

Den 17. januar 2011 blev i sag nr. 77.506:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
mod

Alm. Brand Forsikring A/S

Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den underliggende gulvkonstruktion.

Selskabet har tilbudt at yde forsikringsdækning for efterfundering af ejendommen. Endvidere er der mellem selskabet og klagerne enighed om, at selve gulvbelægningen ikke er omfattet af klagen, da sælgerne i medfør af en garanti i købsaftalen ved byretsdom af 25/8 2009 er dømt til at yde erstatning for gulvbelægningen.

Twisten for nævnet vedrører, hvorvidt selskabet skal yde forsikringsdækning for mangler ved den underliggende gulvkonstruktion. Selskabet har afvist at være forpligtet hertil med henvisning til, at forholdet er omtalt med UN i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1960, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/5 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"Bemærkninger

...	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? <i>Gulve belagt med tæpper og anden belægning er ikke synet under belægninger, dette forbehold gælder også løse tæpper samt under og bag møblering. Krybekælder under bygning A er ikke tilgængelig.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AB

...
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

...
Manglende ventilation og adgang til krybekælder kan være problematisk.

...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

...
**2. Kældre/krybekældre/
terrændæk**

2.6 Ventilation

UN

Der er ikke udført ventilation af krybekælder.
Note: Skaden ansættes som UN, årsagen er, at overliggende gulve er eftergivende, og at der ikke er adgang til krybekælder under huset, ligeledes er det vist, at der skal udføres ventilationshuller fra krybekælder.

...
6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner

K2

Gulvet i stuen er eftergivende midt på gulvfladen, og belægningen er ikke jævn.

6.2 Belægninger

K1

Sælger oplyser, at der er foretaget reparation af gulv i værelser.

Note: Ved besigtigelsen var gulvet dækket med tæpper."

Vedhæftet klagerens skadeanmeldelse til selskabet var et notat af 19/12 2006 udfærdiget af et rådgivende ingeniørfirma. Af dette notat fremgår bl.a.:

"Vurdering af sunket stuegulv

Besigtigelse af gulv.

Ved besigtigelsen blev der skåret et hul i gulvet på 30x30cm, for fastlæggelse af gulvopbygningen.

Gulvkonstruktionen består af parketgulv på strøer, understøttet af træklodser. For finjustering er anvendt tynd masonitplade. Mellem strøerne er isoleret med 50 mm blød isolering. Herunder er der asfaltpap ca. 1 mm i tykkelse, oven på 5 cm slagge der er udlagt på et lag sand/grus.

Den udvendige gennemgang, gav ikke indikationer af sætningsproblemer for selve huset. Der var en gamle reparation i sokkel udfor væg mellem stue og køkken, i stue gavl var der mange revner i pudsen, men ingen i soklen.

Gulvet er sunket flere centimeter i stuen og i gangen, med fald mod køkkenet. I stuen er gulvet generelt let gyngende, dog op til flere centimeter i stuehjørnet mod køkkenet. Flere steder var stødsamlingerne i parketgulvet trukket fra hinanden med op til 5 mm. De langsgående samlinger gabte generelt 1-3 mm. Overfladen på slaggeerne var meget ujævn, og asfaltappet

var sprødt. Slaggerne kunne let pilles fra hinanden med fingrene. Slagger og sand var let opfugtede.

Der er slået en revne, mellem de to vægge der adskiller køkkenet og stuen. Begge vægge er flere centimeter ude af lod. Væggene er ikke bærende.

Hypoteser.

En årsag til gulvet er sunket, kan være at jorden under gulvet har indeholdt organiske materialer, som er blevet nedbrudt, og derved har underlagt for slaggerne mistet sin styrke, som så har medført at slaggelaget er sunket og derved også gulvet.

En anden årsag, kan være utætte vandrør under slaggelaget, der har skyllet underlaget væk under slaggerne samt opfugtet dem. Endelig kan grundfugt, være en mulig årsag. Den er trængt op i slaggerne, som med årene har opløst sammensætningen i slaggerne, som har mistet sin styrke, og dermed er gulvopklodsningen sunket.

Væggene er sandsynligvis klodset op, på slaggelaget der har givet efter, hvorved væggene har mistet deres understøtning.

Opretning af gulvet.

Slaggerne skal fjernes, de har ringe trykstyrke og ingen kapillarbrydende effekt. Før opretning af gulvkonstruktionen finder sted, skal der udføres yderligere undersøgelser af underlaget. Der skal boret/graves ned til bæredygtige jord, for bestemmelse af endelig opbygning for terrændækket. Ligeledes bør rørinstallationer under slaggelaget udskiftet, da deres alder taget i betragtning er udskiftnings tjenlige."

I geoteknisk rapport af 12/4 2007 hedder det bl.a.:

"2. Konklusion

Vores borer og den udførte gravning viser, at faste bæredygtige aflejringer træffes 1,4 m-1,6 m under terræn. Dermed er bygningens randfundamenter formentligt ført til bæredygtige aflejringer.

Indvendigt ses det, at gulve mod jord er udført som terrændæk, hvor der under gulvet træffes muldholdigt sand samt muldholdigt ler. Det organiske materiale, samt eventuelt løstlejret sand, har medført sætninger af gulve samt de indvendige vægge.

Med de konstaterede forhold er bygningens gulve stort set i ro pga. bygningens alder, hvorfor en udbedring kan bestå af en opretning af gulve samt reparation af revner i vægge.

Indvendige vægge er dog svækket ved revnedannelser, ligesom en opretning af gulvene kan medføre ekstrabelastninger, hvorfor der ad åre må forventes nye mindre sætninger samt revnedannelser.

Såfremt dette ikke kan accepteres, må der foretages en forstærkning af formentligt alle indvendige vægge, ligesom gulve mod jord må udføres som selvbærende jernbetondæk eller tilsvarende."

Under sagen mod sælgeren blev der udfærdiget en skønserklæring af 25/5 2009. Om de omtvistede forhold fremgår følgende:

"Jf. erklæringsbilag 3 er det desuden konstateret, at underlaget for gulvet i stuen og i køkkenet ikke er en krybekælderkonstruktion, men derimod en terrændækkonstruktion (gulv mod jord). Det skønnes sandsynligt, at terrændækkonstruktionen ikke er oprindelig, men at den er udført et ukendt antal år efter husets opførelse. Såfremt dette er korrekt, så har de oprindelige gulve her på dette tidspunkt været taget op, og bjælkelag og understøtninger/plinte blev samtidigt sløjfet. I forlængelse heraf blev der indbygget fyldsand op til det niveau, der blev konstateret ved skønsmanden undersøgelse, jf. afsnit 3.2 i erklæringsbilag 3, og den nuværende gulvopbygning udført ovenpå dette nye underlag.

... det skønnes, at ingen af gulvene i ejendommen, herunder ejendommens terrændæk, er udlagt på stabilt og bæredygtigt underlag.

Den detaljerede begrundelse for besvarelsen er givet nedenfor for hvert af gulvene i de enkelte rum hver for sig.

Ved et stabilt og bæredygtigt underlag skal her forstås (jordbunds-)underlag for gulve, der er uden skadeligt indhold af organisk materiale og som er 'sætningsfrie', oftest jordtyper/aflejringer, der er afsat i sen-glacialtiden eller tidligere. Da ejendommen blev udført i år 1959/1960 var det god praksis at sikre, at underlag for gulve havde disse egenskaber. På daværende tidspunkt var DIF's norm for bygningskonstruktioner '6. Fundering og jordtryk' (1. udgave, 2. oplag 1957) gældende.

Fyrrum, toilet, inddraget vindfang:

Jf. erklæringsbilag 3 er gulv i fyrrum udført som en terrændækkonstruktion. Det blev ved undersøgelse konstateret, at der er et lokalt hulrum under gulvet ved fyrrummets nordvestlige hjørne. Det skønnes, at dette hulrum er forårsaget af lokale sætninger af jorden, der er fyldt tilbage i udgravningen omkring brøndfundamentet her. Sætningen skønnes, at være forårsaget af utilstrækkelig komprimering af de tilbagefyldte jordlag omkring brøndfundamentet i forbindelse med husets opførelse i 1959/1960.

Baseret på de foreliggende undersøgelser, især boring 2 (se bilag ...), så er gulvkonstruktionen udført på et underlag, der indeholder stærkt sætningsgivende aflejringer i form af gytje og tørv med en samlet lagtykkelse på 0,4 m (fra dybden 1,5 til 1,9 m under overside af gulv).

Det skønnes, at terrændækket under toilettet er opbygget med samme forhold, eller omtrent samme forhold, som 'fyrrum', dog eventuelt med noget mindre forekomst af stærkt sætningsgivende aflejringer. Da der ifølge det oplyste ikke er foretaget brøndfundering her, så er der ikke hulrum under gulvet her som følge af mangelfuld tilbagefyldning omkring brøndfundering. Det skønnes, at terrændækket under vindfanget - der tidligere var udendørs og i dag er inddraget i beboelsen - er udført som en terrændækkonstruktion, og at den er opbygget med samme forhold, eller omtrent samme, som gulv i 'toilettet'.

Stue og køkken samt muligvis fordelingsgang/entré:

Gulvkonstruktionen her er beskrevet i afsnit 3.2 i erklæringsbilag ... Det skønnes, at denne gulvkonstruktion er udført som erstatning for den oprindelige krybekælderkonstruktion et ukendt antal år efter husets opførelse.

I det aktuelle tilfælde er den undersøgte gulvkonstruktion udført på et underlag af aflejringer, der karakteriseres som hverken egnede eller bæredygtige.

Baseret på de foreliggende undersøgelser (sagsbilag ...), så er gulvkonstruktionen (dvs. parket, lægter, opklodsning, asfaltpap, slagger og fyldsand) udført på et underlag af fyldjord be-

stående af sandmuld og muldet sand i henhold til bilag ..., og fyldjord bestående af stærkt muldet sandfyld over et organiskholdigt underlag i henhold til bilag ...

Det skønnes at være sandsynligt, at terrændækket under køkkenet er opbygget med samme forhold som 'stue'.

Gulvkonstruktionen under fordelingsgangen er ikke undersøgt, men hvad enten funderingen af gulvet er udført som '*Stue og køkken*' eller som '*Soveværelse, 2 kamre*', så kan funderingsunderlaget ikke karakteriseres som 'egnet og bæredygtigt'.

Soveværelse, 2 kamre og evt. fordelingsgang:

Hver af plinten, som bærer gulvkonstruktionen, står på et 'funderingsunderlag' i form af jordlag med egenskaber, som i det aktuelle tilfælde skønnes ikke at være egnede og heller ikke at være bæredygtige.

Baseret på de foreliggende undersøgelser (sagsbilag ...) og på erfaring, så skønnes det, at disse plinter underside 'står højt', og at underside af plinte ikke er ført ned på egnede bæredygtige aflejringer, der som det fremgår af nedenstående er truffet i dybder mellem 1,4 m og 2,0 m under udgangsniveau ved undersøgelseslokaliteterne.

Af boreprofilerne bilag ... fremgår det, at overside af egnede bæredygtige aflejringer er truffet henholdsvis 1,7 m og 1,9 m under overside af de undersøgte gulve.

Af boreprofilerne indeholdt i sagsbilag ... fremgår det, at overside af egnede bæredygtige aflejringer er truffet i dybder mellem 1,4 og 2,0 m under udgangsniveau ved de enkelte undersøgelseslokaliteter.

Ad spørgsmål 1-e:

På bilag ... er det vist, at alle husets rum, på nær toilet, fyrrum og vindfang (dengang beliggende udvendigt), var planlagt udført med krybekælder, og at der var planlagt udført et korrekt antal ventilationsåbninger.

Skønsmanden har ved undersøgelse konstateret, at der er krybekælder under soveværelset og kammeret nærmest stuen, og det skønnes på den baggrund, at der også er krybekælder under det mellemliggende kammer. Der er muligvis krybekælder under husets fordelingsgang/entré.

Det anbefales, og det er i overensstemmelse med god byggeskik, at ventilere krybekældre til det fri (jf. for eksempel SBI-Anvisning 189) uanset om krybekælderdækket er udført af beton eller et fugtfølsomt materiale som træ.

Da der ingen udluftningsriste findes i husets sokkel, så er krybekælderen ikke udluftet i tilstrækkeligt omfang.

Der er ikke længere adgang til krybekælderen, og det har derfor ikke været muligt for skønsmanden at komme ned i krybekælderen (den oprindelige lem i gulvet i fyrrummet er muret til, og der er i dag klinkebelægning på arealet). Der er dermed ikke foretaget en direkte besigtigelse af husets gulvkonstruktion(-er). Skønsmanden finder det dog helt overvejende sandsynligt, at gulve, hvor der endnu er krybekælder under huset, bæres af træbjælker, og at der indgår bræddeforskalling i gulvkonstruktionen - dvs. organisk og fugtfølsomt materiale.

...

Gulve i stue, fordelingsgang/entré soveværelse og kamre skønnes at have 'sat sig' som følge af de sætningsgivende jordbundsforhold under gulvene. Hældningerne på gulvet i køkkenet er ikke ensidige eller systematiske, og gulvbelægningen er fornyet inden for de senere årtier, men det skønnes, at gulvets nuværende ujævnheder sandsynligvis skyldes, at jorden under gulvet har 'sat sig'.

...

Årsagen til at ejendommens fundamenter ikke er ført ned på intakte, bæredygtige aflejringer, og til at husets gulvkonstruktioner ikke hviler på intakte, bæredygtige aflejringer, skønnes at være, at funderingen ikke er udført med baggrund i en forudgående geoteknisk undersøgelse, og at der ikke har været inddraget ingeniørrådgivning af en geotekniker, eller alternativt en person med samme vidensgrundlag. Det er oplyst, at husets er opført som et 'selvbyggerhus', jf. afsnit 3.4 i erklæringsbilag ...

Ejendommen var på opførelsestidspunktet 1959/1960 omfattet af krav og vejledninger i DIF's norm for bygningskonstruktioner '6. Fundering og jordtryk' (1. udgave, 2. oplag 1957). I henhold til §§ 2-4 i afsnit B i denne funderingsnorm var det et krav at udføre forudgående 'byggegrundsundersøgelser'."

Af supplerende skønserklæring af 31/3 2010 fra sagen mod den beskikkede bygnings-sagkyndige fremgår endvidere bl.a.:

"Spørgsmål 8

Ved besvarelse af spørgsmål M har skønsmanden anført, at en bygnings-sagkyndig alene ved en udvendig visuel gennemgang, og med registrering af de konstaterede revner på facader og sokkel, ikke vil dømme ejendommen som generelt sætningsskadet, men at der er tale om mindre sætnings- og svindrevner, der sammenholdt med ejendommens alder skønnes uden statistisk betydning.

Skønsmanden bedes, på baggrund af skønsmandens aktuelle opfattelse af sagen, dvs. efter afgivelsen af den supplerende skønserklæring af 29. april 2009 og besvarelsen af spørgsmål 7, og således på baggrund af samtlige konstaterede forhold - såvel indvendigt som udvendigt - oplyse, om i givet fald i hvilket omfang de på ejendommen konstaterede revner, skævheder og/eller sætninger efter skønsmandens opfattelse var visuelt konstaterbare for den beskikkede bygnings-sagkyndige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten i henhold til de på daværende tidspunkt gældende regler for udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Svar:

De på ejendommen konstaterede revner, skævheder og sætninger:

Lodret revne i sokkel til højre for bryggersdør (registreret i tilstandsrapport) målt til 2 mm og fortandingsrevne i murværket over samme dør (ikke registreret i tilstandsrapport) målt op til 1 mm.

Lodret revne i hjørne mellem sydfacade og gavlmur mod øst (ikke registreret i tilstandsrapport) målt til 2 mm ved tagudhæng og forsvindende til 0 mm ved gulv i havestue. Fortandingsrevne i murværk mod syd ved gavl (ikke registreret i tilstandsrapport) målt til 2 mm ved tagudhæng og forsvindende til 0 mm ned midt på facaden ved vindue til soveværelse.

Lodret revne i vinkelskillevæg mellem køkken og stue (ikke registreret i tilstandsrapport) målt ved gulv til 1,5 mm forsvindende til 0 mm ved loft. Skillevæg står ude af lod med op til flere centimeter.

Lodret revne i bryggers/fyrrum i hjørne ved skillevæg mod vestgavl (ikke registreret i tilstandsrapport) målt til 2-3 mm.

Gulv i stue og gang er ude af vatter med op til flere centimeter (ikke registreret i tilstandsrapport). Loft i køkken er ude af vatter med op til flere centimeter (ikke registreret i tilstandsrapport).

Skønnes alle at have været tilstede, i tilnærmelsesvis samme omfang, og efter min overbevisning visuelt konstaterbare for en beskikket bygningsagkyndig.

Spørgsmål 9

I det omfang skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 8 når frem til, at der på tidspunkt for udarbejdelsen af tilstandsrapporten var revner, skævheder og/eller sætninger på ejendommen, som var visuelt konstaterbare for den bygningsagkyndige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, bedes skønsmanden oplyse, om og i givet fald i hvilket omfang disse er beskrevet i tilstandsrapporten.

Svar:

I tilstandsrapport er der alene omtalt en revne i sokkel ved trappe på forsiden, jf. side 7 pkt. 1.2 'Sokkel', med karakteren K1 og med note: 'Det skønnes, at revner (revne red.) er af mindre konstruktiv betydning'. Herudover er der i tilstandsrapporten nævnt, at væg under vindue til værelse er revnet, jf. side 7 pkt. 3.1 'Facader/gavle', med karakteren K2, og ved letbeton vægge er der svindrevner ved fuger, med karakteren K1.

Spørgsmål 10

Såfremt skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 9 når frem til, at de ved besvarelsen af spørgsmål 8 anførte revner, skævheder og/eller sætninger ikke eller kun delvist er anført i tilstandsrapporten, bedes skønsmanden oplyse, med hvilken beskrivelse og karakter, disse revner, skævheder og/eller sætninger efter skønsmandens opfattelse burde være anført i tilstandsrapporten.

Svar:

De konstaterede forhold, nævnt under svar spørgsmål 8, burde alle have været nævnt i tilstandsrapporten, og samlet set med karakteren K3 eller UN, med en note på side 6 i tilstandsrapporten under 'Generelle kommentarer til bygningernes tilstand', om at de konstaterede revner, sætninger og skævheder giver anledning til at der er begrundet mistanke om utilstrækkelig funderingsforhold der skal undersøges nærmere."

I sin klageskrivelse til nævnet har klagernes advokat til støtte for, at forholdene under gulvene ikke kan undtages med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger, bl.a. anført:

"... hovedsynspunkterne er
at UN bemærkningen er nævnt under **underpunkt** 2.6 vedrørende ventilation,
at manglende udluftning af krybekælder kunne forårsage skader på overliggende (træ)gulve - hvilken sammenhæng er påpeget af den byggesagkyndige,
at køberne jo netop har afdækket sig for dette forhold (denne risiko) ved en garanti herfor fra sælger,
at køberne derfor intet incitament har - ud fra tilstandsrapporten - til at undersøge krybekælderen yderligere,
at køberne under ingen omstændigheder har noget incitament til at undersøge selve gulvets konstruktion/betonlaget, idet der **intet** er i tilstandsrapporten, der tilsiger en sådan undersøgelse,

at køberne ikke på nogen måde har handlet uagtsomt i relation til den konkrete anførte UN og
at UfR2002,1974Ø støtter dette synspunkt,

hvorfor indklagede under ejerskifteforsikringen må dække udgifterne til udbedring af gulvkonstruktionen, herunder betonlaget, alt i henhold til den medsendte skønserklæring."

Ved skrivelse af 26/1 2010 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"Den bygningssagkyndige har givet karakteren UN vedrørende ventilation i krybekælderen, fordi de overliggende gulve er eftergivende, og fordi der ikke er adgang til krybekælderen. Karakteren UN beskriver et forhold, hvor omfang, art og konsekvenser altid bør afklares, fordi der kan være tale om en alvorlig skade.

Vores kunder har ikke fået foretaget en undersøgelse før overtagelsen af ejendommen. Men har i stedet valgt at få sælger til at udforme en garanti og lave en efterfølgende undersøgelse. I tilstandsrapporten henvises der blandt andet til de eftergivende gulve, som begrundelse for at give karakteren UN.

Det er fortsat vores vurdering, at såfremt vores kunder havde iværksat en undersøgelse af årsagen til gulvenes eftergivenhed, som anbefalet af den bygningssagkyndige, ville de have kunnet konstatere, at der ikke var krybekælder, og at en mulig årsag var de organiske materialer under gulvene, der var nedbrudt. Vi henviser i den forbindelse blandt andet til notatet udarbejdet af S.J. A/S der var vedhæftet vores kundes anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Ved ikke at foretage den anbefalede undersøgelse forud for købet af ejendommen, er det vores vurdering, at vores kunder har overtaget risikoen for eventuelle skader som følge heraf.

Vi fastholder således, at vi fortsat kan tilbyde dækning for efterfundering, men at forhold vedrørende gulvene og disses underliggende konstruktion ikke er dækket af forsikringen, fordi forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 10, 1. led.

Vi henviser endvidere til kendelse 74.229 fra nævnet, hvori det blev udtalt, at såfremt klageren havde ladet relevante undersøgelser udføre forud for købet af ejendommen, ville det anmeldte forhold og årsagen hertil være konstateret. I den pågældende sag blev karakteren udstrakt til at omfatte hele ejendommen.

Konklusion

... Vi fastholder endvidere, at den resterende del af gulvkonstruktionen er omfattet af karakteren UN i tilstandsrapporten, hvilket understøttes af, at den af vores kunder foretagne undersøgelse i december 2006 netop har vist, at der er tale om sætninger som årsag til de eftergivende gulve. Vores kunder har således overtaget risikoen for forholdet, og har ifølge vores vurdering ikke løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af karakteren UN.

Vi fastholder således i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen. Såfremt nævnet måtte have brug for yderligere oplysninger, står vi gerne til rådighed med disse."

I skrivelse af 11/2 2010 til nævnet har klagernes advokat hertil bl.a. anført:

"Der er naturligvis enighed om, at indklagede ikke skal betale for gulvbrædderne - dem er sælger af ejendommen dømt til at betale for i henhold til en udstedt garanti. Derimod fastholdes, at indklagede skal betale for udbedring af den underliggende gulvkonstruktion.

Det fremgår af huseftersynsrapporten:

'Ejerskifteforsikringen dækker således skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.'

Af bemærkningen i Karnov til § 4 i lov om forbrugerbeskyttelse (fast ejendom) fremgår, at huseftersynsrapporten skal kunne danne grundlag for, på hvilke vilkår forsikrings-selskabet kan tegne forsikring mod 'skjulte fejl' i den pågældende ejendom.

Hele ideen med forsikringsordningen og den visuelle besigtigelse er, at køber/sælger skal kunne forhandle og prissætte ejendommen ud fra de fysiske/faktiske forhold, der oplyses - underforstået at resten (den usynlige del) forudsættes at være i orden eller forsikringsdækket.

Ganske som anført i huseftersynsrapporten.

Det er således i nærværende sag indklagede, der skal dokumentere, at 'skaden'/den fejl-agtige gulvkonstruktion (og udførelsen heraf) fremgår af tilstandsrapporten. 'Skaderne' skal således ikke fremgå af efterfølgende mulige undersøgelser, men - som anført - af tilstandsrapporten.

Det fremgår intetsteds af tilstandsrapporten, at gulvkonstruktionen og/eller udførelsen heraf er behæftet med fejl - gulvkonstruktionen er overhovedet ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Som anført i min skrivelse af 14. september 2009 til indklagede og som gengivet i min klage af 21. december 2009 til Ankenævnet for Forsikring, henviser tilstandsrapporten ved en UN påtegning alene til ikke udført ventilation af krybekælder og den direkte sammenhæng med de eftergivende gulve, der i den sammenhæng eventuelt kunne være.

Enhver fornuftig, naturligt sproglig læsemåde af tilstandsrapporten vil lade en læser forstå, at hvis ventilationen blev reableret, ville gulvene kunne udbedres med stabil fremtidsudsiget.

Der er ikke noget i huseftersynsrapporten, der blot antydningvis kæder den manglende ventilation og/eller de eftergivende gulve sammen med den mangelfulde konstruktion/udførelse af det underliggende gulv.

Køberne har i fuld tillid til indholdet i huseftersynsrapporten afdækket sig ved - i stedet for at etablere ventilation - at lade sælger garantere for gulvet (af Retten i ... defineret som gulvbrædderne).

Den underliggende konstruktion må i lighed med ejendommens fundament, i det omfang den er fejlbehæftet, anses som en mangel/skade (en skjult mangel/skade), der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Indklagedes gennemgang af dommen afsagt af Retten i Randers havde jeg forventet munde-ud i, at indklagede anerkendte dækningspligt.

Indklagede konstaterer, at retten alene lader garantien omfatte forhold, som den bygnings-sagkyndige ville kunne have besigtiget. (Derfor omfattes gulvbrædderne af garantien og skal ikke dækkes af indklagede.)

Den logiske følgeslutning er, at det der ikke kunne besigtiges af den bygnings-sagkyndige - den underliggende gulvkonstruktion - **er** dækket af indklagede.

Logikken fraviges imidlertid af indklagede, der i stedet påbegynder et - i øvrigt forkert - ræsonnement om UN påtegninger og ydermere fejlslutninger og gætværk om hypotetiske bygningsundersøgelser.

Den af indklagede anførte afgørelse 74229 støtter fuldt og helt klagerens ovenfor anførte synspunkter.

I afgørelsens huseftersynsrapport omtales klart og tydeligt - flere steder - **sætninger** samt at årsagen til sætningerne er ukendte. Det er sætningerne som sådan, der har fået påtegningen UN med bemærkning om, at årsagen er ukendt.

Køberen i den afgørelse har således haft al mulig anledning til at undersøge sætningerne, hvorfor afgørelsen - naturligvis - får det udfald den nu engang får.

I den anførte afgørelse er det således tydeligt, at skaderne **fremgår** af selve tilstandsrapporten, hvorfor de ikke dækkes.

Anderledes i nærværende sag, hvor skaderne **ikke** fremgår - her skal og bør de dækkes. Klageren har i øvrigt på intet tidspunkt overtaget eller accepteret at overtage nogen risiko - tværtimod har de afdækket sig med en garanti."

Endvidere har en af klagerne antaget ny advokat i sagen i et indlæg af 24/2 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen har en bestemmelse, der undertager forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, og at et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Selvom denne bestemmelse ikke er specielt dækkende for den situation, hvor der er anført et UN i tilstandsrapporten, er der desuagtet denne bestemmelse, som man må henholde sig til, ved bedømmelsen af, om et UN i tilstandsrapporten kan medføre, at der ikke er dækning. Bestemmelsen indebærer, at man skal vurdere, om beskrivelsen af forholdet i tilstandsrapporten er egnet til at give en køber mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning. Når der er givet karakteren UN, har den bygnings-sagkyndige imidlertid ikke kunnet bedømme forholdet, og dermed heller ikke beskrevet det, da det netop er årsagen til at den bygnings-sagkyndige anbefaler en nærmere undersøgelse heraf. I dette tilfælde pålægges køberen en slags handlepligt.

Henset til at der pålægges køberen en handlepligt, er det efter klagerens opfattelse påkrævet, at der - hvis selskabet skal kunne afvise dækning - er handlet mindst uagtsomt fra klagerens side.

Som udgangspunkt er det efter klagerens opfattelse påkrævet, at forsikringsselskabet godtgør, at forsikringstageren har handlet groft uagtsomt i forbindelse med sin udeladelse af at efterkomme opfordringen til at undersøge et forhold nærmere, jf. forsikringsaftalelovens § 20,

som indebærer, at forsikringsvilkår, der medfører at der ikke er forsikringsdækning ved almindelig uagtsomhed, ikke kan gøres gældende. Klageren vil dog ikke udelukke, at forsikringsaftalelovens § 51 kan anvendes analogt i den situation, hvor der er anført et UN i en tilstandsrapport. Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 51, at hvis der i forsikringsaftalen er pålagt forsikringstageren forholdsregler, som denne skal overholde for at forhindre en forsikringsbegivenhed eller mindske dens omfang, så er selskabet uden ansvar, hvis selskabet beviser, at forsikringstagen ved uagtsomhed har undladt at efterkomme disse forholdsregler.

Hvad enten situationen er omfattet af forsikringsaftalelovens § 20 eller § 51, kan det således konkluderes, at det er handlet mindst uagtsomt fra klagerens side."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"9. Hvilke forhold er dækket

9.1.

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, deformation, 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.

...

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er der vedrørende "Kældre/krybekældre/terrændæk, Ventilation" givet karakteren UN, med bemærkning om, at "skaden ansættes som UN, årsagen er, at overliggende gulve er eftergivende, og at der ikke er adgang til krybekælder".

Karakteren UN er givet i forbindelse med en undersøgelse af ventilationsforholdene, og er kædet sammen med oplysning om, at utilstrækkelige ventilationsforhold kan være årsagen til, at gulvene er eftergivende.

Den risiko, en køber overtager i et hus med krybekælderkonstruktion, er en risiko for råds-kader i strøer og gulvbelægning og muligvis svigt af nogle af understøtningerne til strøerne. Dette har køberne i denne sag valgt at gardere sig imod ved at lade sælger afgive en garanti for gulvbelægningen, hvilket nævnet finder må anses for en relevant måde for en køber at gardere sig på.

Efterfølgende har det vist sig, at der hovedsageligt ikke er tale om en krybekælderkonstruktion, men overvejende en terrændækkonstruktion, hvor årsagen til gulvenes eftergivenhed kan være helt anderledes, som i dette tilfælde, hvor terrændækket tilsyneladende er udlagt direkte på jorden.

Herved er der efter nævnets opfattelse ikke givet køberne sådanne oplysninger, at de har haft mulighed for at vurdere årsag og risiko anderledes, end de har gjort. Nævnet finder derfor, at udgiften til opretning af gulvkonstruktionen er dækningsberettigende. Nævnet kan ikke tage stilling til, hvordan dette skal gøres eller omkostningerne herved.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til opretning af gulvkonstruktionen er dækningsberettigende.

Marianne Højgaard Pedersen
formand