873/11

Den 22. august 2011 blev i sag nr. 79.119:

xxxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at anerkende anmeldte skader vedrørende underdimensionerede vinduesoverliggere i kælder og gulve i stueetagen, der har givet sig som følge heraf.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringens skadedefinition, herunder at der ikke er tale om forhold, der giver nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1959, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/12 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/7 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**"Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er områder med porøse, nedbrudte og udfaldne fuger på facade mod syd, første stik over kældermur. Note: Fuger er skadet i et sådan omfang, at udbedring er nødvendig."

I sin klage til nævnet har klageren fremsat krav om ”dækning til udskiftning af underdimensionerede overliggere og reparation af sætningsskader forårsaget heraf”. I klagen til nævnet har klageren henvist til sin klage til selskabet af 2/9 2010. Heri har klageren ved sin advokat bl.a. anført:

> "Mine klienter har såvel tømrer som murer til stede, der bekræfter, at der er tale om, at overliggere i kældervinduer er underdimensionerede i forhold til tværgående bjælkelag. Dette betyder, at overliggerne har sluppet bjælkerne og bjælkerne der holder hele etageadskillelsen hænger derfor frit. Der er ved afslag argumenteret for, at der ikke er nærliggende risiko for skade, idet konstruktionen er opført i 1959 med gængse byggematerialer. Det er vi uenige i. Der er nærliggende risiko for skade, idet hele gulvkonstruktionen kan bevæge sig frit, hvilket vil give revnedannelser i resten af huset. I det omfang, at der kommer en forøget belastning af gulvet, ved at der er en familie på fire personer til forskel fra den tidligere ejer, der kun var en person, vil der komme en øget belastning på huset og derved vil revnedannelserne komme, det må formodes, at være almindeligt krav til en ejendom, at den skal kunne bære en familie på fire. Det kan ikke undgås, at der vil komme yderligere sætninger i gulv og mure, som skal repareres. Endvidere fastholdes det vedrørende fliserne og terrazzogulvet, der knækker i badeværelset, at dette har direkte sammenhæng med nedbøjning på etageadskillelsen og den manglende slip til murvæggen. Netop dette viser, at der er grund til skade. Skaden er derfor dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har over for nævnet ved brev 17/11 2010 bl.a. bemærket:

> "Af taksators rapport fremgår det, at der kan konstateres nedbøjning i vinduesoverliggere ved to vinduer på sydfacaden.
>
> Under spisestuen er der et kældervindue, som er ca. 240 cm bredt, og over dette er ilagt ca. 12 cm høj betonoverligger. Denne ses hænge 14-15 mm på midten. Etagebjælkelaget ligger delvist af på denne overligger, og har derfor givet sig tilsvarende. Etagebjælkelaget er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse. Udvendig kan overligger konstateres med en nedbøjning på 7 mm.
>
> Under badeværelset er der et 120 cm bredt kældervindue, hvor der også er en indvendig betonoverligger. Her kan kun ses en nedbøjning på 3-4 mm, og der kan konstateres en mindre revne mellem terrazzogulvet og flisevæg i badeværelse. Taksator oplyser endvidere, at der på flisevæggen mellem badeværelse og spisestue kunne ses revne, der tidligere er udbedret, og på den modsatte væg kan ses en vandret revne på 2-3 mm.
>
> Terrazzogulvet i badeværelset vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1959, og på et ukendt tidspunkt er badeværelset renoveret med bl.a. et indmuret badekar ved facaden. Taksator anslår renoveringen til at være fra 1976, hvor der er opført tilbygning mod vest. Der kunne ikke konstateres nogen form for revnedannelse omkring indmuret badekar, og dette indikerer, at revnedannelsen er sket kort efter opførelsen, og at der ikke er nogen indikationer af fortsatte bevægelser af betydning.
>
> Vores taksator konkluderer, at revnedannelsen i badeværelse er opstået kort tid efter opførelsen i 1959, og at nedbøjninger i vinduesoverliggere på ingen måde nedsætter bygningens

værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Det bemærkes bl.a., at konstruktioner omkring indmuret badekar har været i ro uden tegn på revnedannelse i mere end 30 år, hvorfor det er taksators vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for fremtidig revnedannelse eller yderligere nedbøjning.

På baggrund af vores taksatorers vurderinger af de anmeldte forhold, må vi fastholde vores afgørelse i sagen, da der ikke er tale om forhold, der opfylder forsikringens skadedefinition.

Nedbøjninger og revne i badeværelse nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er der ikke tale om forhold der giver nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele.

Det skal bemærkes, at noten i tilstandsrapporten vedrørende facader kan henføres til overliggere i sydfacaden og at dette forhold derfor er undtaget dækning jf. forsikringsbetingelsernes afsnit."

Ved brev af 9/12 2010 til nævnet har klagerens advokat hertil bl.a. anført:

"Jeg vedlægger billeder taget af min klient til beskrivelse af forholdene i huset, hvoraf det kan fremgå af billede 1, at der er sket sætningsskader i hele ejendommen, overliggerne imellem stueetagen og kælderetagen har sluppet væggen, hvorved at ejendommen kan komme i bevægelse.
Der kan bl.a. ses i billede 4,5 og 6 hvorledes der er en nedbøjning på overliggerne i forhold til vinduet og af billede 8, at der er revner i overliggerne i udvendige vinduer. Billede 9 viser også revner i kælderdør udvendigt.
Billede 10, 11, 12 og 13 er yderligere dokumentation på den væsentlige forskel og gab der er, da huset bevæger sig.
Billede 14, 15, 16 og 17 er dokumentation på, at gulvet sætter sig i forhold til murværket, ligesom sig også giver sig udtryk ved revnedannelse i terrazzogulv på badeværelse.

Tryg Forsikring har henvist til tilstandsrapportens punkt 3.1, at der ikke er dækning til dette forhold, fordi der er nedbrudte fuger på facaden mod syd, første stik over kældermuren. De i sagen beskrevne skader har intet med porøse fuger at gøre, idet bevægelsen i murværket skyldes noget andet end fuger.

Nedbøjningerne gør, at ejendommens brugbarhed og værdi nedsættes nævneværdigt, idet:

- der er træk i ejendommen som følge af revnedannelserne,
- der er ujævnheder - det vil være særdeles farligt, at sætte mere belastning på gulve og vægge, ligesom revnedannelsen på badeværelset giver risiko for fugtskader og dermed svamp og råd i hele ejendommen,
- revnedannelserne vil endvidere kunne betyde, at der kan trænge vand ind i murværk og beton og dermed få jern til at ruste, ligesom betonen vil nedbrydes,
- gulvet på stueetagen gynger så meget, at brugbarheden af huset nedsættes, da ting falder af hylderne hvis børnene bare løber og leger på helt almindelig vis."

Ved brev af 3/1 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Af advokatens brev fremgår det, at der er tale om sætningsskader i hele ejendommen. Dette er ifølge vores taksator ikke korrekt. Sætninger er sket i forbindelse med mindre nedbøjninger ved to vinduesoverliggere på sydfacaden.

Vi skal bemærke, at hovedårsagen til den manglende forsikringsdækning er, at forholdet ikke opfylder forsikringens skadedefinition. Det er vores opfattelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er fortsat taksaktors opfattelse, at der er tale om bevægelser, som er opstået kort efter bygningens opførsel, hvilket især det renoverede badeværelse indikerer. Der kan ikke konstateres tegn på nyere bevægelse i ejendommen.

Taksator oplyser, at etagebjælker er opført i en dimension på 4x7" og med en afstand af 75-80 cm, hvilket er helt i overensstemmelse med byggeskik i 1959. Ujævnheder er normalt i den pågældende konstruktion, og der er ikke nogen øget fare i forhold til andre tilsvarende gulve af samme alder.

Ligeledes finder vi det ikke sandsynliggjort, at revnedannelse i badeværelse giver risiko for fugtskader i hele ejendommen. Der er ikke tale om revner i vådzonen, ligesom revnen er over gulvniveau.

Der er risiko for vandindtrængen i murværk svarende til bemærkningen i tilstandsrapportens pkt. 3.1 hvorfor dette naturligvis skal udbedres jf. den byggesagkyndiges anbefaling.

Taksator henleder opmærksomheden på, at den pågældende gulvkonstruktion er opført efter gængs byggeskik, og at gulvet ikke adskiller sig fra tilsvarende gulve af samme alder, ligesom de medsendte billeder alene viser almindelig forekommende afskalning af puds og smårevner, der henhører under almindelig forventelig vedligeholdelse.

Vi fastholder vores afgørelse i sagen og afventer nævnets afgørelse."

Af intern besigtigelsesrapport af 25/6 2010 udarbejdet af selskabets taksator fremgår bl.a.:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
Der ses Pt. ingen skade

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Nedbøjningen på det lange vindue i kælder er den største af nedbøjningerne ved kældervinduerne. Der ses dog ingen skade, men kun nedbøjning

5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?
Nej, Den er ikke nedsat, da ejendommen er opført i 1959, og der har været denne nedbøjning i mindst 45 år. Uden at det har medført en skade eller nedsat brug. Jeg mener ikke at værdien af boligen er nedsat nævneværdigt fordi gulvet buer en anelse ned af ude ved væggen i stuen.

…

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret.

Bonus Pater havde nævnt den kraftigste af nedbøjningerne, men da der ikke er skade efter 51 år efter opførelsen, så er der vel heller ikke nærliggende risiko for skade. Endvidere er det ikke meget anderledes end andre huse med samme alder.

11. Er skaden af kosmetisk, æstetisk eller arkitektonisk art? Hvis ja, begrund svaret.
Ja, det ser ikke så pænt ud at der er nedbøjning på overligger, og det er da sikkert et irritationsmoment for dem at der er en svag nedbøjning på stuegulvet helt ude ved facaden.

…

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt:
I badeværelse ses der at være afstand mellem fliser og terrazzogulv. Dette forhold anses dog ikke at have sammenhæng mellem overliggere og nedbøjning. Afstanden er normal og nedsætter ikke værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Denne afstand er sikkert også sket kort efter opførelsen, fordi der er tale om et tungt betongulv. Dette er således normalt."

Efter indbringelsen af sagen for nævnet blev sagen genbesigtiget af en anden taksator.

Af hans rapport 26/10 2010 fremgår bl.a.:

"**Skadesårsag/skadesomfang.**
Der er tale om en ældre, traditionelt opført ejendom fra 1959 - en del af beboelsen mod vest er dog opført på et senere tidspunkt. Der er fuld kælder under den oprindelige del af beboelsen fra 1959 - ejendommen er overtaget for knap 2 år siden.

På sydfacaden er der kan der ved 2 facadevinduer konstateres nedbøjning i vinduesoverliggere.

Under spisestue er der ca. 240 cm bredt kældervindue, hvorover der er ilagt ca. 12 cm høj betonoverligger - denne ses på midten at hænge ca. 14-15 mm. Idet etagebjælkelaget delvis ligger af på overligger har dette givet sig tilsvarende - der ses på etagebjælke midt over vindue, at denne har givet sig tilsvarende og det samme ses ved gulv i spisestue. Etagebjælkelaget er udført med 4x7" tømmer med en indbyrdes afstand på ca. 75-80 cm, hvilket er helt i overensstemmelse med den gang gældende byggeskik. Der ses på ingen måde tegn på opfugtning eller nedbrydning ved etagebjælker. Udvendig ses vinduesoverligger alene at have en nedbøjning på ca. 7 mm.

Under badeværelse er der ca. 120 cm bredt kældervindue, hvorover der ligeledes indvendig er betonoverligger - der ses her alene en mindre nedbøjning på 3-4 mm. I badeværelset ovenover ses der opstået mindre revne mellem terrazzogulvet og vægfliserne. På væggen mellem badeværelse og spisestue ses revne tidligere udbedret ved udfugning, mens der på modsatte væg ses vandret revnedannelse på 2-3 mm.

Badeværelsesgulvet af terrazzo vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1959 - badeværelset er dog renoveret på et tidspunkt, hvor der ved facaden er indmuret badekar. Idet tilbygningen mod vest er fra 1976 er det nærliggende at antage, at badeværelsesrenoveringen er fra samme tid. Der kan omkring det indmurede badekar, som må formodes at have været der de sidste 34 år, ikke konstateres antydning af revnedannelser, hvilket indikerer, at revnedannelser er opstået kort efter opførelsen samt at der ikke er grund til at have formodning om fortsatte bevægelser af betydning.

Der vurderes ikke at være grundlag for at revidere tidligere meddelt afslag på dækning fra TRYG taksator ... Det vurderes, at revnedannelser/nedbøjninger er opstået kort tid efter opførelse for mere end 50 år siden. Revnedannelser/nedbøjninger ses på nuværende på ingen måde at nedsætte bygningens brugbarhed nævneværdigt. Idet konstruktioner omkring badekar ved facade tilsyneladende har været i ro siden etableringen midt i 1970'erne skønnes der heller ikke at være nærliggende risiko for, at revnedannelser/nedbøjninger vil udvikle sig nævneværdigt fremover.

Revnedannelse i badeværelse vurderes at kunne udbedres ved fugning som det er sket på anden væg i samme badeværelse."

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. 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at de beskrevne nedbøjninger i vinduesoverliggerne og skævheder i gulvene i husets stueetage er i ro og således ikke udvikler sig væsentligt yderligere. På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke er at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kan give et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klageren mod selskabet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen