660/02

Den 2. december 2002 blev i sag nr. 57.846:

xxxxx x xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsrevner på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen undtager forhold, som selskabet kan godtgøre, at forsikringstagerne havde kendskab til ved overtagelsen af ejendommen.

Klagerne bestrider ikke dette.

I selskabets skrivelse af 12/9 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Ejendommen er købt med overtagelse den 15. juli 1996. I forbindelse med ejendomshandlen har køberne modtaget geoteknisk rapport udført den 4. februar 1983 af D.J. & Co.
>
> Det fremgik bl.a. af den geotekniske rapport, at der var sætningsskader i stue og soveværelse.

Vi kan i den forbindelse bemærke, at vi ikke så den geotekniske rapport, før vi gav tilbud på forsikringen, da den kun var vedlagt købsaftalen - ikke tilstandsrapporten. Vi har derfor ikke haft mulighed for at inddrage den i vurderingen af, om vi ville tilbyde forsikringen, eller på hvilke vilkår, vi ville tilbyde forsikringen.

Kort tid efter overtagelse af ejendommen anmeldte advokat J.C.D. på vores kunders vegne, at gulvet i ejendommen var sunket, således at indvendige skillevægge havde sat sig.

Ved taksators skaderapport af 7. august 1996 accepterede vi at udbedre den anmeldte skade i stue og soveværelse. Dækningstilsagnet blev dog givet ved en fejl. Ved en fejl overså vi nemlig, at det fremgik af den fremsendte købsaftale, at jordbundsundersøgelse og geoteknisk rapport var udleveret i forbindelse med handlen. Fejlen opdagede vi først i 1997 i forbindelse med behandling af en anden anmeldt skade.

Beklageligvis viste det sig, at den udførte udbedring ikke kunne forhindre nye revnedannelser i væg mellem soveværelse og stue, hvilket medførte en fornyet henvendelse fra vores kunder ved brev af 4. juli 2001.

Efter taksators besigtigelse i august 2001 afviste vi dækning, fordi vi vurderede, at vores kunder, på baggrund af den ved handlens indgåelse modtagne geotekniske rapport, var bekendt med, at der forekom indvendige sætninger i stue og soveværelse, og at disse sætninger ikke var helt statiske, hvorfor øgede vedligeholdelsesudgifter måtte påregnes.

Vi gjorde desuden gældende, at det forhold, at vi havde givet dækningstilsagn på et fejlagtigt grundlag, ikke kunne medføre, at vi var forpligtet til at dække fremtidige skader uden hensyntagen til vores kunders kendskab til den geotekniske rapport.

...

Vores bemærkninger til sagen:

…

Ifølge forsikringsbetingelserne afsnit 5, pkt. 2, dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som vi kan godtgøre, at vores kunder havde kendskab til inden overtagelse af ejendommen.

De nuværende problemer med skillevæggen mellem stue og soveværelse er en direkte konsekvens af den nævnte utilstrækkelige komprimering i jordbundsundersøgelsen fra 1983, som vores kunder har været vidende om."

Klagerne har i skrivelse af 26/11 2001 til selskabet anført:

"Vi vil hermed protestere over jeres afgørelse i ovennævnte sag:

Problemet: Midterskillevæg mellem opholdsstue og værelse er revnet vandret. Gulv i opholdsstue har sat sig 2 cm. Dette ses udfra et nyligt udført nivellement.

Skaden er en gang dækket på ovennævnte forsikring og overfladisk udbedret i 1996. Og afvises i brev fra jer af 01.10.2001, med at vi havde kendskab til sætningerne via flg. rapport:

Den foreliggende Jordbundsundersøgelse af 04.02.1983 konkluderer følgende:
"**Det skønnes ikke nødvendigt at udføre sikringsarbejder på ejendommen. Der må dog påregnes øgede vedligeholdelsesudgifter."**

Tilstandsrapporten nævner intet om sætninger.

Ejerskifteforsikringen pol. nr. ... **har ingen forbehold.**

Det vi taler om her er væsentlige og alvorlige skader som følge af sætninger. Den udførte jordbundsundersøgelse har vist sig at have en direkte forkert konklusion.

Denne skade skal dækkes af vores ejerskifteforsikring."

Af rapporten fra 1983 fremgår bl.a.:

"7. Konklusion:

Ved at fjerne gulvtæppe i alrum, opholdsstue samt soveværelse er der indtegnet revner på vedlagte plan. I sydgavl er der registreret 2 gennemgående revner. Revner i soklen er hårfine. I nordgavl er der registreret 1 stk. gennemgående revne. En ved vinduesparti ned i sokkel samt en over dør grovkøkken. Revnen i soklen er hårfin. I østfacader er der registreret 1 stk. gennemgående revne ved vindue i spisekøkken. Ved hoveddør er der 2 stk. revner i sokkel. Under vindue i baderum er der 1 stk. revne i soklen. Revnerne i soklen er hårfine. I vestfacade er der revner i soklen ved vinduespartierne i opholdsstue samt alrum. Revnerne går igennem ved overmuringer af vinduespartierne. Revnerne i soklen er hårfine.

...

Revner i facader og gavle kan være opstået på grund af mindre sætninger som følge af en dårlig oprensning i fundamentsudgravninger inden udstøbning.

Der er dog en del i omfanget af revnerne, der kunne antyde, at revnerne er opstået på grund af rystelser, eventuelt ved en pæleramning i nærheden.

De indvendige sætninger i klaplaget soveværelse og opholdsstue skønnes at være opstået som følge af en utilstrækkelig komprimering af afrømningsniveau samt i det indfyldte nøddesten.

Det skønnes ikke nødvendigt at udføre sikringsarbejder på ejendommen. Der må dog påregnes øgede vedligeholdelsesudgifter"

Det fremgår af sagen, at selskabet ved brev af 12/11 1997 har meddelt klagerne, at dækningstilsagnet beroede på en fejl.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Forsikringen dækker ikke.**

2 Forhold som køber, ved købets indgåelse, har fraskrevet sig retten til at gøre gældende overfor sælger, eller som Tryg-Baltica kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Klagerne havde kendskab til forholdet med sætningsskader på overtagelsesdagen. Forholdet er således undtaget forsikringsdækning. Den omstændighed, at klagerne - ved en fejl fra selskabets side - tidligere har fået forsikringsdækning for en tilsvarende skade, kan ikke føre til et andet resultat.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen