828/09

Den 5. oktober 2009 blev i sag nr. 75.375:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til stabilisering af udskredet facademur mod øst.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition, samt at forholdet er omfattet af en på policen indsat særlig undtagelse, hvorfor det heller ikke af den grund er dækningsberettigende.

Den forsikrede ejendom er opført i 1929. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/5 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/8 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	K2	5	Partiel løs facadepuds, samt tidligere pudsreparationer.
			6	På østvendt facade ses pudsrevner, som afslører en bagvedværende træ-konstruktion.

…

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentarer:**

…

2. 75.375

5	A	3.1 Facader/gavle	Under især frostperioder er der forøget risiko for pudsafskalninger.
6	A	3.1 Facader/gavle	Ifølge oprindelig tegning kan hele ejendommen være udført i en stolpekonstruktion, som nu er helt overpudset. Ved pudsrevner er der risiko for vandindtrængen i konstruktionen, og ved opfugtning er der risiko for nedbrydning. Der ses udvendig ikke tegn på skader på facaderne.

…"

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

"**Bindingsværk**
Ejerskifteforsikringen dækker ikke råd-, svampe- og insektskader i bindingsværk. Dette begrundes i tilstandsrapportens side 5, pkt A 3.1 m. note 6 samt oplysning om bindingsværk, side 13 afsnit 3.0."

Klageren anmeldte den 13/12 2007 til selskabet, at murværket havde løsnet sig fra træværket på ejendommen, og at forholdet var konstateret i forbindelse med en besigtigelse af en anmeldt rådskade på klagerens villaforsikring.

I den af villaforsikringens udarbejdede rapport fremgik bl.a.:

"Der kunne konstateres partielle rådskader på de indmurede bjælker og stolper på hjørnet ud mod J.vej, samt nederst på en af stolperne i gavlen ud mod J.vej. De konstaterede partielle rådskader på stolper og bjælker har lokalt betydning for træets funktions- og bæreevne, uden at disse dog påvirker bæreevnen af husets facader og gavle.

Skaden er omfattet af den tegnede bygningsforsikring som en rådskade. Der henvises til forsikringsbetingelserne side 10 punkt 9. Insekt- og svampeforsikring.

Udbedring af skaden omfatter
Ved gennemgang af skaden blev nedenstående skadeomfang fastlagt, som er dækket af forsikringen:

- Midlertidig afdækning af hushjørne med plast og presenning (var udført ved min besigtigelse).
- Partiel reparation / udlusning af rådskader på bjælker og stolper på det blotlagte hjørne og gavlen mod J.vej, i alt ca. 6 steder af 0,5 m.

Hvis skadeomfanget viser sig at være større end det der er beskrevet i rapporten, skal jeg kontaktes.

Såfremt det er muligt, kan vi anbefale at det rådskadede træ lokalt udskiftes ved indmuring af facademursten i stedet, således at lignende skader undgås disse steder fremover.

Forsikringen dækker ikke

- Pudsreparationer og malerreparationer på facader og gavle, idet reparationerne var planlagt og igangværende på det tidspunkt skaden blev konstateret.
- Reparation af udskredet sokkelfront på facaden ved hjørnet ud mod J.vej, herunder eventuel opretning af facadekonstruktionerne."

Det anmeldte forhold blev besigtiget af ejerskifteforsikringsselskabets bygningskonstruktør, som ved brev af 25/1 2008 afviste at dække forholdet med henvisning til forbeholdet på policen.

Klageren kontaktede derefter et ingeniørfirma, som ved skrivelse af 6/3 2008 bl.a. anførte:

"Efter min besigtigelse dags dato af jeres hus, hvor vi drøftede problemet med revnerne i facaden og de frilagte stolper som kunne ses på hushjørnet mod vejen, kan jeg hermed fremkomme med min vurdering af situationen.

De revner som ses på facaderne af ejendommen, skyldes primært at der sker en uensartet bevægelse i underlaget for den pudsede overflade.
På hushjørnet er det klart at den bagvedliggende konstruktion består af en bindingsværkslignende trækonstruktion som er overpudsen. På hjørnet har konstruktionen en udskridning, som formentlig skyldes råd i bundremmen.
Som overfladebehandling er huset herefter malet med en malingstype (formentlig plastmaling) som er alt for lukket overfor dampdiffusion.
Denne kombination har givet anledning til opfugtning af træværket, som er inde i konstruktionen. Dette giver anledning til det opståede råd og revnerne i den pudsede overflade hen over trækonstruktionen.

Det er min klare fornemmelse efter besigtigelsen i dag at det råd som ses på hjørnet af huset er generelt for hele huset.

Jeg vil derfor foreslå at der hurtigst muligt udføres en samlet undersøgelse af hele ydervægskonstruktionen for at minimere omkostningerne på udbedringen af skaderne. Hvis skaderne tages etapevis, efterhånden som håndværkerne erkender problemet og forsikringsselskabets konsulent tilkaldes, vil omkostningerne til udbedringen blive dyrere end en samlet løsning.

Jeg har forhørt mig hos Goritas A/S om deres vurdering af omkostningerne til en rapport. Ud fra mine telefoniske informationer blev det oplyst at en rapport vil koste 12-15.000, ekskl. moms. Rapporten kan udføres inden for 3 uger fra bestilling.

Jeg synes at I skal orientere jeres forsikringsselskab om dette med henblik på at få dem til at dække disse omkostninger, da det vil begrænse forsikringsselskabets omkostninger."

Den 7/8 2008 henvendte klageren sig til selskabet med nyt notat fra ingeniørfirmaet, hvor bl.a. fremgik:

"**BAGGRUND:**

H.S.C. har anmodet (MTJ) om stillingtagen til østfacaden og dennes fundament på ejendommen J.vej, R.

REDEGØRELSE:

- Facade mod øst er i den sydlige ende ude af lod.
- Soklen mod øst fremstår ude af lod modsat facaden.
- Hovedskillerummet orienteret øst/vest har sat sig ved skorstenen

KONKLUSION:
Årsagen til østfacadens vertikale hældning skyldes at den oprindelige afstivende facade mod syd er nedtaget, i forbindelse med en tilbygning. Dette er udført uden at der er etableret en erstatning for denne stabiliserende facademur. På sigt vil denne situation kunne forværres ved vindtryk på facaden.

Østfacadens sokkel, som hælder modsat i mindre omfang, vil over tid blive belastet af en stadig mere skrå last fra den ovenstående facade, med risiko for brud til følge.

Hovedskillerummet orienteret øst/vest har sat sig ved skorstenen på grund af den tillægslast fra et profiljern, dør overligger, som er tilført ved etablering af et dørhul i den nord / sydgående skillevæg. Denne situation har yderligere forværret de føromtalte problemer vedrørende facaden mod øst.

TILTAG:
På baggrund af ovenstående vil jeg anbefale at den tidligere situation, før tilbygningen, genskabes i form af en afstivende væg i samme omfang, 1. fag, som den daværende væg. Dette kan udføres som bindingsværk, med murede tavler, eller en let skillevæg med indlagt kryds af metal."

Efter en genbesigtigelse på ejendommen skrev selskabet den 18/9 2008 til klageren og anførte bl.a.:

"Vores bygningstaksator S.M. foretog d. 18. august 2008 besigtigelse af forholdet vedrørende 'facade og sokkel ude af lod med svækkelse af ydermurens stabilitet som følge. I forlængelse heraf vender vi nu tilbage med afgørelse af erstatningsansvaret.

Forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at ydervæggen og soklen falder ud langs facaden på den gamle oprindelige del af ejendommen. Dertil kunne han se, at der var sket nedbrydning/råd i ejendommens bindingsværk.

Det fremgår af skrivelsen af B.C. fra S.D. Rådgivende Ingeniører A/S dateret d. 6. marts 2008, at konstruktionen på hjørnet har en udskrivning, som skyldes råd i bundremmen.

Af skrivelsen af M.T.J. fra S.D. Rådgivende Ingeniører A/S dateret d. 29. juli 2008 fremgår, at facadens hældning skyldes, at den oprindelige konstruktion er nedtaget i forbindelse med en tilbygning.

Der fremgår af din police en klausul sålydende:

'Bindingsværk *Ejerskifteforsikringen dækker ikke råd- svampe- og insektskader i bindingsværk. Dette begrundes i tilstandsrapportens side 5, pkt. A 3.1 m. note 6 samt oplysning om bindingsværk, side 13 afsnit 3.0'*

I tilstandsrapporten er i øvrigt bemærket følgende:

Bygn.	*Bygningsdel:*	*Karakter:*	*Note:*	*Bemærkninger:*
A	*3.1 Facader/gavle*	*K2*	*5*	*Partiel løs facadepuds, samt tidligere pudsreparationer.*
			6	*På østvendt facade ses pudsrevner, som afslører en bagvedværende trækonstruktion.*

Note:	*Bygn.:*	*Bygningsdel:*	*Årsager / kommentar:*
5	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Under især frostperioder er der forøget risiko for pudsafskalninger*
6	*A*	*3.1Facader/gavle*	*Ifølge oprindelig tegning kan hele ejendommen være udført i en stolpekonstruktion, som nu er helt overpudset. Ved pudsrevner er der risiko for vandindtrængen i konstruktionen, og ved opfugtning er der risiko for nedbrydning. Der ses udvendig ikke tegn på skader på facaderne.*

Det er ikke vores opfattelse, at der på nuværende tidspunkt foreligger en aktuel skade, som væsentligt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3, da ydermuren på trods af, at soklen og facaden falder ud, fortsat fungerer efter hensigten.

Imidlertid dækker ejerskifteforsikringen i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 3 også nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger, hvorfor der ligeledes skal tages stilling hertil.

M.T.J. anfører i sin skrivelse, at årsagen til østfacadens vertikale hældning er, at den oprindelige afstivende facade mod syd er nedtaget, uden en stabiliserende erstatning er foretaget. At opføre en tilbygning efter den pågældende metode, er imidlertid ikke ualmindelig og udvikler sig erfaringsmæssigt ikke til skader, som følge af den forringende bæreevne.

Det er imidlertid vores opfattelse, at trænedbrydning i bindingsværket kan være af en sådan karakter, at ydervæggens stabilitet over tid svækkes, hvis der ikke sættes ind med diverse udbedringsforanstaltninger.

Da ovennævnte forhold var os såvel som dig bekendt ved overtagelsen, tog vi ved klausul forbehold for netop råd i bindingsværk, se ovenfor.

Det er således vores opfattelse, i overensstemmelse med skrivelsen af B.C. fra S.D. Rådgivende Ingeniører A/S dateret den 6. marts 2008, at ejendommen, når det nedbrudte bin-

dingsværk er forsvarligt udbedret, vil klare sig uden andre tiltag, end hvad der almindeligvis kan forventes af et bindingsværkshus af samme alder.

På baggrund af ejendommens konkrete beskaffenhed, din viden herom ved overtagelsen samt det ovenfornævnte forbehold, kan vi ikke anerkende erstatningspligten i sagen."

Klageren besvarede selskabets skrivelse d. 26/9 2008 og anførte bl.a.:

"Vi har modtaget jeres afgørelse i brev af 18. september 2008 vedr. udskridning af facade/sokkel på vores hus.

Vi har forelagt afgørelsen for S.D. Rådgivende Ingeniører A/S, hvor ing. M.T.J. har udarbejdet den i kopi vedlagte skitse og svar af 23. september 2008.

Vi vil nu gerne vide, om I - når I ser på skitsen - virkelig vil fastholde, at det har været almindeligt med så stort et hul i sådan en gavl?

Som det fremgår af brevet fra fa. S.D. deler virksomheden ikke jeres opfattelse af, at den måde ombygningen på vores ejendom er gennemført på, overholder god byggeskik. Fa. S.D. afviser i øvrigt fuldstændig, at det skulle være (have været) almindeligt, sådan som I skriver.

Vi kan supplerende oplyse, at udskridningen fortsætter. Mens vi har boet i huset er flere af dørene på 1. salen gradvis kommet mere og mere i spænd (fra oven). Det tillagde vi ikke den store betydning, før det nu senest har givet sig udslag i, at vores ene dørkarm på 1. sal kom i spænd og flækkede (en aften, hvor der ingen var på 1. sal, men så vi tydeligt kunne høre det i stueetagen). Foto vedlagt. Det er ing. B.C.'s (fra fa. S.D.) vurdering, at den flækkede dørkarm understøtter M.T.J.'s tidligere vurdering af, at udskridning af facade og sokkel skyldes den manglende vedhæftning da gavlen blev fjernet ved den tidligere ombygning. (Den nævnte dørkarm/døråbning vender samme vej som den nedtagne gavl).

For god ordens skyld kan vi tilføje, at vi er på det rene med, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter rådskaderne. Disse dækkes af villaforsikringen. Rådskaderne omfatter 3 af husets facader, og da udskridning af facade/sokkel (trods alt) kun er sket til 1 side - nemlig mod øst, understøtter dette, at huset skrider ud p.g.a. den manglende afstivning efter ombygningen; - det svageste led.

Vi skal på baggrund af ovenstående anmode om en ny vurdering af sagen."

Ved skrivelser af 17/10 2008 og 19/12 2008 fastholdt selskabet sin afgørelse. Selskabet anførte bl.a.:

"**Oplysninger fra genbesigtigelsen**
Forholdet er besigtiget den 11. december 2008. Ved besigtigelsen var bindingsværket blotlagt på udvendig side. Stolpe og fodrem i hjørnet op mod tilbygningen kunne ses kraftigt nedbrudt af råd.
Dette betyder, at sammenhængen mellem etagebjælker, rem og stolper var svækket.

På baggrund af det konstaterede efter blotlæggelsen af bindingsværket, er det fortsat taksators vurdering, at årsagen til, at din facade skrider ud i bunden i hele dens længde er den

ovennævnte rådskade, der ifølge oplysningerne i sagen er dækket af din villaforsikring. Opførelsen af tilbygningen ses ikke at have haft nogen indvirkning.

Ejendommen vurderet i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder
Der er ifølge oplysningerne tale om en bygning opført i 1929. Din ingeniør vurderer, at der er stabilitetsproblemer set i forhold til god byggeskik. På tidspunktet, hvor din ejendom blev opført, var der imidlertid ikke særlige krav til opførelse af bygninger. Taksator oplyser, at ejendommen er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Din ejendoms konstruktionsmåde afviger derfor ikke fra et tilsvarende bindingsværkshus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. På tilsvarende bindingsværkshuse af samme alder, er det ikke usædvanligt, at der kan konstateres rådskader i bindingsværket. Fordi ejendommen skal vurderes ud fra et tilsvarende intakt hus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er stabilitetsproblemer på ejendommen set i forhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1929. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3, finder vi det således ikke sandsynliggjort, at ejendommens byggemetode udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Årsagen til udskridningen
Årsagen til facadens udskridning er rådskaderne. Rådskaderne opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, men er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, fordi der er taget forbehold for disse på forsikringen ved indtegningen. Rådskaderne er imidlertid dækket af din villaforsikring. Skader, der er dækket af en anden forsikring, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.5.

Vi dækker ikke det anmeldte forhold
På baggrund af oplysningerne i sagen mener vi fortsat, at når det nedbrudte bindingsværk er udbedret forsvarligt, vil ejendommen kunne klare sig uden yderligere tiltag.

Ud fra oplysningerne i sagen er det vores vurdering, at sagen er behandlet korrekt. Vi fastholder derfor afgørelsen.

Hvis du sender dokumentation, der viser at forholdet er dækningsberettiget, er vi villige til at se på sagen igen."

Klageren indbragte herefter ved skrivelse af 11/1 2009 sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal dække den manglende stabilisering af facademuren. Klageren har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

"Facaden mod øst i den sydlige ende af vores hus er ude af lod:

Ca. 1961 er der foretaget ombygning på vores ejendom, idet en tidligere verandastue er erstattet af en tilbygning. I den forbindelse er den oprindelige afstivende facade mod syd nedtaget, uden at der er etableret en erstatning for denne stabiliserende facademur. I forbindelse med behandlingen af en rådskade konstateret i 2007 har fa. S.D. rådgivende ingeniører A/S gennemgået vores ejendom, og har i den forbindelse konkluderet, at årsagen til østfacadens vertikale hældning er nedtagningen af den oprindelige afstivende facade mod syd. Fa. S.D. anbefaler derfor, at der gen-etableres afstivning forud for den nært forestående udbedring af rådskader.

Tryg Vesta (ejerskifteforsikring) fastholder at årsagen til facadens udskridning er rådskaderne, og vurderer at ejendommen vil kunne klare sig uden yderligere tiltag, når det nedbrudte bindingsværk er udbedret forsvarligt. (Rådskaderne dækkes af villaforsikringen).

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet ? (skal udfyldes)

Selskabet skal anerkende, at den manglende stabiliserende af facademuren udgør en skade/nærliggende risiko for skader, hvorfor en afhjælpning i form af genetablering af afstivning er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Ejendommen blev herefter på ny besigtiget af en af selskabet rekvireret ingeniør, idet klageren efter sagens indbringelse for nævnet havde anmeldt, at der også var problemer med fundamentet på den omtvistede facademur. Af den af ingeniøren udarbejdede rapport fremgik bl.a.:

"Jeg har fået stillet følgende spørgsmål vedrørende ovennævnte ejendom:

1. **A**: Skyldes det forhold, at fundamentet står ude af lod, rådskaderne og den derved manglende samling mellem rem og etagebjælke eller **B**: det forhold, at fundament står på syldsten/jord og ikke er ført til frostfri dybde.

2. Såfremt rådskaderne udbedres, vil det forhold at fundamentet ikke er ført til frostfri dybde så udgøre en risiko for skade på bygningen.

3. Afviger funderingen. fra tilsvarende ejendomme fra denne byggeperiode 1929.

Besigtigelse:

Jeg har besigtiget bygningen d. 18/02-2009 og kan konstatere, at soklen mod øst har en hældning udefter på en strækning på ca. 5 m, se foto … og foto ...

Det fremgik desuden af en enkelt opgravning, at fundamenterne var af syldsten, og at de næppe gik dybere ned i jorden end 20 - 30 cm fra jordoverfladen, se foto ...

Det kunne ligeledes konstateres, at der var et spring i soklen ved overgangen mellem det oprindelige hus fra 1929 og tilbygningen, som blev bygget omkring 1960.

Fra den indvendige side i den delvist udgravede kælder kunne man se indersiden af soklen. Her kunne det bemærkes, at der var en lodret revne mellem facadesoklen og det tværgående fundament under trappen, se foto ...
Men der var ikke tegn på andre revnedannelser på den indvendige side af den deformerede sokkel.

Min kommentar til de stillede spørgsmål:
1.**A**: Det er ikke muligt at fastslå, hvornår soklen er blevet deformeret i udadgående retning. Men man må formode, at deformationen er foregået inden 1960, da tilbygningen blev bygget. Tilbygningens fundamenter står i lod, og de er at dømme efter tegningerne ført til frostfri dybde.

Jeg tvivler på, at deformationen primært skulle have sin årsag i råddannelser i bindingsværket i facaden.
1.**B**: Jeg finder det mere sandsynligt, at det højtliggende syldstensfundament er årsag til deformationen.
Nedsivende regnvand kan opbløde jorden, så fundamenternes bæreevne reduceres på den udvendige side, hvilket kan betyde, at fundamentet begynder at rotere udefter. Den risiko vil være størst, hvis man både har et syldstensfundament og en højtliggende fundamentsunderkant.
En fundering i frostfri dybde vil være mindre sårbar over for en opblødning af jorden.

2: Det kan konstateres, at der i det store og hele ikke er forekommet lodrette differenssætninger i den østlige sokkel. Dette er bedømt fra en udvendig besigtigelse og en indvendig fra den delvist udgravede kælder. Der er heller ikke tegn på revnedannelser på indersiden af soklen. Som vist på foto … er der kun den lodrette revne mellem facadesoklen og det tværgående fundament under trappen.
Efter en udskiftning af det rådne tømmer i facaden har man mulighed for at etablere nogle gode forbindelser mellem bjælkelag og fodrem samt mellem fodrem og fundament, således at det skæve fundament kan blive fastholdt i sin position. Man kunne som en ekstra sikkerhed montere nogle vinkelbeslag i samlingen mellem facadesoklen og de tværgående fundamenter fra den indvendige side.

3:Spørgsmålet er ikke helt ligetil at besvare.
Men udgangspunktet for et svar må dreje sig om, hvilke byggevedtægter eller love, man fulgte i R. Kommune på daværende tidspunkt.
R. Kommune har ikke kunnet hjælpe med oplysninger herom, så jeg må forudsætte, at man har lagt sig op ad K. Kommunes byggelove.
I byggeloven af 12. april 1889 står der i § 26 anført, at:

'Enhver ny bygning skal opføres på et fundament, som af bygningsinspektøren erkendes for forsvarligt for denne bygning'.

Men her står der ikke noget om, at der ikke må funderes på syldsten eller at der skal funderes i frostfri dybde.

Det er derfor min opfattelse, at funderingsmetoden på J.vej ikke har været usædvanlig eller ulovlig, og det kan i dag konstateres, at der ikke har været tale om lodrette sætninger af betydning i de forløbne 80 år på trods af den efter nutidens opfattelse mangelfulde fundering."

Selskabet har ved skrivelse af 26/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har overtaget ejendommen den 1. maj 2003. Der er tale om en ejendom opført i 1929. Ejendommen er udført med bindingsværk. Der er ifølge det oplyste lavet en tilbygning i 1961.

Vores kunde har konstateret, at der er store skævheder på facaderne. Han har derfor fået en ingeniør til at foretage en vurdering af disse, og har på baggrund heraf konkluderet, at der er stabilitetsproblemer på ejendommen.

Vores taksator har besigtiget ejendommen flere gange, herunder senest da bindingsværket var blotlagt i forbindelse med opstart på udbedring af rådskaderne. Disse rådskader bliver behandlet via vores kundes villaforsikring.

Ud fra det konstaterede ved besigtigelserne er det fortsat vores vurdering, at en del af årsagen til, at facaderne skrider ud, skal findes i de konstaterede rådskader. Rådgivende ingeniør T.J. har besigtiget ejendommen, og har konstateret, at det højtliggende syldstensfundament vurderes at være årsagen til deformationen. Syldstensfundamentet er imidlertid opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet i 1929. Det er således ikke usædvanligt, at eksempelvis nedsivende regnvand igennem tiden kan opbløde jorden, så fundamenternes bæreevne reduceres. Dette kan betyde, at fundamentet begynder at rotere ud efter. Forholdet er imidlertid ikke usædvanligt forekommende for tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og byggemetode. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vores kundes ingeniør sammenholder udskridningerne med opførelsen af tilbygningen i 1961. Vi er ikke enige i dette, blandt andet henset til, at taksator kunne konstatere, at stolpen i murværket ikke er skredet ud siden opførelsen af tilbygningen. Rådgivende Ingeniør T.J. oplyser endvidere, at deformationen er af ældre dato, og med stor sandsynlighed fra før opførelsen af tilbygningen. Han begrunder dette med konstateringen af, at tilbygningens fundamenter står i lod, samt at disse ifølge bygningstegningerne er ført til frostfri dybde.

Der er i det store og hele ikke konstateret lodrette differenssætninger i den østlige sokkel. Dette er bedømt ud fra en udvendig besigtigelse og en indvendig besigtigelse fra den delvist udgravede kælder. Der sås heller ikke tegn på revnedannelser på indersiden af sokkelen. Der sås kun en revne mellem facadesoklen og det tværgående fundament under trappen. På baggrund heraf finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en nærliggende risiko for skade.

Der er ingen tvivl om, at vores kundes ejendom i henhold til nugældende stabiliseringsnormer ikke er stabiliseret korrekt. Ejendommen skal imidlertid ikke sammenlignes med et nyopført hus, men derimod med et tilsvarende intakt hus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er ikke konstateret nogle materiale- eller konstruktionsfejl på ejendommen set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom fra 1929. Idet en stolpe ved tilbygningen ikke ses at være skredet ud siden tilbygningens opførelse, mener vi fortsat, at vores kundes ejendom ikke afviger fra en tilsvarende intakt ejendom for så vidt angår stabiliteten på ejendommen. Dette bekræftes af rådgivende ingeniør T.J., der skriver i hans notat, at funderingsmetoden på ejendommen hverken er usædvanlig eller ulovlig henset til bygningens opførelsesår.

Skadebegrebet er opfyldt for så vidt angår rådskaderne, som vi mener, er en del af årsagen til, at facaderne skrider ud i bunden. Disse er imidlertid undtaget for dækning, fordi disse er dækket af en anden forsikring, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.5. Der er endvidere indsat en klausul på ejerskifteforsikringen, hvoraf det fremgår, at råd i bindingsværk ikke er dækket af forsikringen.

Ud fra oplysningerne i sagen fastholder vi således fortsat, at ejendommen ikke afviger fra en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at skadebegrebet er opfyldt, dog udgør rådskaderne en skade, men er undtaget for dækning i medfør af en klausul og dækning via en anden forsikring."

Ved skrivelse af 7/3 2009 besvarede klageren selskabets skrivelse og anførte bl.a. over for nævnet:

> "I forlængelse af selskabets brev af 26. februar 2009 kan vi oplyse, at vi ved telefonisk henvendelse til selskabets taksator, S.M., fik oplyst, at forholdet vedr. fundamentet skulle anmeldes som en ny skade. Derfor blev Ankenævnet ikke i første omgang orienteret om dette. Vi kan oplyse, at genbesigtigelsen her i februar 2009 alene vedrørte fundamentet, jf. de spørgsmål, som ing. T.J. i vedhæftede kopi af rapport af 24. februar 2009, anfører at han er blevet stillet. Rapporten har vi modtaget som tillæg til vedlagte kopi af brev af 25. februar 2009 fra selskabet.
>
> Vi vedlægger rapporten fra selskabets ingeniør, fordi det er vores opfattelse, at selskabet i sit svar til Ankenævnet flere steder overfortolker i f.t. rapporten. Dette gælder bl.a. i f.t. konklusionen om, at syldstensfundamentet er opført i overensstemmelse med god byggeskik - en konklusion, som vi ikke kan finde belæg for i ingeniørens rapport. Men også hvor rapportens konklusion i f.t. *funderingen* anvendes til at understøtte selskabets argumentation om ejendommens *stabilitet* i relation til den *nedtagne* mur (rapportens side 2, 3. afsnit), som jo er det, vi har anket over.
>
> Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat ikke forholder sig til, at der er tale om, at den mur, som udgjorde en del af husets sydvendte facade, fjernes ved en tilbygning omkring 1961, hvilket har svækket husets stabilitet; - ikke bare i f.t. det udskredne fundament, men også i f.t. stabilisering i øvrigt (bl.a. i f.t. storm). Da der samtidig er mange åbninger/vinduesåbninger mod syd (jf. tidligere fremsendte foto), har vores rådgiver fra ingeniørfirmaet S.D. A/S tidligere givet udtryk for, at det *aldrig* ('ikke engang i stenalderen') har været god byggeskik at fjerne en sådan mur uden at sikre stabilisering på anden vis.
>
> Vi vil gerne understrege, at dette efter vores opfattelse ikke alene handler om en vurdering i f.t. en ejendom *fra 1929,* men konkret i f.t. den ændring, der er gennemført *i 1961* og som har forringet husets stabilisering så meget, at vi nu - på vores rådgivers anvisning - er ved at få monteret en stålprofil (med en tykkelse på 16 x 16 cm) langs alle 4 flader til erstatning af den tidligere sydvendte mur. Monteringen af denne stålprofil er en forudsætning for at komme videre med udbedring af rådskaderne.
>
> Det er i øvrigt første gang vi præsenteres for argumentationen om, at selskabet baserer sin afvisning på den omstændighed, at stolpen i murværket ikke er skredet ud siden tilbygningen. Vi er ikke enige i den betydning dette tillægges. Stolpen har vel netop været fastholdt af den del af *tilbygningen,* som vender mod øst. Det siger sig selv, at stolpen ikke i sig selv er/var tilstrækkelig til at sikre husets stabilitet i f.t. hele den del af den sydvendte facade, som er fjernet ved tilbygningen.
>
> Vi har ikke inddraget selskabets afvisning af anmeldelsen vedr. fundamentet i vores anke, da problemet tilsyneladende kan løses som foreslået i ingeniørens rapport i forbindelse med udbedring af rådskaderne, og uden omkostninger for os. Vi har derfor heller ikke gjort yderligere for at få undersøgt, om det var gængs byggeskik i 1929 at opføre en ejendom som vores på syldsten. Vi har dog meddelt selskabet, at vi forbeholder os ret til at vende tilbage til dette forhold, såfremt der under udbedring af rådskaderne skulle opstå nye problemer vedr. dette."

Selskabet har i svar til ankenævnet bl.a. anført følgende:

"Vores kunde nævner i brevet til nævnet af 7. marts 2009, at det er deres opfattelse, at vi ikke har taget stilling til, at ejendommens sydvendte facade er svækket som følge af tilbygningen fra 1961, hvor man i denne forbindelse fjernede en del af muren. Det er kundens overbevisning at husets stabilitet er svækket, hvilket - iflg. kunden - vil være en risiko bl.a. i forhold til storm.

Vi er ikke enige med kunden i, at stabiliteten i forbindelse med opførelsen af tilbygningen og hultagningen i sydgavl har svækket ejendommens stabilitet. Ejendommen har efter ombygningen i 1961 stået i 48 år, uden at dette forhold har givet anledning til bygningsmæssige problemer eller skader på grund af dette.

Vi er ikke uenige i, at ejendommen ikke er stabiliseret korrekt i henhold til nutidens stabiliseringsnormer. Ejendommen er sandsynligvis opført efter de regler, som K. Kommunes byggelove af 12. april 1889 beskriver bl.a. om funderingen. Af § 26 fremgår det, at 'enhver ny bygning skal opføres på et fundament som af bygningsinspektøren erkendes for forsvarligt for denne bygning'. Det fremgår ikke, at der ikke må funderes på syldsten, eller at funderingen skal være i frostfri dybde.

Notatet fra rådgivende ingeniører A/S J.N. af 24. februar 2009, som tidligere er tilsendt nævnet, konkluderer således, at der ikke er opstået lodrette sætninger af betydning i de forløbne 80 år på fundamentet - på trods af nutidens opfattelse af den fra 1929 mangelfulde fundering.

I henhold til ovenstående kan vi fortsat ikke tilbyde dækning på ejerskifteforsikringen, hvad angår de anmeldte forhold, og vi afventer herefter Nævnets afgørelse."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne 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, 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.

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.
…
4.5
Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag afgøre, om det er en manglende afstivning af facaden i forbindelse med en tidligere ombygning, råd i bindingsværket eller fundamentet, som er årsagen til, at facademuren skrider ud. Det er selskabets opfattelse, at årsagen er rådskaden.

Nævnet finder dog, at policens bestemmelse om, at ejerskifteforsikringen bl.a. ikke dækker rådskader i bindingsværket, må forstås således, at det alene er selve rådskaderne, som er undtaget, og ikke eventuelle følger.

Da der herefter ikke foreligger en gyldig generel dækningsundtagelse for så vidt angår eventuelle følger af rådskaderne, finder nævnet, at uanset om det er den manglende afstivning, rådskaderne eller fundamentet, som er årsagen til facademurens udskridning, har selskabet ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende stabiliseringen af facademuren som dækningsberettigende. Nævnet kan ikke tage stilling til erstatningens størrelse.

Poul Sørensen
formand