849/10

Den 23. august 2010 blev i sag nr. 77.067:

xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos TrygVesta Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af revner i murværk og efterfundering af bygningen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at selskabet ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet var til stede på tidspunktet, hvor klageren overtog ejendommen, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1981, og at klageren overtog ejendommen 1/4 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/1 2003.

Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om det anmeldte forhold.

Den 7/5 2008 anmeldte klageren telefonisk, at der var konstateret sætningsrevner i bygningen. Klageren fremsendte herefter i skrivelse af 1/9 2008 en beskrivelse af skaderne. Af beskrivelsen fremgår:

> "Huset har fået fem synlige sætningsskader forskellige steder, hvoraf de fire sætningsskader er udvendige på huset samt en sætningsskade indvendig i huset. De fire udvendige sæt-

ningsskader er på husets nord/østlig side samt den indvendige er i køkkenet. Køkkenet er også i husets nord/østlige side.

Årsagen eller begrundet mistanke, som kan have eller påvirker husets fundering, er på nuværende tidspunkt kun formodninger.

Årsager eller begrundet mistanke som kan have påvirket husets fundering:

1. Kommunen har etableret en rundkørsel tæt på huset. Rundkørslen er funderet med stabilgrus samt der er etableret dræn. Det kan have ændret vandindholdet i den fede lerjord med sætningerne til følge.
2. Der står store og vandforbrugende træer tæt ved huset. De står på kommunes areal tæt på grundens skel. Læhegnet må ikke fældes eller beskæres ifølge … kommune.
3. Der har været tung trafik i forbindelse med kommunens udstykning samt byggeri.
4. Rundkørslen er opbygget som en trafikchikane. Når store biler passerer rundkørslen skaber det rystelser.

Det vil på nuværende tidspunkt ikke være mulig at fastlægge hvilke af ovennævnte årsager, der er skyld i husets sætningsskader. Geo… har afgivet et tilbud på kr. 10.000 ekskl. moms for en undersøgelse af jordbundsforholdene."

En taksator fra selskabet besigtigede den 19/9 2008 ejendommen, og har efterfølgende i skrivelse af 25/9 2008 på vegne af selskabet afvist at dække forholdet. Til støtte herfor har han anført:

"**Skadesårsag/skadesomfang.**
Der er tale om en traditionelt opført ejendom fra 1981, som forsikringstager har overtaget for ca. 5½ år siden - ydermure er som almindelig byggeskik på daværende tidspunkt opført med bagmure af letbetonelementer og facademurværk i røde mursten.

Der er indenfor de seneste 2-3 år anlagt 'rundkørsel' umiddelbart udenfor forsikringstagers grund - 'rundkørsel' er udlagt med afgrænsende kantsten og belægning af betonfliser. Der synes ifølge forsikringstager at være sket sætning mellem kantsten og belægning, hvilket er mærkbart, når biler passerer rundkørsel.

Forsikringstager har efter etablering af 'rundkørsel' konstateret revnedannelser i facademurværk (ca. 5-6 m) mod nordøst, hvor ejendommen ligger tættest på rundkørsel. Der er primært tale om lodrette revner fra vinduessålbænke til sokkel, men indvendig elementrevne i køkken og mindre revne ved rulleskifte/hushjørne samt ved trappetrin. Revnedannelse er mest markant under sålbænke ved badeværelse - revne synes dog ikke at fortsætte gennem sokkel, hvorfor der ikke umiddelbart er noget, der kunne tyde på at fundering er dårligere udført i forhold til andre tilsvarende bygninger fra samme periode. Det er forsikringstagers overbevisning, at revner er opstået efter etablering af rundkørsel, hvilket skønnes sandsynligt, idet der ikke andre steder på ejendommen kan konstateres revnedannelser

Ejerskifteforsikring.
Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet det er en forudsætning for dækning, at skaden var til stede, da forsikringstager overtog ejendommen, hvilket ikke skønnes at være tilfældet."

Klageren var ikke enig i selskabets afgørelse, og har som begrundelse herfor til selskabet i skrivelse af 3/10 2008 anført:

"• At taksatorens vurdering og konklusion er 'Det er forsikringstagerens overbevisning, at revnerne er opstået efter etableringen af rundkørselen...', hvilket ikke er korrekt. I Trygs brevet dateret 7. maj 2008, ønskes til brug af behandlingen af sagen, at forsikringstager skulle oplyse 'beskrivelse af det anmeldte forhold, samt årsagen til forholdet'. Forsikringstageren svarer på brevet den 1. september, hvori der beskrives nogle faktorer som kunne formodes at være årsagen. Formodninger som forsikringstageren ikke har fagligt belæg til at vurdere, hvorvidt de nævnte årsager har forårsaget revnedannelserne mv.

- At der er sket en sætning imellem kantsten og belægningen i rundkørselen er ikke nødvendigvis årsagen til revnedannelserne i huset. Eftersom der ikke er mærkbart vibrationer ved huset, når trafikken passerer rundkørsel. Yderligere er der ikke foretaget en vibrationsundersøgelse.

- At taksatorerne ikke tager stilling til andre angivet årsager end rundkørslen.

- At skade/skaderisici er opstået efter forsikringen er tegnet, hvilket ikke er eller kan dokumenteres.

- At revnen ikke forsætter igennem soklen, og der dermed ikke noget, som kan tyde på, at funderingen er dårligere udført i forhold til tilsvarende bygninger fra samme periode. Der er ikke foretaget geotekniske undersøgelser af de faktiske forhold.

Afgørelsen er truffet på baggrund af taksatorens egne skøn og underbygges af forsikringstagerens formodninger/skøn og ikke på baggrund af faglige dokumenterede undersøgelser af de faktiske forhold."

Desuden har klageren fremsendt kopi af skrivelse dateret den 21/10 2008 fra kommunens forsikringsselskab, hvoraf fremgår:

"Ad 1): Rundkørslen vil som vejanlæg i almindelighed behøve fundering med stabilgrus, og der skal ske afvanding. Det ville dog være endog meget usædvanligt, hvis dette skulle volde skade som beskrevet, så det tillader vi os at se bort fra, indtil der eventuelt fremlægges nyt bevismateriale.

Ad 2) De store vandforbrugende træer har stået der meget længe. Du har sendt os en tilstandsrapport dateret 22. januar 2003, og den melder intet, der umiddelbart viser hen til, at der skulle være sætningsskader. Det er usandsynligt, eller rettere sagt umuligt, at træernes vandforbrug skulle have været uskadeligt fra husets opførelse i 1981 og indtil foråret 2008, for så først derefter at give anledning til skadelig afvanding. Derfor tillader vi os også et se bort fra træerne som mulig skadesårsag.

Ad 3) Om den tunge trafik bemærkes, at et hus opført i 1981 burde kunne holde til trafikrystelser. Når vi yderligere ikke kender til skader på andre ejendomme i nærheden, synes heller ikke dette at kunne være skadesårsag.

Ad 4) Om rundkørslen kan vi nu oplyse, at den er projekteret efter Vejdirektoratets regler for en ønsket hastighed på 40 km/t, men den er dog ved udførelsen ændret i retning af en mindre stejl rampe end foreskrevet.

Vejdirektoratets regler for chikaner eller 'bump' er udformet efter nøje undersøgelser af skadevirkningerne på nærliggende huse. For de i dag godkendte udformninger kan det derfor siges med stor sikkerhed, at de ikke medfører bygningsskader. Der kendes ganske vist eksempler på, at udviklingen af sætningsskader fremskyndes lidt for gamle og dårligt funderede huse, som løbende udvikler små sætningsrevner under alle omstændigheder, men igen, for et sædvanligt funderet hus fra 1981 burde der ikke være den ringeste fare på færde.

Som den der søger erstatning er det din opgave at fremlægge bevis for, at vores forsikringstager eller andre skylder dig erstatning. Som det fremgår, kan vi ikke erkende, at det skulle være bevist eller blot sandsynliggjort, at dine problemer skyldes noget forhold, som … kommune er ansvarlig for, og derfor foretager vi os intet videre i sagen, før du eventuelt fremlægger nye væsentlige oplysninger."

Skrivelserne har ikke givet selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, hvorefter klageren har fremsendt to udtalelser fra et rådgivende ingeniørfirma. Af udtalelsen dateret den 20/1 2009 fremgår:

"Med baggrund i den verserende forsikringssag har du bedt os kommentere skrivelsen af 10. december 2008 fra Tryg Forsikring.

Jeg har den 8.11.2008 besigtiget huset og kunne efter en frigravning konstatere, at revnen også går ned gennem soklen, se vedlagte foto.

Tryg konstaterer, at revnerne ligger i den del af huset, som ligger nærmest rundkørslen. Til det skal bemærkes, at et hus, der er normalt funderet, på ingen måde kan tage skade af de rystelser, rundkørslen måtte give.

Tryg angiver også, at det er deres opfattelse, at det, at der ikke er revner i resten af huset, er tegn på, at der ikke er fejl ved funderingen. Det behøver på ingen måde at være tilfældet."

Af udtalelsen dateret den 31/8 2009 fremgår endvidere:

"På din foranledning har jeg igen set på revnerne i dit hus.

Revnen har udviklet sig dramatisk siden sidst. Hvor revnen i soklen næppe var synlig, er den nu ganske stor.

Revnen er størst for oven og bliver mindre ned mod fundamentet. Det tyder på at husets gavl synker. Jeg målte revnen i sålbænken til 2,5 mm, se vedlagte billeder.

Jeg kender ikke noget til de aktuelle bundforhold, men noget tyder på, at der er svind i jorden på grund af den tørre vinter."

Da selskabet fortsat har fastholdt sin afgørelse, har klageren ved sin advokat ved skrivelse af 12/10 2009 indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af udgifterne til udbedring af den utilstrækkelige fundering og til støtte herfor bl.a. anført:

> "Det er klagers opfattelse, at revnerne i murværket skyldes utilstrækkelig fundering. Mangelfuld fundering er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring, idet forholdet kan henføres til enten en aktuel skade eller et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ifølge ingeniørrapporterne fra ingeniørfirmaet B.H. A/S udvikler revnerne sig dramatisk og der er tegn på at husets gavl synker.
>
> Funderingsmanglerne har været til stede i form af skjulte fejl og mangler ved overtagelse af ejendommen i 2003.
>
> Dette er ligeledes dokumenteret i form af de indhentede ingeniørrapporter fra Ingeniørfirmaet B.H. A/S.
>
> Omvendt har indklagedes taksator angivet en række mulige skadesårsager, uden dog at kunne angive den præcise skadesårsag. Alle indklagedes formodninger er dog blevet tilbagevist af henholdsvis kommunernes forsikringsselskab og ingeniørfirmaet B.H. A/S.
>
> Selv i tilfælde af indklagedes formodninger ligges til grund, kan dette alene have været udløsende faktorer i og med at de af indklagede oplyste skadesårsager aldrig i sig selv, burde have haft betydning, hvis ejendommen havde været tilstrækkeligt funderet.
>
> At skaden først er konstateret 5 år efter overtagelsen kan heller ikke begrunde en afvisning af sagen, i henhold til afgørelse fra Ankenævnet for forsikring af 16. februar 2009 nr. 74.237 jf. bilag …
>
> Dertil kommer at indklagede af flere omgange har henholdt sig til, at revnerne ikke går ned i soklen, hvilket ikke er korrekt i henhold til den frigravning af soklen, som Ingeniørfirmaet B.H. A/S har foretaget.
>
> På ovennævnte baggrund skal jeg på vegne klager venligst anmode Ankenævnet for Forsikring om at afgøre tvisten om, hvorvidt indklagede skal dække omkostningerne til udbedring af den utilstrækkelige fundering, eventuelle følgeskader samt de påløbne undersøgelsesudgifter."

Selskabet har i svarskrivelse af 25/11 2009 til nævnet anført:

> "Der er tale om synlige revner på ejendommens nord/østlige side. Skaden er anmeldt 5 år efter overtagelsen af ejendommen.
>
> Der er ikke nogen bemærkninger i tilstandsrapporten om disse revnedannelser og ved anmeldelsen oplyses det, at ejendommen har fået 5 synlige revner.
>
> Endvidere oplyser vores kunde ved besigtigelsen, at revnedannelser er konstateret efter etablering af rundkørslen.

Årsagen formodes, i vores kundes anmeldelse og ved taksators besigtigelse, at være anlæggelsen af en rundkørsel umiddelbart udenfor grunden. Rundkørslen er anlagt indenfor 2-3 år før anmeldelsen, og der menes ifølge kunden, at være sket sætning mellem kantsten og belægning hvilket er mærkbart når biler passerer rundkørslen.

Endvidere angives mulige årsager til revnerne at være tung trafik i forbindelse med kommunens udstykning og byggeri, rystelser skabt af store bilers passage igennem rundkørsel, da denne er opbygget som en trafikchikane eller store vandsugende træer tæt på grundens skel.

Taksator kunne ikke konstatere revnedannelser andre steder på bygningen og vurderer tung trafik i rundkørslen og anlæggelse af denne som den mest sandsynlige årsag, da der ikke er noget der tyder på dårlig fundering af bygningen.

På baggrund af oplysningerne i sagen og vores taksators vurdering finder vi det ikke sandsynliggjort, at revnerne var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, 5 år før skaden bliver anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Ingeniørfirmaet har alene oplyst, at de ikke mener rundkørslen er årsag til skaderne, og at der kan være fejl ved funderingen, selv om der ikke er revner andre steder på bygningen.

Der er ikke påvist eller sandsynliggjort en fejl i bygningens konstruktion som årsag til skaden men alene formodninger om, at det kan skyldes rundkørslen, vandsugende træer, tung trafik eller fejlfundering.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det mest sandsynligt, at skaderne er opstået i forbindelse med anlæggelse af rundkørsel og/eller som følge af tung trafik igennem rundkørslen. Der er ifølge vores taksator ikke mistanke om manglende fundering eller anden fejl i konstruktionerne.

Den omstændighed, at revnen går ned igennem sokkel gør ikke alene, at der er sandsynliggjort en fejl i konstruktionen, og dermed at forholdet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Vi har ikke modtaget oplysninger i sagen som sandsynliggør en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden hvilket ikke er påvist eller sandsynliggjort.

Revnerne er opstået efter overtagelse af ejendommen, og først efter anlægsarbejdet af rundkørsel er påbegyndt, og det er efter vores opfattelse mest sandsynligt, at skaderne er opstået som følge af anlægsarbejde og muligvis forværret af tung trafik.

Jf. forsikringsaftalelovens § 22 påhviler det forsikringstager, at sandsynliggøre en dækningsberettiget skade. Det vil sige at vores kunde skal dokumentere/sandsynliggøre, at årsagen var til stede på overtagelsestidspunktet.

Vi skal bl.a. henvise til tidligere kendelse nr. 63.879 og 72.324 fra Ankenævnet, hvoraf det fremgår, at det påhviler den sikrede at sandsynliggøre en dækningsberettiget skade.

Det er således vores opfattelse, at revnerne er opstået efter overtagelsen af ejendommen, og at disse derfor alene er omfattet af forsikringen, hvis årsagen til revnerne var til stede ved overtagelsen, og at årsagen skyldes en fejl eller mangel i bygningens konstruktion.

Vores taksator vurderer, at årsagen ikke skyldes fejl i bygningen men derimod andre udefra kommende årsager som anlægsarbejde og vibrationer fra tung trafik i rundkørslen umiddelbart udenfor grunden.

Såfremt vores kunde indsender dokumentation, der påviser en fejl i bygningens konstruktion, vil sagen naturligvis bliver genoptaget.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde vores afgørelse i sagen."

Selskabets skrivelse har givet klagerens advokat anledning til i skrivelse af 18/12 2009 at anføre:

"Med henvisning til Ankenævnets skrivelse af 26. november 2009 og de af TrygVesta fremsendte bemærkninger skal min klient fremhæve, at min klient ikke har angivet årsager til sætningsskader, men alene teoretisk har angivet hvilke muligheder, der i givet fald kunne være uden at have lagt sig fast her på.

Der er således ikke tale om, at der indgivet nogen aftale om årsagen til sætningsskader.

Det er derfor heller ikke korrekt, som oplyst af taksator, at min klient skulle have oplyst kommunen, at etablering af rundkørsel skulle give mærkbare rystelser - dette er direkte usandt.

Der er derudover ikke noget fundament, træbevoksning, jordbundsforhold mv. på matrikel, som ikke også var til stede ved købet af ejendommen. Dette må dokumentere, at forholdet var tilstedet ved overtagelse af ejendommen."

Til advokatens skrivelse har selskabet i skrivelse af 29/12 2009 til nævnet anført:

"Den omstændighed at fundament, træer, jordbundsforhold mv. var til stede ved købet af ejendommen sandsynliggør ikke, at forholdet var til stede ved overtagelsen og opfylder forsikringens skadedefinition.

Vores taksator finder det mest sandsynligt, at forholdet er opstået efter overtagelse af ejendommen som en følge af anlægsarbejde og efterfølgende tung trafik. Taksator oplyser, at der ikke er mistanke om dårlig fundering af bygningen.

Der er ikke påvist eller sandsynliggjort en fejl i bygningens konstruktion som årsag til sætningsrevnerne, og vi skal igen gøre opmærksom på, at det jf. forsikringsaftalelovens § 22 påhviler forsikringstager at dokumentere/sandsynliggøre en dækningsberettiget skade."

Herefter gør klagerens advokat i skrivelse af 13/1 2010 gældende:

"Som det fremgår af den erklæring Rådgivende Ingeniørfirma B.H. A/S har afgivet skyldes revne i murværket en utilstrækkelig fundering, som også var tilstede ved overtagelsen af ejendommen i 2003.

Dermed er skaden ikke blot sandsynliggjort, men også dokumenteret."

Klageren anmoder endvidere nævnet tage stilling til dækning af hans omkostninger til undersøgelser af forholdet forud for sagens indbringelse for nævnet.

Selskabet har fortsat fastholdt afgørelsen og om omkostningerne til undersøgelserne i skrivelse af 26/3 2010 anført:

"Som oplyst tidligere i sagsforløbet fremgår af Forsikringsaftalelovens § 22, at det er forsikringstager, som skal dokumentere og sandsynliggøre, at der er tale om en skade, der er dækket af forsikringen.

Det vil sige, at det er vores kunde, som i første omgang skal afholde udgiften til eventuelle undersøgelsesomkostninger. Hvis der ikke er tale om en dækningsberettiget skade, er de eventuelle udgifter i forbindelse med undersøgelse af skadeårsagen ikke omfattet af forsikringen.

Med henvisning til vores brev af 25. november 2009 er det anmeldte forhold ikke omfattet af forsikringen, og vi kan derfor ikke tilbyde betaling for undersøgelsesomkostninger."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Henset hertil kan nævnet ikke kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold vedrørende ejendommens fundament med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Nævnet bemærker, at undersøgelserne ikke er sket på selskabets foranledning. Nævnet finder heller ikke, at undersøgelserne har godtgjort, at selskabet er erstatningspligtig, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at dække klagerens udgifter hertil.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand