839/10

Den 15. marts 2010 blev i sag nr. 76.319:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

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 over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med udbedring af en udestue.

Selskabet havde oprindeligt tilbudt at yde dækning til udbedring af udestue fratrukket en afskrivning på 80 %, dog med fuld dækning til afhjælpning af problemer med tagrenden. Selskabet har efter klagerens indbringelse for nævnet tilbudt en afskrivning på 60 %, ligesom selskabet har tilbudt at yde dækning til indhentelse af en sagkyndig rapport af 6/3 2009. Klageren har accepteret dette erstatningstilbud, og nærværende sag omhandler herefter alene, hvorvidt forhold ved udestuens sokkel er dækningsberettigende.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1974, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/5 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/7 2006.

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 11/5 2008:

> "Udestuens fundament
> Fundamentet på udestuen er under 15 cm over jordhøjde ved indgang, hvilket nok er med til at give de fugtproblemer, vi omtaler.
> …
> **Manglende sokkelhøjde fra terræn til facadens trækonstruktioner.**

Facadens trækonstruktioner er ikke hævet tilstrækkeligt over det omgivende terræn, hvilket har bevirket, at der er konstateret råd i flere bærende stolper. Ifølge Bygningsreglementet 1982 pkt. 7.6 er det et krav, at ydervægge og fundamenter ind til 150 mm over terræn skal konstrueres og udføres således at der ikke kan opstå fugtskader. I den nyeste udgave af Bygningsreglementet er der henvist til en nærmere beskrivelse i SBI-anvisning 178.

Med den aktuelle udformning, kan der meget vel være skjult råd i facadens bundrem. Dette bør eventuelt undersøges nærmere."

På foranledning af klageren anførte en bygningskonstruktør i skrivelse af 19/10 2008:

"**Terræn højde, og fundament**

- Ved indgangsiden af udestuen kan det konstateres, at afstand fra terræn og til fundaments overkant til start dørramme / vindues ramme er for kort. Denne skulle være min 10 - 15 centimeter. Denne korte afstand gør, at de ubeskyttet rammer er meget mere udsat for beskadigelse fra fugt og vand. Dette kan ses i forbindelse med allerede nævnte skader i stolper, døre og vinduesrammer.

- På langsiden af udestuen er der en afstand til terræn på ca. 10 cm, men der ikke fald væk fra bygning, hvilket gør at vand kan blive stående i længere tid og derved have en indflydelse på resten af konstruktionen i forbindelse med fugt og vand.

- I øvrigt er hele udestue konstruktionen ikke placeret på murepap, som skal stoppe den indtrængende fugt. I stedet er der anvendt fugemasse på tilgængelige steder, ses tydeligt da en af de nederste glasrammers karm har suget en del vand.

Denne konstruktion er ligeledes forkert og er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten."

Af skrivelse af 6/3 2009 fra en rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"**Punkt 2 - Sokkelkonstruktion**
Vest sokkel er fejlkonstrueret (eller også er vindue placeret forkert), hvilket ikke fremgår af Tilstandsrapport, hvilket er en klar fejl i Tilstandsrapport.
Der er 2,0-2,5 cm bred kant med bagfald i niveau med underkant bundkarm til vindue, hvilket medfører, at denne kant vedvarende opfugter karme med råd til følge. Der kan måles let hhv. kraftig forhøjet fugtighed indvendigt på karme i havestue (fugtmåling i træværk er et øjebliksbillede).
I aktuelle tilfælde skal sokkelkonstruktion have karakteren K3, da konstruktionen giver skade på anden del af bygningen, nemlig vindue (herunder karme).
Umiddelbare løsninger kort beskrevet:
1. Flytning af vindue eller
2. Ændring af sokkel."

Selskabet anførte i skrivelse af 26/3 2009 til klageren:

"På baggrund af …[rådgivende ingeniørs] rapport har vi gennemgået sagen på ny, og vi finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Begrundelse:
1: sokkelhøjde/terræn mod havestue:

… [rådgivende ingeniør] nævner flere forhold omkring sokkelhøjde og terræn, som burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Vi er enige i, at der bør være 15-20 cm. fra terræn til træbeklædning/vinduer/døre, og at konstruktionen er lavet meget uhensigtsmæssigt. Det er en konstruktion, der kræver meget vedligeholdelse, og som gør, at levetiden er væsentligt nedsat.
Men udestuen er lavet på den måde, som man lavede udestuer på for 18-19 år siden, og derfor mener vi ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Se mere om dette i dine betingelser punkt 3.

Med hensyn til tilstandsrapporten har du mulighed for at klage til Ankenævnet for Huseftersyn. Du kan klage, hvis synlige skader ikke er registreret i tilstandsrapporten, eller hvis de er beskrevet åbenlyst forkert. Se mere om dette i din tilstandsrapport side 3.

2: sokkelkonstruktion:
Igen kan vi henvise dig til Ankenævn for Huseftersyn, hvor du kan klage over den byggesagkyndige, der lavede gennemgangen af dit hus."

Klageren anførte i skrivelse af 10/5 2009 til selskabet:

"***Sokkelhøjde/Terræn mod havestue***
Det fremgår af ingeniørrapport af 6. marts 2009, at den manglende sokkelhøjde ikke fremgår af tilstandsrapporten, hvilket er en klar fejl. Det fremgår tillige, at manglende sokkelhøjde giver skade på anden del af bygningen, in casu døre og vinduer (herunder karme) i form af rådskader, ligesom det anføres, at flere sidekarme og en bundkarm er udskiftet af tidligere ejer, og herefter igen er angrebet af råd. Det konkluderes, at det vil være formålsløst at fortsætte reparation af døre, vinduer og tilhørende karme, idet der ikke vil gå mange år, før nye rådskader opstår.

At udestuen eventuelt er lavet på den måde, udestuer blev bygget på for 18-19 år siden, ændrer ikke på, at forholdet burde være omtalt i tilstandsrapporten, og derfor er dækningsberettiget.

Det gøres gældende, at den manglende sokkelhøjde klart medfører skade, således som begrebet defineres i forsikringsbetingelsernes pkt. 3, idet bygningens værdi nedsættes. Det er klart, at en udestue, hvori der skal foretages hyppigere udskiftning af sidekarme og bundkarme end sædvanligt, samt en udestue der jævnligt bliver angrebet af råd, har en lavere værdi end en udestue, der ikke lider af disse mangler. Hertil kommer, at det må formodes, at det i forbindelse med tegning af bygningskaskoforsikring vil være problematisk at forsikre ejendommen på dette punkt, hvorfor fejlen også af denne årsag har indvirkning på ejendommens værdi, idet en køber vil kræve kompensation, når der er forbehold på bygningskaskoforsikringen.

Sokkelkonstruktion
Det fremgår af ingeniørrapport af 6. marts 2009 at vestsoklen er fejlkonstrueret, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten, hvilket er en klar fejl. Konstruktionsfejlen medfører opfugtning af karme med råd til følge. Det konkluderes, at det vil være formålsløst at fortsætte reparation af døre, vinduer og tilhørende karme, idet der ikke vil gå mange år, før nye rådskader opstår.

At udestuen eventuelt er lavet på den måde, udestuer blev bygget på for 18-19 år siden, ændrer ikke på, at forholdet burde være omtalt i tilstandsrapporten, og derfor er dækningsberettigede.

Det gøres gældende, at den fejlagtige sokkelkonstruktion klart medfører skade, således som begrebet defineres i forsikringsbetingelsernes pkt. 3, idet bygningens værdi nedsættes. Det er klart, at en udestue, hvori der skal foretages hyppigere udskiftning af karme end sædvanligt, samt en udestue der jævnligt bliver angrebet af råd, har en lavere værdi end en udestue, der ikke lider af disse mangler. Hertil kommer, at det må formodes, at det i forbindelse med tegning af bygningskaskoforsikring vil være problematisk at forsikre ejendommen på dette punkt, hvorfor fejlen også af denne årsag har indvirkning på ejendommens værdi, idet en køber vil kræve kompensation, når der er forbehold på bygningskaskoforsikringen."

Af skrivelse af 12/10 2009 fra en rådgivende ingeniør til klageren fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale fremsendes hermed mine kommentarer til brev fra TrygVesta Forsikring A/S af 24-09-2009.

1. Andet afsnit: 'Vi skal bemærke, at der ikke er dokumentation for…..: Det er generelt kendt i branchen, at sokkelhøjder min. bør være 15 cm. Dette er beskrevet i Byg-Erfa blad 071030 og SBI Anvisninger. Det var også i 1990 sædvane, at udføre bygninger med 15 cm sokkelhøjde for hindring af unødig fugtpåvirkning.

2. Andet afsnit: 'En udestue er en sekundær bygning…..: Alle bygninger, herunder havestuer, udestuer, vinterhaver er underlagt anbefalingen mht., at sokkelhøjder min. bør være 15 cm.
I ht. Tilstandsrapporten er - som tidligere nævnt - hele bygningen på 177 m^2 købt som beboelsesbygning. Krav til sokkelhøjde fremgår ikke af bygningsreglementet.
Krav til sokkelhøjde forefindes ikke.
Der forefindes kun anbefalinger til sokkelhøjde, - og hver enkelt anbefaling vurderes af fagfolk, og vurderes bl.a. ud fra lokale forhold.

3. Tredje afsnit: 'Der er således ikke grundlag for…..: Jeg vurderer, at dette er forkert, - i en hver retvisende Tilstandsrapport vil aktuelle sokkelhøjde få skadekarakteren K3 grundet den lave afstand til terræn, og de opfugtede bundremme.
Og i aktuelle tilfælde med rådskader tæt på terræn, burde den bygningssagkyndige have været ekstra agtpågivende mht. den lave sokkelhøjde."

Klageren har ved skrivelse af 4/6 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til hele det anmeldte forhold.

Selskabet har ved skrivelse af 15/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"I forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring er sagen gennemgået på ny. Vi har i denne forbindelse besluttet at fastholde skadeafdelingens vurdering, dog således at vi i stedet tilbyder vores kunde at dække 40% af udgifterne til en ny havestue, jf. ovennævnte tilbud. Hermed mener vi at have ladet enhver tvivl omkring den forventede levetid komme vores kunde til gode, ligesom vi reelt ser bort fra, at tilstandsrapporten har ad-

varet vores kunde om, at havestuen trænger til en ganske omfattende renovering af såvel træværk som termoruder.

Forholdet omkring tagrenden på hovedhuset er vi naturligvis fortsat indstillet på at dække fuldt ud. Vi erindrer om, at erstatningen vil blive fratrukket selvrisiko."

Klageren anførte i skrivelse af 17/8 2009 til nævnet:

"Jeg er naturligvis indforstået med, at der skal ske fradrag i erstatningen i det omfang, jeg får 'nyt for gammelt'. Jeg er således på det rene med, at jeg ikke er berettiget til at få en helt ny havestue kvit og frit, da den eksisterende havestue allerede er ca. 19 år gammel. Jeg kan derfor godt acceptere, at TRYG alene dækker 40 % af udgifterne til en ny havestue, idet den forventede levetid for en udestue magen til vores, som nævnt ovenfor, er 30 - 35 år. Udestuen ville således under normale omstændigheder have overstået ca. 60 % af sin forventede levetid efter 19 år.

På baggrund af ovenstående kan sagen for så vidt angår udestuen forliges som følger:

TRYG anerkender at erstatte 40% af de faktisk afholdte udgifter til en ny havestue, således at det arbejde, der indhentes tilbud på omfatter følgende, jf. konklusionen i …[rådgivende ingeniørs] ingeniørrapport af 6. marts 2009 (bilag …):

1. Demontering af eksisterende havestue (døre, vinduer og tag)
2. Etablering af sokkel svarende til sokkel fra 1990
3. Genmontering af genanvendelige døre og vinduer
4. Montering af nye vinduer i nødvendigt omfang
5. Montering af nye spær og tagvinduer beregnet til forhold med lav taghældning, og uden bundrammekanter
6. Etablering af ny tagrende på hovedhuset samt etablering af faskine - udgiften til denne del af arbejdet dækker TRYG fuldt ud, som tidligere oplyst.

Selvrisikoen for os for ovenstående udgør kr. 30.000, idet ovennævnte punkter må betragtes som en skade. Det ville ikke være nødvendigt at etablere ny tagrende på hovedhuset, hvis ikke udestuen havde været forkert opsat.

Udover ovenstående anerkender TRYG at godtgøre mine udgifter på kr. 8.531,25 til udarbejdelsen af … [rådgivende ingeniørs] ingeniørrapport af 6. marts 2009 (bilag …)."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 24/9 2009 til nævnet:

"Vi skal bemærke, at der ikke er dokumentation for, at den oprindelige sokkelhøjde er i strid med gængs byggeskik eller regler, som var gældende på opførelsestidspunktet. En udestue er en sekundær bygning og falder således ikke ind under bygningsreglementets krav til sokkelen.

Der er således ikke grundlag for at tale om en 'forkert' sokkelhøjde for en udestue opført i 1990. Efter udførelse af de udbedringsarbejder, der er givet dækningstilsagn til, vil den aktuelle sokkelhøjde desuden ikke udgøre nogen nærliggende risiko for skade på konstruktionerne.

Vi må således fastholde den vurdering, vi har meddelt ved vores brev af 15. juli 2009 til Ankenævnet for Forsikring, herunder at vi ikke kan give dækning til ændring af sokkelhøjden.

Såfremt det foreliggende tilbud på udbedring af de forsikringsdækkede forhold ikke længere kan gøres gældende, skal vi opfordre vores kunde til at indsende et nyt tilbud med henblik på vores godkendelse, inden arbejdet igangsættes.

Vi er indstillede på at dække vores kundes undersøgelsesomkostninger til rapport af 6. marts 2009 fra ingeniørfirmaet ….

Endelig kan vi acceptere alene at betragte de aktuelle forhold som en skade, således at der alene udløses en selvrisiko på 30.000 kr."

Klageren anførte i skrivelse af 2/11 2009 til nævnet:

"Jeg har noteret mig at parterne er enige om, at der er behov for indhentelse af nyt tilbud på udbedring af de omtvistede forhold, når omfanget af TRYG's dækningsforpligtelse er fastslået. Endvidere har jeg noteret mig, at parterne er enige om at mine udgifter til indhentelse af … Rådgivende Ingeniørfirmas rapport af 6. marts 2009 (bilag …) afholdes af TRYG. Endelig er parterne enige om at de aktuelle forhold i relation til ejerskifteforsikringsdækningen er at betragte som én skade.

Som **bilag …** vedlægger jeg kopi af brev af 12. oktober 2009 med tilhørende faktura fra … Rådgivende Ingeniørfirma. Det fremgår heraf, at det er generelt kendt i branchen, at sokkelhøjder mindst bør være 15 cm. Der henvises til Byg-Erfa blad 071030 og SBI Anvisninger. Det fremgår videre, at det også i 1990 var sædvane at opføre bygninger med en sokkelhøjde på mindst 15 cm.

Det fremgår yderligere, at alle bygninger, herunder udestuer, er underlagt anbefalingen om en sokkelhøjde på mindst 15 cm. TRYG's bemærkninger om, at udestuen er 'en sekundær bygning' er således ikke relevante. Det bemærkes i øvrigt i denne forbindelse, at ejendommen er en beboelsesejendom på 177 m2. Udestuens areal indgår i de 177 m2, og er således omfattet af tilstandsrapporten på lige fod med den øvrige del af ejendommen.

I forbindelse med indhentelse af bilag … har jeg - som det fremgår af den vedhæftede faktura - måttet afholde en udgift på kr. 2.187,50 inkl. moms. Idet parterne er enige om, at mine udgifter til indhentelse af … Rådgivende Ingeniørfirmas rapport af 6. marts 2009 (bilag …) afholdes af TRYG, tillader jeg mig at gå ud fra, at udgifterne til indhentelse af bilag … på tilsvarende vis vil blive godtgjort af TRYG. TRYG anmodes for en god ordens skyld om at bekræfte dette, idet spørgsmålet i modsat fald må afgøres af Ankenævnet for Forsikring som led i Ankenævnet for Forsikrings afgørelse.

TRYG har ikke dokumenteret, at udførelse af de udbedringsarbejder, der er givet dækningstilsagn til, vil medføre, at den aktuelle sokkelkonstruktion ikke vil udgøre nogen nærliggende risiko for skade på konstruktionerne. Tværtimod fremgår det modsatte af … Rådgivende Ingeniørfirmas ingeniørrapport af 6. marts 2009 (tidligere indsendt som bilag …).
…
I overensstemmelse hermed fremgår det af brev af 12. oktober 2009 fra … Rådgivende Ingeniørfirma, at i enhver retvisende tilstandsrapport ville aktuelle sokkelhøjde få skadekarakteren K3 grundet den lave afstand til terræn, og de opfugtede bundremme. I aktuelle tilfælde med rådskader tæt på terræn burde den bygningssagkyndige have været ekstra agtpågivende for så vidt angår den lave sokkelhøjde."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 9/12 2009 til nævnet:

"Forsikringen dækker ikke konstruktioners overensstemmelse med lovgivning, bygningsreglementer eller anbefalinger. Det er således uden betydning for sagen, når vores kundes rådgiver oplyser, at det *anbefales,* at sokkelhøjde er mindst 15 cm.

Vi må bestride, at der foreligger nærliggende risiko for skade på konstruktioner som følge af sokkelhøjden, når reparation er udført i overensstemmelse med tidligere meddelt dækningstilsagn. En sådan reparation indebærer en væsentlig bedre afledning af regnvand, således at opsprøjt på sokkel/facade elimineres/minimeres mest muligt.

Det bestrides imidlertid ikke, at konstruktion af en udestue *kan* udføres bedre, end tilfældet er for vores kundes udestue. En sådan opgradering/forbedring er imidlertid ikke omfattet af en forsikringsdækning, hvorfor vores kunde selv må afholde en eventuel udgift til forøgelse af sokkelhøjden.

Afslutningsvist gør vi opmærksom på, at vi ikke kan tilbyde at dække udgifter forbundet med indhentelse af udtalelse af 12. oktober 2009 fra rådgivende ingeniør … (bilag …), idet nævnte dokument ikke indeholder oplysninger af betydning for sagen."

Klageren anførte i skrivelse af 19/12 2009:

"Det fastholdes, at der foreligger nærliggende risiko for skade på konstruktioner som følge af sokkelhøjden, også efter at reparation er udført i overensstemmelse med tidligere meddelt dækningstilsagn. Dette er dokumenteret ved … Rådgivende Ingeniørfirmas ingeniørrapport af 6. marts 2009 (bilag …), hvorimod TRYG - fortsat - ikke er fremkommet med nogen form for dokumentation til sandsynliggørelse af TRYG's synspunkter i sagen - hverken på dette punkt eller øvrige tvistpunkter.

Det bestrides, at indhentelse af udtalelse af 12. oktober 2009 fra … Rådgivende Ingeniørfirma (bilag …) har været uden betydning for sagen, og Ankenævnet for Forsikring anmodes derfor om i forbindelse med Ankenævnets afgørelse i sagen i øvrigt, at træffe afgørelse om dækning af mine udgifter til indhentelse heraf, i alt kr. 2.187,50."

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:
Indledningsvis bemærker nævnet, at der mellem klageren og selskabet er indgået aftale om dækning til udførelse af en ny udestue fratrukket 60 %. Selskabet vil dog yde fuld dækning til afhjælpning af problemer med tagrenden. Selskabet har tillige tilbudt dækning af sagkyndig udtalelse fra 6/3 2009.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at sokkelhøjden på udestuen ikke medfører nærliggende risiko for skade eller nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand, forudsat at der etableres fugtspærre mellem sokkel og trækonstruktion, og der sørges for afretning af terræn og bortledning af tagvand. Det kan således ikke kritiseres, at selskabet har afvist at yde dækning til ændring af soklen.

Herefter, og idet selskabet ikke findes at være forpligtet til tillige at dække udgifterne til indhentelse af den sagkyndige udtalelse af 12/10 2009,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen