

Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.035:

XXX XXXXXX XXXXXXXX XX
 XXXXX XXXXX
 XXXXXXXXXXXXX X
 XXXX XXXXXXXX

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 i Tryg Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at anerkende sætningsskader i husets vestvendte gavl som forsikringsdækket.

Selskabet henviser til, at forholdet er beskrevet med den fornødne klarhed i tilstandsrapporten, samt at forholdet er omfattet af et forbehold i policen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/7 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18/11 2008. Den bygningsagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset, som er fra 1967, skønnes gennemgående at være i god stand og godt vedligeholdt gennem de senere år.

Der ses dog enkelte skader på bl.a. gennemføring i tag fra faldstamme i bad, gulvafløb, som ikke overholder gældende standard samt revnedannelser i facader inkl. en aktiv sætningsrevne mod have.

Udhus og overdækning er gennemgående i god stand.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

A

Beboelse

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel

Karakter:

K1

Registrering og note:

Stedvist mindre afskalninger af sokkelpuds mod gade og mod have.

	UN	Sætningsskader i udvendig facade og sokkel ved spiseplads mod have. Note: Revnerne skønnes at have være udbedret flere gange også inden for de senere år, men fremstår nu med revner på ca. 5 mm i sokkel samt mindre revner i facademur. Årsagen til sætningerne kan ikke umiddelbart fastslås, og der bør derfor foretages en nærmere undersøgelse af fundament og jordbund. Der ses en del revner i facader i de omkringliggende huse i bebyggelsen, men der foreligger ikke oplysninger om alvorlige skader.
...		
		3. Yder- og indervægge
		3.1 Facader/gavle
	K1	Stedvist mindre revnedannelser i facademure mod have og mod gade. Note: Hovedparten af revner i facader er uden væsentlige forsætninger eller forskydninger og vurderes derfor ikke at have konstruktiv betydning. (se dog pkt. 1.2)
	K1	Revne fuger i endestykke af gavlmur ved nabo mod vest."

I klagen til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Der er tale om et kædehus købt i april 2009 med overtagelse 1.juli 2009. Kædehusene hænger sammen vha. en lille mur ved gavl (se skitse). Gavlene er beliggende på naboens grund, og hegn mellem grundene gør, at den enkelte ejer ikke har fri adgang til gavlene. I forbindelse med udskiftning af hegn i september 2009, konstaterede vi en større sætningsskade i gavlen vendende mod naboens grund mod vest. I september 2009 anmeldte vi skaden til Tryg, med henvisning til vores ejerskifteforsikring hos selskabet. Vi beskrev dengang sætningsskaden som: 'En 2½ - 3 m lang sætningsskade i vestvendt gavl. Sætningsskaden er højreløbende (ca. 2½ - 3 m) fra øverst til nederst på gavlen.' Der har senere vist sig at være en alvorlig revne i fundamentet. Sætningsskaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Tryg afviste sagen på baggrund af, at der i tilstandsrapporten er beskrevet sætningsskader i sokkel og facade ved spiseplads mod haven, og at årsagen til disse bør undersøges nærmere (karakteren UN). Denne sætningsskade er beliggende på den sydvendte facade tæt ved østgavlen af huset (se skitse), og er beskrevet i detaljer i rapporten.

I forbindelse med refusionsopgørelsen i sommeren 2010, bad vi vores advokat om en vurdering, og denne mente klart, at sætningsskaden burde være dækket af ejerskifteforsikringen. Vi valgte derfor at klage til Tryg over den oprindelige afgørelse. Den sætningsskade som er beskrevet i tilstandsrapporten er placeret ved spiseplads i haven - altså tæt op ad naboen mod øst - og er undersøgt af tidligere ejer (se vedlagte rapport fra Geoteknik ...). Geoteknik ... konklusion på undersøgelsen er, at sætningsskaden formentlig skyldes et gammelt drænrør, som ligger under huset. Drænrøret har forårsaget en transport af materiale væk fra området. Sætningsskaden vurderes af Geo... til at være uden konstruktiv betydning for huset, og at en underfundering af huset ikke er nødvendig.

Tryk afviste klagen med den begrundelse, at UN betegnelsen ved sætningsskaden ved spiseplads i haven gælder for hele grunden og at tidligere ejer burde have fået hele grunden rundt om huset undersøgt hos Geoteknik ..., og ikke kun området ved østgavlen.

I november 2010 konstaterer vi, at sætningsskaden på vestgavlen har udviklet sig, og vi beder vores advokat om en vurdering af vores muligheder. Denne opfordrer os til at anke sagen hos forsikringsankenævnet. Februar 2011 kontakter vi ny advokat for at anke sagen. I den forbindelse har vi kontaktet den lokale grundejerforeningen. Denne bekræfter, at sætningsskaden er konstateret før tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og at tidligere ejer var bekendt med skaden.

Under punktet 'Generelle kommentarer til bygningernes tilstand' i tilstandsrapporten nævnes at 'der er revnedannelser i facader inkl. en aktiv sætningsrevne mod have' - gavlene er ikke nævnt på trods, at der er en stor aktiv sætningsskade i vestvendte gavnl på tidspunktet. At sætningsskaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten kan kun skyldes, at bygningssagkyndige ikke har besigtiget gavlen på naboens grund. En sådan besigtigelse ville have afsløret en alvorlig sætningsskade. Vi mener derfor at tilstandsrapporten er mangelfuld.

I februar 2011 kontaktes funderingsfirmaet ... for en vurdering af den vestlige sætningsskade. Dette vurderer, at der skal en geoteknisk undersøgelse til for at kortlægge årsagen til sætningsskaden, samt at der som minimum bør underfunderes i området omkring sætningsskaden før denne repareres."

Ved brev af 6/4 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Argumentation

Vores kunde har anmeldt sætningsskade i husets vestvendte gavnl, som vender ind mod nabo.

Efter sagens indbringelse for ankenævnet har vores taksator besigtiget ejendommen. Her kunne det konstateres, at der er store sætninger i vestvendt gavlmurværk mod nabo, og der kunne ses en del afskalninger i murværkets behandling. Endvidere konstaterede taksator mindre indvendig revner fuger i badeværelse. Taksator vurderer, at revnerne skyldes fejlfundering og oplyser, at der ses revner på flere af de omkringliggende bygninger.

Den udarbejdede tilstandsrapport oplyser generelt om revnedannelser i facader inkl. en aktiv sætningsrevne mod have. Endvidere er der under pkt. 1.2 oplyst om sætningsrevner i udvendig facade og sokkel ved spiseplads mod have. Forholdet har fået karakteren UN, og noten opfordrer til en nærmere undersøgelse af fundament og jordbund. Endvidere gøres der opmærksom på, at der ses en del revner i facader i de omkringliggende huse i bebyggelsen.

Under pkt. 3.1 oplyses om stedvis mindre revnedannelser i facademure mod have og mod gade samt revner i fuger i gavlmur ved nabo mod vest. Disse revner har fået karakteren KI.

Det fremgår af den orienterende rapport fra Geo... af 15. april 2009, at der er foretaget en boring i den østlige ende af den sydlige facade ligesom det fremgår, at der kan forekomme variationer i jordbundsforholdene inden for bebyggelsesfeltet.

Det fremgår videre, at årsagen til de opståede revnedannelser/sætninger i huset er, at fundamentene på det undersøgte sted er placeret på let sætningsgivende muld- og sandfyld. I det undersøgte område kan der tillige være tale om, at sandholdige fyldaflejringer til en vis grad kan være blevet bortvasket som følge af, at drænlaget ikke er afblændet i fornødent omfang.

Geo... skriver ligeledes, at forholdene generelt ikke anses for fuldt ud at være stabile under de nuværende forhold, hvilket betyder at der fremadrettet må forventes sætninger også selv om materialetransport som følge af drænet elimineres.

Det er vores opfattelse, at den undersøgelse der er foretaget af Geo... er utilstrækkelig til at afklare om der generelt er problemer med aktive sætningsgivende lag i hele bebyggelsesfeltet for dit hus.

Under generelle kommentarer til bygningernes tilstand er nævnt revnedannelser i facader og i der i noten til bemærkningen med karakteren UN bemærket, at flere huse i bebyggelsen har revnedannelser. Dette er ligeledes observeret at vores taksator ved besigtigelsen.

Bemærkningerne i tilstandsrapporten giver en indikation af, at der i bebyggelsesfeltet og i bebyggelsen generelt kan være tale om ustabile/sætningsgivende jordbundsforhold, hvorfor vi ikke finder, at karakteren UN alene kan relateres til området ved spiseplads mod have. Det er vores opfattelse, at huset som helhed og jordbundsforholdene under/omkring dit hus burde være undersøgt nærmere.

Hvis der var udført en undersøgelse af bebyggelsesfeltet generelt, altså med flere boringer rundt om huset, ville det efter vores opfattelse være konstateret, at der er sætningsgivende lag i bebyggelsesfeltet mod nabo.

Den omstændighed, at sælger alene har bedt Geo... om, at undersøge et specifikt sted (området ud for spisepladsen) gør ikke, at der efter vores opfattelse er udført en fyldestgørende undersøgelse i forhold til den byggesagkyndiges observationer og anbefaling af en nærmere undersøgelse.

Vi må derfor fastholde, at UN i tilstandsrapporten ikke kan anses for en klar forkert beskrivelse af forholdene, og at en nærmere undersøgelse af husets bebyggelsesfelt som helhed ville have afsløret sætningsgivende lag i bebyggelsesfeltet mod nabo og dermed også risikoen for sætningssskader.

Undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 finder derfor anvendelse.

Det bemærkes, at tilbuddet på stabilisering af fundamenter af 14. februar 2011 formoder at skadeårsagen er dårlige jordbundsforhold med henvisning til at den tidligere undersøgelse viste sætningsgivende lag ved hushjørne mod syd.

Forsikringen er endvidere tegnet med en klausul, der undtager dækning af skadeårsag og følger af pkt. 3.1 i tilstandsrapporten. Taksator oplyser, at bemærkningen vedrørende revnede fuger i endestykke af gavlmur inder pkt. 3.1., kan henføres direkte til det anmeldte forhold. Allerede af denne årsag mener vi ikke, at forholdet er dækket af forsikringen.

På baggrund af oplysningerne i sagen, fastholder vi vores afgørelse."

Ved brev af 20/4 2011 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

"Tryg skriver, at den tidligere ejer burde have fået undersøgt hele arealet omkring huset på baggrund af karakteren UN i tilstandsrapporten markeret på den lille sætningssskade ved spiseplads i haven ved den østvendte gavl. Dette har han ikke gjort. Dette viser mig blot, at til-

synsførende kun har set og diskuteret sætningsskaden ved spisepladsen i haven med den tidligere ejer. Tilsynsførende har ikke set sætningsskaden i den nordvendte gavl.

Tryg argumenter desuden for, at sætningsskaden i gavlen kan henføres til punkt 3.1 i tilstandsrapporten, hvor revner i fuger ved gavlmur mod nabo med øst er beskrevet med karakteren K1. Disse revner befinder sig på vores side af gavlmuren. Vi er selv lægmand og kan umuligt gætte, at disse små revner stammer fra en stor sætningsskade på den anden side af huset. Fugerne i gavlmuren har end ikke fået den bygningsagkyndige til at undersøge den modsatte side af gavlen inde hos naboen eller i den mindste have givet anledning til et UN i tilstandsrapporten. Karakteren K1 er helt forkert, hvis disse revner i fugerne skal dække beskrivelsen af den store sætningsskade. Bygningsagkyndig har i øvrigt beskrevet alle de revner som er til stede på husets facade i detaljer, men han har ikke beskrevet gavlene.

Desuden argumenteres der med, at GEO ... rapport beskriver jorden omkring huset som sætningsgivende, og at der er revner i de omkringliggende huse. Jeg ved, at der er sætningsgivende jord omkring mit hus, og vi accepterer fremtidige skader på baggrund af dette. De øvrige huse i bebyggelsen har ikke alvorlige skader efter 40 år. Jeg accepterer ikke en alvorlig sætningsskade, som var til stede, da tilstandsrapporten blev udfærdiget, og som ikke er beskrevet nogen steder. Havde sætningsskaden været beskrevet, ville jeg have bedt om en reduktion i salgsprisen, svarende til prisen for udbedringen af skaden, og det er dette tab, som jeg beder om at få dækket over ejerskifteforsikringen.

Taksator vurderer, at sætningsskaden skyldes fejlfinding og at der ses revner i de omkringliggende huse. Hus nr. 3 og nr. 13 har revner i gavlene ud mod den fælles grusvej. Disse er undersøgt og skyldtes forkert nedgravede ledningsrør. Revnerne i gavlmur ved nabo mod vest i vores hus breder sig ud til gavlen på hus nr. 11. Disse revner er beskrevet i en tilstandsrapport fra nr. 11, som en K1 - og er altså ikke alvorlige. Ingen af de øvrige huse har alvorlige skader eller skader som skyldes jordbundsforholdene. Før årsagen til sætningsskaden er undersøgt ved vi ikke om, det skyldes en brønd, som ligger tæt på gavlens nordvestlige hjørne på vores side lige under revnerne på gavlen for nr. 11, bortvaskning af materiale ved naboens nedløbsrør, som udløber ved gavlens nordvestlige hjørne eller jordbundsforholdene.

Tryk fremhæver desuden følgende tekst fra Geo ... rapport - taget helt ud af kontekst: 'Geo... skriver ligeledes, at forholdene generelt ikke anses for fuldt ud at være stabile under de nuværende forhold, hvilket betyder, at der fremadrettet må forventes sætninger også selvom materialetransport som følge af drænet elimineres.' Denne sætning omhandler kun området omkring drænrøret og Geo... fortsætter således i rapporten: 'Såfremt den nævnte materialetransport elimineres vil forholdene i det undersøgte område efter Geo... vurdering kunne stabiliseres væsentligt. Det vil sige at nye sætninger vil begrænse sig til en koldforbrænding af det organiske indhold i fylden under fundamentet. Disse sætninger vil være små og næppe mærkbare'."

Af rapport af 15/4 2009 fra Geo... indhentet af sælgeren af ejendommen fremgår bl.a.:

"1. INDLEDNING - FORMÅL

I forbindelse med en vurdering af sætningsskade på ejendommen ..., er Geo... blevet anmodet om at udføre en orienterende geoteknisk jordbundsundersøgelse.

Huset er en enfamiliebolig opført i 1967 i et plan. Ud fra tegninger over grunden fremgår det, at der er blevet afblændet et gammelt drænrør under huset. Den tilhørende brønd til drænanlægget er beliggende umiddelbart udenfor huset.

Revnerne er opstået i sokkel og murværk i den østlige ende af den sydlige facade. Revnevidden andrager ca. 5 mm i soklen, mens der blot er tale om mindre revner i murværket.

Det vurderes visuelt, at revnerne er udbedret flere gange indenfor de senere år. Det vil sige, at revnerne fortsat har udviklet sig siden disse udbedringer.

Formålet med nærværende undersøgelser er at give en orienterende om jordbunds-, grundvands- og funderingsforholdene for, om muligt, at klarlægge årsagen til de opståede revnedannelser.

Omfanget af undersøgelsen var forud fastlagt/aftalt.

4. VURDERINGER.

Som det fremgår af ovenstående er fundamentet ved den udførte prøvegravning, placeret/udstøbt på muld-/sandfyld i ca. 1,20 m's dybde under terræn.

De rene og intakte aflejringer er påboret i 1,80 m's dybde, svarende til kote +8,10 m (relativ). I dette niveau kan der forventes en regningsmæssig bæreevne på mindst 200 kN/m².

Årsagen til de opståede revnedannelser/sætninger i huset er, ud fra vor tolkning, at fundamentene på det undersøgte sted er placeret på let sætningsgivende, muld- og sandfyld.

Ud fra de tilstillede oplysninger fremgår det som nævnt, at der i tidens løb er blevet afblændet et gammel drænrør under huset. Den tilhørende brønd ligger i umiddelbar nærhed af den udførte boring, samt revnen i soklen/murværket.

Det er vor opfattelse, at forholdene omkring fundamentet kan være blevet forværret af dette dræn, idet de sandholdige fyldaflejringer til en vis grad kan være blevet bortvasket. Denne bortvaskning kan være sket fordi drænanlægget ikke er afblændet i fornødne omfang.

Det skal herudover bemærkes, at forholdene generelt ikke kan anses for fuldt ud at være stabile under de nuværende forhold. Det vil sige, at der også fremover må forventes visse sætninger med nye og/eller forøgede sætningsskader og revnedannelser til følge. Såfremt den nævnte materialetransport elimineres vil forholdene i det undersøgte område efter Geo... vurdering kunne stabiliseres væsentligt.

Det vil sige, at nye sætninger vil begrænse sig til en koldforbrænding af det organiske indhold i fylden under fundamentet. Disse sætninger vil blive små, og de vil næppe være mærkbare.

Det skal endvidere bemærkes, at revnerne må betegnes som værende uden konstruktiv betydning for huset, men mere af kosmetisk art.

En total sikring mod sætninger fremover vil kræve en efterfundering af den del af huset, som er funderet på de sætningsgivende aflejringer. Denne efterfundering bør i givet omfatte såvel facader som skillevægge og gulve.

Efterfunderingen kan ske ved en sektionsvis understøbning af fundamentene.

Som et alternativ til de nævnte metoder kan efterfunderingen foregå ved injicering hvorved jordlagene stabiliseres. Denne form for efterfundering kræver ikke større destruktive indgreb i huset og de omkringliggende arealer.

Arbejdet med efterfunderingen skal i givet tilfælde udføres af specialfirmaer indenfor områderne.

Det skal slutteligt bemærkes, at Geo... ikke anser det for påkrævet at gennemføre en egentlig efterfundering. En forudsætning er dog, at man kan acceptere, at der efter en årrække kan opstå nye beskedne revner.

Forholdene omkring den nævnte drænbrønd bør dog undersøges nærmere."

Nævnet har gennemset foto af den beskadigede gavl.

Forsikringen er tegnet med følgende klausul, der fremgår af policen:

"Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af forhold der kan henføres til tilstandsrapporten pkt. A 3.1, 8.1, 8.4, 9.3, 9.4."

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, 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.

...

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 ufyldstgørende, 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:

I tilstandsrapporten er der under punkt "1.2 sokkel", med karakteren UN, anført: "Sætningsrevner i udvendig facade og sokkel ved spiseplads mod have". Opfordringen i noten om at foretage en nærmere undersøgelse af fundament og jordbund med henblik på at klarlægge årsagerne til sætningen må naturligt læses som en bemærkning vedrørende denne sætning.

Efter nævnets opfattelse er der på dette grundlag ikke givet køberne oplysninger, så de har haft mulighed for at vurdere årsag og risiko anderledes, end de har gjort.

Nævnet finder herefter, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise forsikringsdækning for sætningsrevnerne i vestgavlen med henvisning til det oplyste i tilstandsrapporten.

Spørgsmålet er herefter, om sætningsrevnerne i vestgavlen er omfattet af det af selskabet påberåbte policeforbehold. Ifølge forbeholdet dækker forsikringen ikke årsagen til og følger af forhold, der kan henføres til bl.a. tilstandsrapportens pkt. A 3.1., hvor det med karakteren K1 er anført, der er "Revnede fuger i endestykke af gavlmur ved nabo mod vest".

4 af nævnets medlemmer finder, at forbeholdet må læses med udgangspunkt i de observationer, der førte til bemærkningen i tilstandsrapporten. Forbeholdet kan herefter - i en situation som den foreliggende - hvor det har vist sig, at oplysningerne i tilstandsrapporten står i et væsentligt misforhold til de reelle skader, ikke udvides til at omfatte sætningsrevnerne i vestgavlen.

Disse medlemmer af nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at udbedringsomkostningerne af sætningsrevnerne i vestgavlen er omfattet af forsikringsdækningen. Der er ikke herved taget stilling til omfanget af udbedringsomkostningerne.

Et af nævnets medlemmer finder, at forbeholdet kan udstrækkes til at omfatte sætningsrevnerne i vestgavlen, i det omfang årsagen hertil er den samme som årsagen til forholdet nævnt under pkt. A.3.1. i tilstandsrapporten. Da årsagen til sætningsrevnerne i vestgavlen ikke er belyst, og da selskabet har bevisbyrden for, at policeforbeholdet som en dækningsundtagelse er opfyldt, finder dette medlem, at selskabet skal genoptage sagen, herunder afholde omkostningerne til en undersøgelse af, hvad årsagen til sætningsskaderne i vestgavlen er.

9.

80.035

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at sætningsskaderne i husets vestgavl er omfattet af forsikringsdækningen, og udbetale erstatning i overensstemmelse hermed.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson