser geoteknikeren, at hvis der ikke kan accepteres løbende udbedring af ejendommen, må der foretages en forstærkning af alle fundamenter. Herudover bliver det oplyst, at ejendommens konstruktion på sigt kan tage skade af bevægelserne. Vi beder nævnet bemærke, at geoteknikeren bruger ordvalget 'såfremt dette ikke kan accepteres'. Det er på baggrund heraf vores vurdering, at understøbningen alene har til formål at imødegå sædvanligt forekommende bevægelsesrevner i konstruktionen, således at vores kunde undgår løbende at skulle vedligeholde/udbedre disse. Det er vores vurdering, at dette er at betragte som en udbedring til formindskelse af den almindelige løbende vedligeholdelse. Dette er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> I brevet der følger med den geotekniske rapport oplyser geoteknikeren, at bygningen er funderet med en byggeskik, der var gængs på opførelsestidspunktet.
>
> Ved vores taksators besigtigelse kunne der konstateres de anmeldte revnedannelser. Der sås imidlertid ingen tegn på konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl ved ejendommen.
>
> Ejendommen er opført i 1908. På ejendommens opførelsestidspunkt var der ingen særlige krav til bygningens opførelsesmetode. Det er derfor ikke usædvanligt, at der kan konstateres revnedannelser i bygninger af denne alder. Der er tale om sædvanlige bevægelsesrevner. Det bliver bekræftet af geoteknikeren i brev af 15. december 2006, at ejendommen er funderet i henhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.
>
> Ud fra det oplyste i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at vores kundes ejendom afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

De konstaterede revnedannelser er ikke usædvanlige, og hører blot til en del af den løbende vedligeholdelse på en ejendom af samme alder. Vi mener derfor ikke, at skadebegrebet er opfyldt, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig vedligeholdelsesstand.

Det er en betingelse for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden eller skaderisikoen var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Ud fra oplysningerne i sagen er der tale om revnedannelser opstået efter overtagelsen. Disse bliver først anmeldt til os 2 år og 2 måneder efter overtagelsen, hvorfor vi ikke finder det sandsynliggjort, at disse var til stede på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen. Det fremgår herudover af oplysningerne i sagen, at årsagen skal findes i bevægelserne i leret som følge af frost og udtørring om sommeren. Det er vores vurdering, t der er tale om forhold i undergrunden opstået efter vores kundes overtagelse af ejendommen.

Fordi fundamentet er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, og ejendommen har stået med denne konstruktionsmetode siden 1908 finder vi det ikke sandsynliggjort, at der var nærliggende risiko for skade på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen.

Men henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 finder vi det på baggrund af oplysningerne i sagen ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi fastholder derfor skadeafdelingens afgørelse.

Vi beder endvidere nævnet bemærke at udbedringen i form af en understøbning af ejendommen udgør en forbedring set i forhold til ejendommens tilstand på overtagelsestidspunktet, ligesom fældning af træer og etablering af omfangsdræn er at betragte som forhold i grunden, hvorfor disse ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2.

Hvis vores kundes advokat sender dokumentation der viser, at revnedannelserne og risikoen herfor var til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen. Men på det foreliggende grundlag fastholder vi i det hele vores afgørelse."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 6/2 2009 til nævnet:

"Jeg skal dog allerede nu bemærke, at det ejendommen har eksisteret i 98 år ikke i sig selv berettiger til et afslag i dækningen.

Endvidere er det i åbenbar strid med den af forsikringstageren indhentede sagkyndige erklæring, når det anføres, at skaderne ikke ligger udover de forventelige bevægelsesrevner, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er ligeledes evident, at en ejendom, hvori der er nedstyrtningsfare, alt andet lige adskiller sig i betydeligt grad fra en tilsvarende intakt ejendom af samme alder med en almindelig god vedligeholdelsesstand. Idet det bemærkes, at det ikke er usædvanligt, at en ejendom, der ikke er tilstrækkeligt funderet, først efter mange år giver sig til udtryk, hvis der eksempelvis sker ændringer i jordbundsforholdene, eksempelvis grundet ændrede fugtpåvirkninger, som eksempelvis følge af etablering af træer/fjernelse af træer.

Konklusion er, at selve ejendommen, der ikke er tilstrækkeligt funderet, kan stå i mange år, og en eventuel ændring af jordbundsforholdene vil ikke få en betydning for en ejendom, der er tilstrækkeligt funderet, hvorimod at det kan få ganske fatale følger for ejendomme, der i øvrigt ikke er tilstrækkelig funderet.

Det er således min opfattelse, at skaden er dækningsberettiget.

Endvidere bemærkes, at skaden oprindeligt blev afvist som følge af, at skadesbegrebet ikke var opfyldt. Jeg noterer mig nu, at indklagede synes at have frafaldet dette synspunkt."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 13/2 2009 til nævnet:

"Vi har noteret os indholdet af brevet, men finder ikke, at dette tilfører sagen nye oplysninger, der kan ændre vores afgørelse.

For god ordens skyld beder vi nævnet bemærke, at vi ikke har frafaldet vores argument om, at skadebegrebet ikke er opfyldt. Vi afviser netop dækning, fordi vi ikke mener, at der er tale om et forhold, der går udover det forventelige for en ejendom af samme alder og byggemetode.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og skaderisici, der var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Det påhviler vores kunde at løfte bevisbyrden herfor. En ændring i jordbundsforholdene som følge af fx ændret fugtpåvirkning i grunden eller træfældning opstået efter overtagelsen er ensbetydende med en skaderisiko opstået efter overtagelsen. Et sådan forhold er således ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3."

Nævnet har modtaget billeder af de omhandlende sætningsrevner 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen - herunder de fremlagt fotos - finder nævnet, bl.a. med henvisning til ejendommens alder og det om ejendommen i tilstandsrapporten i øvrigt oplyste, ikke godtgjort, at de konstaterede revner samt funderingen nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når ejendommen sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme fra samme tid. Nævnet finder dog, at årsagen til sætningerne - funderingen på lerholdigt jord - har været til stede på overtagelsesdagen.

Nævnet finger det betænkeligt at fastslå, at de fremtidige sætninger i en ejendom fra 1908 vil være af en sådan størrelsesorden, at de udgør en nærliggende risiko for skade. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for udgifter til efterfundering. Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse herom kan begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen