892/12

Den 14. maj 2012 blev i sag nr. 81.079:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt sætningsskade.

Selskabet henviser til, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren overtog ejendommen den 1/12 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/7 2002. Heraf fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen er i god stand. Der må forventes behov for nogle forbedringer og i øvrigt anbefales fortsat god vedligeholdelse.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		Der er svindrevner i udvendig sokkel.
	1.3 Udvendige trapper	K1		Klinker på udvendig trappesten er hultlydende grundet manglende vedhæftning.
A	3.0 Yder- og indervægge			

	3.6 Indv. vægge	K1		Revnedannelse i bagmur i skab i bryggers mod stue samt hjørne ved bryggersvindue.
…				
A	6.0 Guldkonstruktion og gulve 6.1 Gulvkonstruktioner	K1	3	Der er en mindre revne langs fodliste mod trægulv i stue. Gulv i stue er lidt ude af vatter.
A	8.0 Tagkonstruktion 8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Der er lunke på tag mod syd over udhæng ved terrasse.
			4	Der ses nedbøjning ved rem understøttet med stålsøjler på betonrør.
		K2		2 stk. tagplader ses repareret med tagkit. 1 stk. over hoved-dør revnet. Rygning ses med afbrækket hjørne.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skade-årsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
3	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Det skønnes at undergulv har en sætning stammende fra husets opførelse. Ifølge ejeroplysninger har forholdet ikke ændret sig gennem 16 år.
4	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Er formentlig sætning der skønnes at stamme fra husets opførelse. Ifølge ejeroplysninger er forholdet uændret i deres ejertid.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	?
…			
0.1 Hvor mange år har De boet i huset? **16 år**			
…			
1. Fundamenter/sokler			
1.1 Er huset piloteret eller ekstrafunderet?	☐	☐	☒
1.2 Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret?	☐	☒	☐
…			
3. Yder- og indervægge			
…			
3.2 Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor? **Bryggerset i skab.**	☒	☐	☐

3. 81.079

…
4. Vinduer og døre
…

4.3 Er der problemer med vinduernes lukketøj? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
4.4 Er der problemer med dørenes lukketøj? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

…
6. Gulve

6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor? **Nedsynkning i stue ved radiator ca. 1 cm. Har ikke ændret sig i de 16 år vi har boet her.**"	☒	☐	☐

Klagerens advokat anmeldte ved brev af 2/6 2010, at der var problemer med funderingen af ejendommen. Dette var konstateret, idet klageren ønskede at etablere en overetage og i den forbindelse havde fået udført en geoteknisk undersøgelse med henblik på at belyse bund- og grundvandsforholdene. Af geoteknisk rapport dateret den 3/5 2010 fremgår bl.a.:

> "Med forhold som truffet i boringerne er parcelhuset delvist funderet over sætningsgivende aflejringer. Mod øst er huset funderet på bæredygtige aflejringer med gode deformationsegenskaber, mens forholdene ved mod vest er helt anderledes ugunstige.
>
> Nivellementet viser at det eksisterende parcelhus ad åre har undergået betydelige differenssætninger. En merbelastning af de eksisterende fundamenter i forbindelse med en overbygning vil med al sandsynlighed forårsage yderligere differenssætninger og eventuelt bæreevnesvigt.
>
> Såfremt parcelhuset skal være normalt sætningsfrit med tilstrækkelige bæreevneforhold vil det være nødvendigt at forstærke den eksisterende fundering forud for etablering af den planlagte overbygning. Der skal gennemføres supplerende undersøgelser for forstærkningsprojektet dels med henblik på at belyse jordbundsforholdene til større dybde og dels med henblik på at afgrænse det nødvendige omfang af forstærkningen."

Selskabet besigtigede forholdet den 29/9 2010 og meddelte ved brev af 20/10 2010 klageren afslag på dækning med henvisning til, at de påtænkte ændringer af ejendommen ikke var omfattet af forsikringen, og at der ikke forelå en skade.

Klageren indhentede en supplerende geoteknisk erklæring af 17/1 2011. Heraf fremgår bl.a.:

> "GEO er af Dem blevet bedt om at præcisere, hvorvidt husets fundering er i orden, når der ikke gennemføres en overbygning.

I forbindelse med den tidligere geotekniske undersøgelse har GEO udført et nivellement til et gennemgående murskifte. Nivellementet viser afvigelser fra vandret på op til 68 mm mod nordvest (tilbygning) og 41 mm ved husets sydvestlige hjørne. Denne tilsyneladende differenssætning overstiger, hvad der sædvanligvis betragtes som udførelsesmæssig variation (op til 20- 30 mm). Betragtes den målte afvigelse fra vandret som en differenssætning opstået siden husets og tilbygningens opførelse, må der i de kommende 30-50 år som et groft skøn forventes sætninger - som følge af krybning og organisk omdannelse - i størrelsesordenen mindre end 10 mm sydvest og 10 - 15 mm mod nordvest. Skønnet er baseret på en logaritmisk fremskrivning af det hidtil sete sætningsforløb.

Et parcelhus opført på sætningsgivende aflejringer af lermuld og lerfyld opfylder ikke kravene til fundering efter datidens og senere normer. Der må som følge heraf forventes risiko for fortsat udvikling af revnedannelser i huset, uanset om overbygningen udføres eller ej. Såfremt overbygningen udføres uden forstærkning af det eksisterende fundament, vil sætningsudviklingen utvivlsomt forøges som følge af nye konsoliderings- og krybesætninger."

Da selskabet fastholdt sit afslag på dækning er sagen indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 21/8 2011. Over for nævnet gør klageren gældende, at ejendommens værdi er forringet, og at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har i brev af 2/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Ejendommen**
Der er tale om en ejendom opført i 1969, og beliggende på en skrænt.

Argumentation
Vores kunde overtog ejendommen den 1. december 2002, og har således beboet ejendommen i næsten 8 år forud for henvendelsen til os. I denne periode har der ikke været henvendelser til ejerskifteforsikringen vedrørende revnedannelser eller sætninger.

Da vores kunde besluttede sig for, at lave en højere rejsning på ejendommen, for at kunne udnytte tagetagen, rettede kunden henvendelse til Geo, der undersøger funderingsforholdene.

Disse undersøgelser dokumenterede, at der er sætningsgivende lag under funderingen, og at disse ikke ville kunne holde til en øget belastning af ejendommen. På denne baggrund valgte vores kunde ikke at fortsætte med projektet.

Efterfølgende undersøgelser udført af Geo viser at ejendommen har sat sig 68 mm. mod nordvest og 41 mm. ved sydvestlige hjørne, samt at der må forventes yderligere sætninger på mellem 10-15 mm. I løbet af de næste 30-50 år.

Af sælgers oplysninger til tilstandsrapporten fremgår det, at sælgeren i de 16 år, som sælgeren havde haft ejendommen, ikke har konstateret eller udbedret sætninger i ejendommen.

Henset til, at vores kunde har haft ejendommen i næsten 8 år, uden at have konstateret eller orienteret om nævneværdige sætninger, finder vi det ikke dokumenteret, at der gennem de seneste 24 år har været sætninger eller nævneværdige sætninger på ejendommen.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med sin besigtigelse konstateret nogle sætningsrevner; men har samtidig vurderet, at disse sætninger må stamme fra husets opførelse. Henset til, at der ikke tidligere er fremkommet oplysninger omkring sætningsskader på ejendommen, finder vi det ikke dokumenteret, at denne beskrivelse er klart forkert.

Det er således vores opfattelse, at de sætningsrevner, som vores kunde har udbedret, er de revner, der er beskrevet i tilstandsrapporten, og at udbedringen af revnerne ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at de i Geo rapporten forventede sætninger overstiger, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I forbindelse med besigtigelserne har der ikke kunnet konstateres skævheder ved døre eller vinduer, herunder ikke skævheder, der har påvirket dørenes og vinduernes muligheder for at åbne eller lukke.

Huset har således ikke sat sig i et sådant omfang, at dørene eller vinduerne binder.

Selv hvis de lægges til grund, at der vil ske sætninger, som beskrevet af Geo 10 - 15 mm. over de kommende 30 - 50 år, er det vores opfattelse, at disse sætninger ikke afviger fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet har i tidligere sager accepteret formodede fremtidige sætninger, der langt overstiger, de sætninger, som Geo formoder vil indtræffe på ejendommen, vi vil i den forbindelse henvise til de vedlagte kendelser.

Det fremgår endvidere af rapporten fra Geo, at funderingen på ejendommen ikke lever op til den funderingsnorm, der var gældende ved opførelsestidspunktet.

At en bygningsdel ikke lever op til normer og standarder er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, medmindre der er konstateret en skade eller er nærliggende risiko for skader. Som nævnt finder vi ikke at dette er tilfældet i den konkrete sag.

Endvidere fremgår det af vilkårenes pkt. 4.2, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelser med servitutter eller lovlighed i henhold il offentlige forskrifter, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade.

Herudover er det vores opfattelse, at årsagen til de konstaterede revner ikke skal findes i den manglende funderingsdybde; men i de jordlag, der ligger langt under funderingsdybden i henhold til funderingsnormen.

Efter vores gennemgang af sagen må vi fastholde, at forholdet ikke er omfattet af definitionen på en dækningsberettiget skade, samt at der ikke er tale om nærliggende risiko for skader."

Hertil bemærker klageren i brev af 13/9 2011 til nævnet bl.a.:

"Det er ikke korrekt når Tryg skriver, der ikke er døre el. vinduer som bandt. Men alle vinduerne er nu udskiftet pga. modernisering. Men det er klart at Tryg ikke har vidst det.

Vi har også haft rørskade på afløbet fra toilettet, det er simpelthen vredet fra hinanden. Det er en skade som er blevet forbedret af min husforsikring. Det er der dokumentation på.

Da vi flyttede ind i huset, hev vi alt tapetet ned. Der var 4 til 5 lag overalt. Men da de var væk, kunne vi se revner som vi udbedrede på daværende tidspunkt.

Så vi mener stadig 7 cm og måske mere er for stor en sætning på huset.

Så fejlen er på huset allerede og vil bliver værre og værre."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.
…
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.

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."

7. 81.079

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at antage, at de konstaterede sætningsskader er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. På det foreliggende grundlag finder nævnet det endvidere ikke godtgjort, at der er nærliggende risiko for skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabet afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand