880/11

Den 28. november 2011 blev i sag nr. 79.772:

xxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække understøbning af fundamenter.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1953, blev overtaget af klageren i juli 2004. Ejerskifteforsikringen blev på baggrund af tilstandsrapport af 16/2 2004 tegnet for en 10-årig periode med ikrafttræden den 1/7 2004. Det omtvistede forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klageren den 17/3 2010 anmeldte til selskabet, at det i forbindelse med renovering af kælder var blevet konstateret, at ejendommens fundamenter ikke er ført under gulvplan i kælder.

Efter modtagelse af yderligere oplysninger fra klageren lod selskabet bygningen besigtige af en bygningstaksator. Den 22/3 2010 besigtigede taksatoren ejendommen sam-

men med klagerens arkitekt. Efter besigtigelsen sendte taksatoren brev af 22/3 2010 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

"**Kældervægge**
I forbindelse med den ovennævnte ombygning er det planlagt at ombygge gulvkonstruktionen i kælderen. Det er herved konstateret, at kælderfundamentet slutter umiddelbart under overkant gulv.
Konsekvensen heraf er, at der ikke kan foretages en sænkning eller efterisolering af kældergulvet, uden at foretage en understøbning af fundamenterne.

Den aktuelle funderingsdybde har ingen betydning for kældervæggenes styrke og stabilitet, og der er ikke konstateret skader som følge af forholdet.
Det er min vurdering, at væggene ikke er fejlbehæftede i forhold til tilsvarende jævnaldrende vægge, og der er derfor ikke tale om en skade i forhold til ejerskifteforsikringens skadedefinition …

Forholdet er ikke omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.

Den omstændighed, at der ikke kan foretages ændring af konstruktionen uden at foretage understøbning, betragtes i denne forbindelse som en individuel forudsætning, der skulle have været undersøgt inden gennemførelse af handlen."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved brev af 8/9 2010 anmodede taksatoren om at revurdere sagen. Af brevet til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg kan … på ingen måde acceptere, at I ikke vil anerkende, at ejerskifteforsikringen fuldt og helt tillige omfatter udbedring af den ulovlige og mangelfulde fundering af kældergulv
Det er absolut ikke korrekt, når du i dit brev anfører, '... at væggene ikke er fejlbehæftede i forhold til tilsvarende jævnaldrende vægge og at der derfor ikke tale om en skade i forhold til ejerskifteforsikringens skadedefinition ...'.

For det første vil jeg på baggrund af rådgivning anføre, at der også på tidspunktet for bygningens opførelse var krav om fundering i godkendt funderingsdybde, ligesom det klart fremgår af de tegninger, som vi indhentede hos kommunen forud for købet af huset, at der var støbt fundament i lovlig dybde under gulvniveau.

Vi har således inden købet netop gjort alt, hvad man kunne gøre for at sikre os, at byggeriet var lovligt og at vi kunne gennemføre den planlagte ombygning og renovering.

Vores arkitekt har i den forbindelse medvirket i besigtigelsen af tegningerne og vejledt os i forståelsen heraf.

Vi har således købt og projekteret i forhold til dette og jeg må derfor klart tilbagevise din urimelige påstand om, at der skulle være tale om en '... individuel forudsætning, der skulle have været undersøgt inden gennemførelse af handlen'. Du vil vel ikke forudsætte, at vi skulle grave op hele vejen rundt omkring huset for at undersøge, om de officielle tegninger nu også var efterlevet fuldt og helt.

Det er vel netop bl.a. i disse situationer, hvor der er uoverensstemmelse mellem det, som de officielle tegninger viser og så de faktiske, men ikke-synlige forhold, at ejerskifteforsikringen har sin berettigelse.

Jeg vil i den forbindelse fremhæve og påberåbe mig formuleringen i forsikringspolicen om, 'at manglende bygningsdele også kan være en skade'.

Med andre ord, det som er klart angivet på de officielle bygningstegninger, men som i virkeligheden er et ikke-eksisterende fundament, er at betragte som en skade i forsikringspolicens forstand og den skade er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Samtidig er det min overbevisning, at man kan tale om en konstruktionsfejl, når noget som åbenbart er angivet som en del af konstruktionen, ikke rent faktisk er opført. Det kalder jeg en meget klar og utvetydig fejl i konstruktionen.

De anførte mangler og fejl vil desuden uvægerligt være forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og jeg må i den sammenhæng klart bestride din angivelse af, 'at den aktuelle funderingsdybde ingen betydning skulle have for kældervæggens styrke og stabilitet.'

Funderingsdybden er nemlig særlig vigtig i dette tilfælde, da huset som bekendt ligger placeret i terræn med signifikant hældning og en korrekt udført fundering alene af den grund bør være ekstra påkrævet.

Med hensyn til den etablerede forbindelsesgang i kælderen, der er udført i 1977, må jeg også klart bestride, at denne bygningsdel skulle være tilstrækkeligt understøbt i forhold til '... *tilsvarende* intakte bygninger af samme alder.'

Jeg finder således alt i alt, at sagen foreligger meget klar og enkel: Der er tale om en række fejl og mangler ved bygningen, som alle bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

Jeg har fået sagen vurderet hos en jurist med mange års erfaring i lignende sager og han finder, at jeg har en ubetinget ret til at få dækket udgifterne til udbedring af de anførte fejl og mangler.

Såfremt I ikke inden for 14 dage erklærer, at I er enige heri, vil jeg forbeholde mig at sende sagen videre til Ankenævnet for Forsikring og evt. til Kontant i TV.

Der er jo ingen grund til at tegne en ejerskifteforsikring, hvis den ikke kan bruges til at dække helt åbenbare fejl og mangler ved et byggeri.

Jeg imødeser TRYG's snarlige svar."

Sagen blev overgivet til selskabets klageansvarlige afdeling, som ved brev af 13/9 2010 til klageren fastholdt afgørelsen.

Den 13/1 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
I forbindelse med ombygning af huset blev der konstateret manglende fundering af kældervægge, idet kælderfundament slutter umiddelbart under overkant gulv. Konsekvensen var at der ikke kunne foretages etablering af gulvvarme uden at foretage en understøbning af fundamenterne.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi ønsker at få dækket den omkostning der har været i forbindelse med understøbning af fundamenterne, som beløber sig til kr. 105.000 + moms.

Det er vores opfattelse at selskabet har reageret rigidt og med automatsvar på vores henvendelser, herunder senest vores klage til selskabet af 08.09.2010, og derfor ønsker vi konkret at selskabet forholder sig til den række argumenter som vi har redegjort for i vores klage af 08.09.2010, som jeg tillader mig at gengive delvist her, men refererer i øvrigt til klagebrevet og den øvrige korrespondance:

- AT der også på tidspunktet for bygningens opførelse var krav om fundering i godkendt funderingsdybde, ligesom det klart fremgår af de tegninger, som vi indhentede hos kommunen forud for købet af huset, at der var støbt fundament i lovlig dybde under gulvniveau.

- AT vi inden købet netop har gjort alt, hvad man kunne gøre for at sikre os, at byggeriet var lovligt og at vi kunne gennemføre den planlagte ombygning og renovering. Vores arkitekt har i den forbindelse medvirket i besigtigelsen af tegningerne og vejledt os i forståelsen heraf.

- AT det som er klart angivet på de officielle bygningstegninger, men som i virkeligheden er et ikke-eksisterende fundament, er at betragte som en skade i forsikringspolicens forstand og den skade er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Ref. formuleringen i forsikringspolice om, 'at manglende bygningsdele også kan være en skade'.

- AT det er min overbevisning, at man kan tale om en konstruktionsfejl, når noget som åbenbart er angivet som en del af konstruktionen, rent faktisk ikke er der.

- AT funderingsdybden er særlig vigtig i vores tilfælde, da huset ligger placeret i terræn med signifikant hældning (11%) og en korrekt udført fundering alene af den grund bør være ekstra påkrævet. Jeg må derfor bestride Tryg's angivelse af, 'at den aktuelle funderingsdybde ingen betydning skulle have for kældervæggens styrke og stabilitet.', idet den manglende fundering dermed netop har nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger.

- AT den forbindelsesgang i kælderen, der er etableret i 1977, må høre til en tid hvor tilstrækkelig fundering er en selvfølgelighed, og jeg må derfor bestride at denne bygningsdel skulle være tilstrækkeligt understøbt i forhold til "... tilsvarende intakte bygninger af samme alder."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 31/1 2011 bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Huset er overtaget i juli 2004 og forholdet er anmeldt til os den 17. marts 2010.

Vores kunde har allerede ved anmeldelsen oplyst om, at under renovering af kælder er det opdaget, at fundamenter ikke er ført under gulvplan i kælder.

Af vores taksators brev af 22. marts 2010 fremgår det, at i forbindelse med ombygning er det planlagt at ændre gulvkonstruktionen i kælderen. Det er i den forbindelse konstateret, at kælderfundamentet slutter umiddelbart under overkant af gulv, og konsekvensen heraf er, at der ikke kan foretages en sænkning eller efterisolering af kældergulvet, uden at foretage en understøbning af fundamenterne.

Ifølge vores taksator har den aktuelle funderingsdybde ingen betydning for kældervæggenes styrke og stabilitet, og der er heller ikke konstateret skader som følge af forholdet. Endvidere er det taksators vurdering, at væggene ikke er fejlbehæftede i forhold til tilsvarende vægge af samme alder.

Endvidere er der ikke konstateret en skade eller et fysisk forhold som udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen, som opfylder forsikringens skadedefinition.

Det forhold at vores kunde har en bristet forudsætning som følge af, at der ikke kan foretages ilægning af gulvvarme uden at understøbe fundamenterne, er ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er vores vurdering, at ejendommen fortsat kunne bruges til den funktion, som den havde på købstidspunktet, hvis renoveringen ikke havde været sat i gang.

Det fremgår af skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

De anmeldte skaderisici var ikke til stede ved overtagelsen, idet problemet først er opstået på grund af ombygning ca. 6 år efter overtagelsen.

Det er vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen jf. punkt 3 i forsikringsbetingelserne. Der er ikke tale om et fysisk forhold ved bygningen, der har givet aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen som var til stede, da sikrede overtog ejendommen.

Forholdet er alene opstået som følge af vores kundes ønske om at lægge gulvvarme, og der er således alene tale om konstruktionsmæssige problemer i forhold til den projekterede ombygning

Forsikringen dækker derfor ikke forhold, der alene bliver et problem ved planlagte ændringer af konstruktionen efter overtagelsen af ejendommen.

Den omstændighed, at købers planlagte konstruktionsændringer viser sig ikke at kunne gennemføres eller at disse bliver dyrere end forventet på grund af husets oprindelige konstruktion er ikke forhold, der er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

Vores taksator har vurderet, at kælderens fundament ikke giver anledning til nærliggende risiko for skade, såfremt bygningen anvendes som den var ved overtagelsen, ligesom der ikke er konstateret nogen aktuel skade på bygningen som følge af kælderens fundamenter.

Den omstændighed, at konstruktionen ikke opfylder bygningstegningerne eller bygningsreglementet er, ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

Jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2 dækker forsikringen ikke 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."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**
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.
…
4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?
…
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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:

Nævnet må være enig med selskabet i, at selskabet med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2 har været berettiget til at afvise, at forholdet er dækningsberettiget.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand