858/10

Den 30. december 2010 blev i sag nr. 77.841:

xx xxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg 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 uden ulovlighedsdækning i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække anmeldte sætningsskader ved den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der i forhold til bygningens anvendelse på overtagelsestidspunktet ikke er tale om en nedsættelse af værdi og brugbarhed som følge af den konstaterede sætning. Selskabet har endvidere henvist til den geotekniske rapport, hvorefter der ikke er godtgjort nogen skade som følge af forholdet, ligesom der ikke i rapporten anbefales foranstaltninger til imødegåelse af en nærliggende risiko for skade.

Ejendommen, der er opført i 1973, blev overtaget af klageren den 1/7 2007 på baggrund af en tilstandsrapport, der er udarbejdet den 16/4 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Beboelse**
1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K2	Der er punktvis revner/huller og manglende sokkelpuds ved læmures sokler.

	K2	Der er ingen sokkel flere steder. Min sokkel skal være 15 cm ved terræn og 10 cm ved fliser.

…

3. Yder- og indervægge

3.2 Beklædninger	K3	Der mangler inddækning ved beklædning/mur mod syd, så der er mulighed for vandindtrængning. Begyndende rådang.
3.3 Læmure	K2	Fugtskjolder på læmure pga. manglende fugtstandsende pap over sokkel. Frostsprængte sokler mod vest. Revner ved tilslutning til hus. Mangler værn mod p-plads.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

Det fremgår af sagen, at klageren i forbindelse med en planlagt renovering fik foretaget en parameterundersøgelse af ejendommen. Af rapporten, der er dateret 29/7 2009 fremgår bl.a.:

"Vores boring og gravning viser, at den kælderløse bygning er funderet på sætningsgivende aflejringer af marint sand og tørv. Fast bund træffes således 2,1 m under fundamentsunderkant.

Det vurderes at fejlfunderingen omfatter hele den kælderløse del af bygningen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant eller under forstærkningsarbejdet.

Der må fortsat forventes sætninger af fundamentet pga. en fortsat forbrænding af det organiske indhold i de marine aflejringer. Specielt taget i betragtning, at bygningens belastninger øges i forbindelse med ombygningen. Det anbefales derfor, at den kælderløse del af bygningens fundamenter lokalt forstærkes ved nedpresning af mega-pæle eller tilsvarende.

Ved uændrede belastninger vil der ikke være behov for forstærkninger af gulve og fundamenter, såfremt mindre sætninger, under 10 mm, kan accepteres.

…

Sætningsforhold

…

Der må fortsat forventes sætninger af fundamentet pga. en fortsat forbrænding af det organiske indhold i de marine aflejringer. Specielt taget i betragtning, at bygningens belastninger øges i forbindelse med ombygningen.

Med uændrede belastninger forventes små fremtidige sætninger i størrelsesordenen ca. 10 mm af fundamenter og gulve.

…
Det vurderes at fejlfunderingen omfatter hele den kælderløse del af bygningen, men det endelige omfang må fastlægges ved supplerende gravninger til fundamentsunderkant eller under forstærkningsarbejdet."

I tilknytning til rapporten var der udarbejdet notat af 10/9 2009 til klagerens arkitekt, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Nivellementet er dobbeltkontrolleret på stedet og viser, at den vestlige facade hælder 98 mm fra syd mod nord. Da facaden er filtset vil der naturligt være afvigelser fra et vandret plan på op til et ½ lejeskifte, men hældningen passer med de fundne funderingsforhold ved boringerne. Det understreges dog, at dele af hældningen kan skyldes opførelsesfejl.

Bygningen har været udsat for sætninger i den kælderløse del. Fremtidige sætninger skønnes fortsat, som vurderet i vores rapport af 29. juli 2009."

Det fremgår af sagen, at klageren anmeldte sætningsskader over for selskabet, og selskabets taksator besigtigede ejendommen den 4/9 2009 sammen med klagerens advokat. Der blev herunder udfærdiget fotoregistrering af ejendommen.

I brev af 23/9 2009 til klageren har selskabet afvist at dække forholdet med henvisning til, at der ifølge selskabets taksator er tale om ældre revner, som ikke påvirker bygningens stabilitet og således er uden konstruktiv betydning. Endvidere fandtes revnerne ikke i sig selv at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Klagerens advokat har i brev af 5/10 2009 til selskabet fremsendt den geotekniske rapport og notat af 10/9 2009 og kritiseret selskabets afgørelse, idet det bl.a. hedder:

"Det fremgår af notatet, at Franck Geoteknik har konstateret, at den vestlige facade hælder 98 mm fra syd mod nord, hvilket passer med de fundne vurderingsforhold ved boringerne. Det fremgår også af notatet, at der fortsat vil ske sætninger af ejendommen, som anført i den geotekniske rapport - Parameter- undersøgelsen af 29. juli 2009.

Det fremgår endvidere af notatet, at bygningen har været udsat for sætninger i den kælderløse del samt at det efter … Geotekniks opfattelse ikke er nødvendigt at foretage en prøvegravning og boring ved bygningens nordvestlige hjørne.

På vegne af [klageren] skal jeg på baggrund af indholdet af dette notat og indholdet af den … Geoteknik udførte geotekniske rapport nr. 2 - 'parameterundersøgelse' - bede Dem bekræfte, at ejendommen er fejlbehæftet i en sådan grad, at den manglende fundering og fejlfunderingen i øvrigt er omfattet af dækningen i den af [klageren] tegnede ejerskifteforsikring hos Dem.
…

> En så kraftig sætning er omfattet af definitionen i ejerskifteforsikringen. Allerede derfor bør De anerkende skaden som dækningsberettiget, hvorefter der udelukkende henstår spørgsmålet om størrelsen af erstatningen.
>
> Jeg skal til støtte herfor også henvise til vedlagte kendelse afsagt af Ankenævnet for Forsikring, hvoraf det fremgår, at Ankenævnet har fundet, at konstaterede sætninger i størrelsesorden 6-8 cm på en tilbygning til en allerede eksisterende ejendom med risiko for yderligere sætning på op til 2-4 cm. var omfattet af en tegnet ejerskifteforsikring.
>
> Denne afgørelse danner præcedens og indebærer, at den konstaterede skade på ejendommen … ligeledes er omfattet af den hos Tryg Forsikring tegnede ejerskifteforsikring, da definitionen af en ejerskifteskade i denne sag er enslydende med definitionen i sagen fra Ankenævnet."

Selskabet har i brev af 13/11 2009 til klagerens advokat fastholdt sin afgørelse. Selskabet henviser til, at der i henhold til den geotekniske rapport ikke vil være behov for forstærkninger af gulve og fundamenter ved uændrede belastninger, og at man alene forventer mindre sætninger på 10 mm i ejendommens restlevetid. Selskabet fastholdt endvidere, at de konstaterede revner var af ældre dato og uden betydning for bygningens stabilitet.

Advokaten har herefter indbragt sagen for nævnet i klage af 23/3 2010 med påstand om, at selskabet bliver pålagt at udbedre skaderne. Til støtte for kravet har advokaten i supplerende redegørelse bl.a. anført:

> "Som anført fremgår det af den geotekniske rapport nr. 2, at der vil ske yderligere sætning af ejendommen på op til 10 mm. Det fremgår af nivellementet, at der er sket sætninger af ejendommen på op til 9,8 cm1Med andre ord vil der i alt ske sætninger på ejendommen på formentlig op til 12 cm.
>
> Den konstaterede sætning - 10 cm. - og den forventede fremtidige sætning - op til 10 mm. - er omfattet af skadebegrebet i ejerskifteforsikringen, således som dette er anført i ejerskifteforsikringens punkt 3, jf. ovenfor, da der både er konstateret en skade - sætningen op til 10 cm - og forventes en yderligere skade - sætningen op til 10 mm.
> …
> Hertil kommer, at det ved parameterundersøgelsen er dokumenteret, at ejendommen ikke er funderet til frostfri dybde - 90 cm. Dette forhold er en selvstændig mangel ved funderingen af ejendommen, som i sig selv berettiger til dækning under ejerskifteforsikring. Der kan ved frost opstå yderligere skader på ejendommen som følge af den manglende fundering til frostfri dybde."

Selskabet har over for nævnet i brev af 22/3 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ejendommen er overtaget den 1. juli 2007, og forholdet anmeldes den 3. august 2009 i forbindelse med, at der er udarbejdet parameterunderøgelse af … Geoteknik. Det er oplyst, at ejendommen har stået tom siden overtagelsen.

Sætningerne og fremtidige sætninger er således alene konstateret på baggrund af undersøgelser i forbindelse med vores kundes planlagte tilbygning og ombygning af den eksisterende bygning. Det er ikke indikationer af aktuelle skader eller lignende, der har begrundet den geotekniske undersøgelse af ejendommen.

Parameterundersøgelsen er udarbejdet den 29. juli 2009 for fundering af 2 stk. tilbygninger med og uden kælder og ombygning af eksisterende bygning.

Af parameterundersøgelsen fremgår det, at der fortsat forventes sætninger af fundamentet, specielt taget i betragtning, at bygningens belastninger øges i forbindelse med ombygningen. På den baggrund anbefales det, at den kælderløse del af bygningens fundamenter lokalt forstærkes.

Det fremgår ligeledes af undersøgelsen, at der ved uændrede belastninger ikke er behov for forstærkninger af gulve og fundamenter såfremt mindre sætninger, under 10 mm, kan accepteres.

På baggrund af undersøgelsen må det konkluderes, at der alene er behov for ekstra fundering for at kunne gennemføre de planlagte til- og ombygninger på ejendommen, og at der ved uændrede belastninger ikke er behov for ekstra fundering.

Restsætning
De beskedne restsætninger på indtil 10 mm i bygningens restlevetid udgør efter vores opfattelse ikke en nærliggende risiko for skade iht. forsikringsbetingelsernes skadedefinition. 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.

Endvidere nedsætter restsætningen ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand. Der vil naturligt forekomme mindre sætninger i en bygning, som kan medføre sætningsrevner, der dog ikke har konstruktiv betydning for bygningen. Disse sætningsrevner henhører under almindelig vedligeholdelse af en ejendom.

Det er derfor vores opfattelse, at den mulige restsætning på op til 10 mm ikke berettiger dækning på ejerskifteforsikringen.

Konstateret sætning
Af det notat der er udarbejdet af … Geoteknik oplyses det, at der er foretaget nivellement af gennemgående murstensskifte og denne viser, at den vestlige facade hælder 98 mm fra syd mod nord.

Det fremgår dog også af notatet, at da facaden er filset, vil der naturligt være afvigelser fra en vandret plan på op til et ½ lejeskifte ligesom det understreges, at dele af hældningen kan skyldes opførelsesfejl.

Afvigelse fra vandret plan svarende til ½ lejeskifte betyder en naturlig afvigelse/skævhed på 6 mm, som ikke kan lastes sætningen.

Den vestlige facade hvor nivellementet viser en hældning på 98 mm er ifølge tegningerne 20,50 meter lang. Det vil sige, at der er tale om en hældning på under 5 mm pr. meter.

Hertil skal det bemærkes, at bygningen er opført i 3 forskudte plan jf. bygningstegningen, hvilket i sig selv giver en usikkerhed i forhold til nivellement af facaden.

Der er derfor en række forbehold, som har betydning for sætningens reelle størrelse, i det der er andre faktorer, som kan ligge helt eller delvist til grund for den opmålte skævhed på 98 mm.

Der er ikke konstateret skader eller nærliggende risiko for skader som følge af hældningen, i ligesom der ikke har været indikationer af, at bygningen har sat sig. Sætningen er alene konstateret ved parameterundersøgelsen i forbindelse med den planlagte tilbygning. Hertil bemærkes det, at der ikke er oplyst og konstateret skævheder i bygningen, der har betydning for den almindelige brug af ejendommen.

Sætningen opfylder efter vores opfattelse ikke skadedefinitionen, da denne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
I forhold til bygningens anvendelse på overtagelsestidspunktet er der ikke tale om en nedsættelse af værdi og brugbarhed som følge af den konstaterede sætning og den lille restsætning på 10 mm. Såfremt bygningen fortsat anvendes som den er overtaget, udgør sætningens størrelse og omfang ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
…
I den refererede kendelse er der tale om en tilbygning, som synligt hælder væk fra huset, og hvor den geotekniske rapport oplyser, at der fortsat forventes sætninger af fundament på mere end 2-4 cm, hvorfor forstærkning af fundament er nødvendigt. Der er ligeledes dokumenteret en forværring af skader fra tidspunktet, hvor tilstandsrapporten er udarbejdet.

I den aktuelle sag er der tale om restsætning på op til 10 mm, og anbefalingen af forstærkning er begrundet i den øgede belastning i forbindelse med ombygningen. Ved uændrede belastninger vil der ikke være behov for forstærkning, såfremt sætninger på under 10 mm kan accepteres. Fremtidige sætninger på op til 10 mm kan efter vores opfattelse ikke betragtes som en nærliggende risiko for skade jf. forsikringens skadedefinition.

Fundering til frostfri dybde
…
At fundamentet ikke overholder bygningsreglementet er ikke i sig selv en dækningsberettiget skade, medmindre der som følge af forholdet er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. forsikringens skadedefinition.

Der er efter vores oplysninger ikke konstateret, dokumenteret eller sandsynliggjort nogen form for skade på bygningen som følge af, at fundamentet ikke er 90 cm dybt, hvorfor vi må afvise, at forholdet berettiger til dækning på ejerskifteforsikringen.

Den geotekniske rapport godtgør ikke nogen form for skade som følge af forholdet, og anbefaler ingen foranstaltninger for at imødegå en nærliggende risiko for skade.
…

På baggrund af sagens oplysninger og vores gennemgang af sagen må vi fastholde, at forsikringen ikke dækker de indklagede forhold."

Afslutningsvis har advokaten i brev af 13/9 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Udgangspunktet ved vurdering af sagen er, at der til blandt andet overraskelse for … Geoteknik ved foretagelse af nivelleringsundersøgelse blev konstateret en sætning på ikke mindre end 98 mm. Selv hvis der tages hensyn til det halve lejeskifte, der medfører en naturligvis afvigelse/skævhed på 6 mm, er den nordlige del af bygningen sunket med 92 millimeter som følge af den mangelfulde fundering.

Som anført i dokumenterne fra … Geoteknik, må det forventes, at der yderligere vil ske en sætning på 10 mm, hvilket indebærer, at der i alt som følge af manglende fundering af bygningerne fra syd mod nord er en sætning på i alt 102 mm. Denne sætning overstiger den sætning, som Ankenævnet fandt var forsikringsdækket i sag 72.448. Allerede derfor bør den konstaterede sætning være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Ovennævnte støttes også af, at sætningen decideret kunne ses ved hældningen på vinduet mod vest i den nederste stue.

Hertil kommer, at den af Tryg udpegede bygningssagkyndige ikke har foretaget nogen undersøgelse af hældningen på taget og/eller skader på taget som følge af sætningen.

Endelig skal jeg henlede opmærksomheden på, at min klient ved et senere salg af ejendommen er forpligtet til at videregive oplysningen om sætningerne til en eventuel køber.
Ejendommen vil derfor ikke kunne sælges til samme pris, som hvis de pågældende sætninger ikke var konstateret. Ejendommen kan dermed ikke sælges til samme pris, som min klient købte ejendommen for når der bortses fra ændringen af markedsværdien i øvrigt generelt på boligmarkedet. Derved er det opstået en skade, der 'nedsætter bygningens værdi', jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3."

Nævnet har fået forevist de fremlagte 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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder de fremsendte fotos, finder nævnet, at forholdet vedrørende bygningens fundament ikke udgør en skade, der er omfattet af forsikringens basisdækning.

Endvidere finder nævnet det - med henvisning til ejendommens alder og det oplyste om sokler, fundament og ydervægge i tilstandsrapporten - ikke godtgjort, at de konstaterede revner nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når ejendommen sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme fra samme tid. Nævnet bemærker på den givne foranledning, at nævnet ikke finder forholdet sammenligneligt med AK 72.488, hvor restsætningen udgjorde 2-4 cm.

Det er på baggrund af det oplyste endvidere nævnets vurdering, at revnerne ikke giver nærliggende risiko for skade, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

For så vidt angår mulige fremtidige sætninger finder nævnet det ikke godtgjort, at sætningerne bliver af en sådan størrelsesorden, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen