851/10

Den 20. september 2010 blev i sag nr. 77.327:

xxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxx

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 afvisning af at yde dækning til udbedring af fundamentet.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1972, og at stuen i 1987 blev udbygget med ca. 1,5 meter. Klageren erhvervede ejendommen pr. 29/7 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/1 2005.

Det fremgår af sagen, at klageren i skrivelse af 12/11 2007 til selskabet anførte:

> "I stuens sydvestlige hjørne ser gulvet ud til at have sænket sig. Det ses af en sprække, der har dannet sig under gulv-panelet, som sidder fast på væggen …
>
> Den sprække var der ikke ved indflytning i juli 2005, og da hjørnet er dækket med gardin, er det først nu, vi har observeret ændringen.
>
> Der er kælder under det meste af stuen, men stuen er forlænget, ca. 1,08 m ud over kældermuren mod vest. Dvs. At det sydvestlige hjørne af stuen befinder sig uden for kældermuren. En 'bule' i tæppet ved forlængelsen af stuen, mener vi, er blevet mere udtalt. Der er ikke synlige revner på ydersiden af muren, men der ser ud til at være foretaget reparationer i fundamentet - furet eller cementmalet på sydsiden af huset uden for kælderområdet.

Vi ønsker at få en sagkyndig undersøgelse af om 'huset synker' på denne side, så reparationer kan påbegyndes før skaden er alvorlig."

Selskabets taksator besigtigede forholdet og anførte i en intern rapport af 18/12 2007:

"Ved besigtigelsen kan det konstateres, at ejendommens stue er tilbygget i bredden med ca. 1,5 m.
Det udlagte betondæk ses udlagt på terræn ved siden af underliggende kælder, fra dennes ydermur og ca. 1,5 m ud mod terrasse.

Det vurderes at der pga. den megen nedbør i den forgangne periode, i forbindelse med regnvandsnedløbet, er sket en udvaskning under betondækket hvorefter dette er knækket i/under hushjørnet.

Forsikringstager er anmodet om at få foretaget en inspektion af regnvandsafledningen, for at få konstateret eventuelle utætheder/brud.

Det noteres, at forsikringstager har overtaget ejendommen i juli 2005, og det vurderes efter besigtigelsen at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen, idet opstilling af indbo m.m. ville have afsløret forholdet da dette umiddelbart er synligt.

Forholdet vurderes ikke dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 1/2 2008 til klageren:

"Ved indvendig besigtigelse konstaterede taksator i stuen, at betondæk i hjørne mod sydvest var sunket med ca. 2 cm, og ca. 1 m fra hjørnet kunne ses en buet kant/forhøjning, begyndende ved kælders ydervæg og fortsættende til væg til loftsvindue i facade mod terrasse.

Endvidere konstaterede han en lodret revne i bagmur bag vægbeklædning ved hjørnet langs vinduet mod syd. Der var ingen tegn på skade i kælder.

Ved udvendig besigtigelse konstaterede han, at regnvandsnedløbet var ved hushjørnet mod sydvest og ifølge bygningstegningerne ledes regnvandsafledningen til offentlig kloak.

Betondæk ses at være udlagt i forbindelse med tilbygning til stue, og er udlagt på terræn ved siden af underliggende kælder.

Vi vurderer, at der som følge af den megen nedbør i den forgangne periode, i forbindelse med regnvandsnedløbet, er sket en udvaskning under betondækket, hvorefter dette er knækket i/under hushjørnet.

Vi anbefaler, at du får foretaget en inspektion af regnvandsafledningen, for at få konstateret eventuelle utætheder eller brud. I tilfælde af dette anbefaler vi dig, at få anlagt forholdet over din villaforsikring.

Endvidere vurderer vi ikke efter vores opfattelse, at forholdet var til stede ved overtagelse af ejendommen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke det anmeldte forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3."

Klageren anførte i skrivelse af 21/4 2008 til selskabet:

"Med henvisning til brev af 1. februar, hvori vi bliver meddelt, at det er Trygs opfattelse at ejerskifteforsikringen ikke dækker det anmeldte forhold, skal jeg gøre opmærksom på, at sagen ikke er afsluttet for vores vedkommende.

Vi har noteret os jeres anbefaling mht. en inspektion af regnvandsafledningen og kan oplyse en sådan blev foretaget i december umiddelbart efter taksatorens besøg. Der er ikke konstateret brud på afledningen. Såfremt der er tale om en udvaskning under betondækket, så mener vi, at det kan skyldes mangel på dræn eller nødvendig sikring af underlaget for terrasseområdet.

Vi går nu i gang med at fjerne en del af terrassen for at grave ned og få undersøgt tilbygningens fundament og dets tilstand nærmere.

Hvis Tryg har ønsker eller kommentarer i denne forbindelse hører vi gerne fra jer snarest. Under alle omstændigheder vil vi kontakte jer, så snart vi er bekendte med resultatet af undersøgelsen."

Klageren anførte i senere skrivelse af 9/11 2008 til selskabet:

"Vi har nu gravet ned langs fundamentet til stuens udbygning mod vest (terrassesiden), og der er taget prøver af jorden under soklen til tilbygningen. Soklen hviler tilsyneladende på omgravet jord.

Brevet af 1. februar henviser til en besigtigelsesrapport udarbejdet af Cunningham & Lindsey Leif Hansen A/S. Skaderne i hjørnet af stuen er bemærket og ligeledes, at regnvandsnedløbet er placeret ved hushjørnet. Derimod nævnes der ikke noget om det reparationsarbejde, der er sket på soklen af sydmuren eller fureudbedringer på murens vestside.

De tidligere undersøgelser af regnvandsnedløbet har ikke påvist brud.

Underlaget til terrassen ser ud til at være i orden.

Reparationsarbejdet på husets sokkel og fureudbedringerne viser, at der har været forhold omkring dette hjørne af huset, som forårsagede revner, der efterfølgende er blevet udbedret af den tidligere ejer. Dette fremgår i øvrigt ikke af tilstandsrapporten, da vi overtager huset.

Undersøgelser af fundamentet tyder på, at der er tale om en sætningsskade, som gradvist er blevet værre og værre.

Vi mener ikke, at påstanden om udvaskning er årsagen til skaden på husmuren, er godtgjort.

Med andre ord mener vi, at grundlaget for skaden på muren har været til stede ved overtagelsen af huset. Derudover er vi af den opfattelse, at det blandt andet må være en skade af en sådan type, vi tegner en ejerskifteforsikring for.

> Da besigtigelsesrapporten tilsyneladende ikke beskriver de ovennævnte udbedringer på husets sokkel, må det være relevant, at der foretages en ny besigtigelse. Vi har indtil videre undladt at dække hullet ved fundamentet til, så der vil også være mulighed for at besigtige fundamentet for tilbygningen inden for den allernærmeste periode."

Klageren har ved skrivelse af 23/11 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til udbedring af fundamentet. Klageren har til støtte herfor anført:

> "Huset overtages juli 2005, der fremkommer gradvist en markering i stuens gulvtæppe (fure). I oktober 2007 konstaterer vi, at stuegulvet har 'løsnet sig fra væggen' og er sunket et par cm. Vi orienterer forsikringen, som får foretaget deres egen undersøgelse, hvorefter de vurderer, at skaden skyldes udvaskning ved stort nedbør. Vi undersøger sokkelforholdene og fastholder, at tidligere reparationer giver tydelige indikationer på, at der har været problemer med husmuren og soklen før vi overtog huset. Vi har derfor den klare opfattelse, at gulvskaden er kommet af et løbende sætningsproblem, som også har været til stede før vi overtog huset.
> Efter råd fra vores advokat indgives en klage og får selv foretaget en ekspertvurdering af skaden (fremsendes)."

Selskabet har ved skrivelse af 14/1 2010 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "I oktober 2007 anmelder vores kunde, at stuegulvet har løsnet sig fra væggen og er sunket et par cm. Anmeldelsen sker lidt over 2 år efter overtagelsen af ejendommen.
>
> Der er i 1987 udlagt betondæk i forbindelse med tilbygning til stue. Betondækket er udlagt på terræn 1,5 meter ud over kælderens ydermur.
>
> Vores taksator har besigtiget ejendommen, og bad vores kunde om at få undersøgt om der var utætheder i regnvandsbrønd/regnvandsledning umiddelbart ud for det hushjørne, hvor betondækket er 'sunket' ca. 2 cm.
>
> Der kunne dog ikke konstateres nogen utætheder på regnvandsledning.
>
> Taksators vurdering er, at meget nedbør har forårsaget en udvaskning under terrændækket i hushjørnet, og at betondækket derfor er knækket med sætning på 2 cm til følge og en buet kant/forhøjning i betondæk ca. 1 meter fra hjørnet.
>
> Endvidere vurderer taksator, at forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen for lidt over 2 år tidligere. Dette begrundes med, at forholdet er umiddelbart synligt og derfor ville være opdaget ved opstilling af indbo mv.
>
> Vores kunde har efterfølgende foretaget opgravning langs fundamentet, hvilket ikke har påvist en skadeårsag ligesom tidligere reparationer af sydmurens sokkel og reparationer af fuger på vestsiden ikke dokumentere eller sandsynliggør en skadeårsag, der kan henføres til forsikringens dækningsomfang.
>
> Vores taksator har ved besigtigelsen ikke kunnet konstatere en dækningsberettiget skadeårsag, som opfylder forsikringens skadedefinition.

Bevisbyrden for at der er tale om dækningsberettigede forhold, påhviler i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstager.

Det vil sige, at det påhviler vores kunde at påvise årsagen til en dækningsberettiget skade.

Tidligere reparationer i fundamentet på sydsiden og fugereparationer på vestsiden godtgør ikke en dækningsberettiget skade. Disse reparationer er foretaget før vores kundes overtagelse af ejendommen, og der er ikke konstateret nogen efterfølgende udvikling eller forværring af skader de reparerede steder.

Der er tale om, at terrændækket i det sydvestlige hjørne er sunket ca. 2 cm, hvilket efter vores opfattelse kan skyldes udvaskning under terrændæk som følge af meget nedbør eller en mindre sætning hvilket ikke er unormalt i en ejendom.

Sætningens størrelse taget i betragtning er der efter vores opfattelse ikke tale om en skade, der skyldes fejlkonstruktion af bygningen.

Det skal endvidere bemærkes, at der er fast tæppe i lokalet hvorfor betondækket alene fungere som underlag for tæppe.

Der er ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af sagens oplysninger finder vi det ikke sandsynliggjort, at skaden eller skadeårsagen har været til stede ved overtagelsen af ejendommen eller at der er tale om en skade, der opfylder forsikringens skadedefinition.

Vi må på det foreliggende grundlag fastholde at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 2/2 2010 til nævnet:

"**Punkt 1**
Der er ikke konstateret brud eller utætheder på regnvandsledningen. Regnvandsbrønden er placeret uden for tilbygningen ydermur og fundament. Den tilsluttende terrasse burde i tilfælde af udvaskning være tilsvarende påvirket. Det er den ikke. Faktisk burde udvaskning her have en større effekt på terrassen, idet der er mulighed for underlagsmaterialet at "sive" væk fra bygningen. Underlagsmaterialet under stuegulvet er indkapslet i fundament fra kælderen og fundamentet for den tilbygningens ydervæg.

Punkt 2
Eventuelle revner i gulvet ved indflytning kan ikke konstateres på grund af gulvtæppet. Forsikringsselskabet bemærkning om, at betondækket alene fungerer som underlag for tæppet, forstår jeg ikke. Betondækket fungerer som gulv i en stue som et sådant nu anvendes.

Punkt 3
Forsikringsselskabet har på et besøg intet grundlag for at vurdere, hvorvidt tidligere reparationer i fundamentet på sydsiden og fugereparationer på vestsiden har udviklet sig. Vi konstaterer en synlig udvikling af skaderne på de reparerede revner i husmuren. Der er egentlige og markante revner igen.

Punkt 4
Forsikringsselskabet vurderer (skønner), der ikke er tale om en skade, der skyldes fejlkonstruktion af bygningen. Det har ikke egentlige informationer om tilbygningens konstruktion og kvalitet. Samtidig tillægges reparationsarbejderne og revner ingen betydning.

Punkt 5
At bygningens værdi eller brugbarhed ikke nedsættes nævneværdigt, finder jeg en nærmest uanstændig vurdering. Der er ingen tvivl om, at den foreliggende skade nedsætter husets salgsværdi væsentlig. Der er tale om en utæthed, der forårsager en betydelig drift af luft (træk) langs gulvet i hele stuen. Dertil kommer usikkerheden om den videre udvikling.

Samlet set konstaterer vi,
- at sætningsskader er almindeligt forekommende ved huse og specielt ved tilbygninger;
- at forsikringsselskabet ikke har ønsket at besigtige soklen, da vi gravede dele af den fri;
- at der har været gennemført reparationer på soklen, før vi flyttede ind, og som kunne tyde på sætningsproblemer;
- at der kunne være revner i gulvet ved indflytning, uden at det har været synligt pga. gulvtæppet;
- og at en udvaskning også burde påvirke det omkringliggende område.

Afslutningsvis skal vi ikke undlade at gøre opmærksom på, at vi har købt en ejerskifteforsikring i tiltro til, at den dækkede skader, der måtte opstå som følger af eventuelle problemer ved bygningen, der ikke kan umiddelbart se ved køb.

Vi har også haft en forventning til et forsikringsselskab, om at det ville medvirke til at få en skadesårsag undersøgt til bunds."

Nævnet har modtaget billeder af det omhandlende forhold 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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende skadeårsagen. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå for en domstol, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen