657/02

Den 22. oktober 2002 blev i sag nr. 57.924:

xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
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 Danske Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse, er undtaget fra forsikrings-dækning.

I tilstandsrapport udarbejdet den 22/11 1996 hedder det bl.a.:

"**SÆLGERENS/EJERENS OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN**

…	Ja	Nej	Ved ikke
1a: Er eller har der være udbedringer af tidligere sætningsskader eller tidligere været problemer pga. konstaterede sætningsskader?	☒	☐	☐

…

REGISTRERING AF SKADER ELLER TEGN PÅ SKADER

Bygning	Pos.nr.	Karakter	Bemærkninger
… A	… 2.1	…	… Der er sætningsrevner. Der henvises til geotekniske rapport fra 1975 og 1978.

"

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og har i klagen til nævnet bl.a. redegjort for sagen således:

"Sagen er anmeldt 2000.11.07, idet vi ønskede at få vurderet, hvorvidt visse fejl i huset var dækket af ejerskifteforsikring. Specielt forhold omkring gulv i stue/køkken, som gyngede meget - Det var blevet markant værre siden overtagelsen. Taksator vurderede gulvet, og man meddelte, at forsikringen ville dække udgifter til udskiftning. Idet vi gør opmærksom på, at et nyt gulv ikke kan lægges på det eksisterende underlag, afviser Topdanmark at betale gulvet, (6/3-01) - Tilsyneladende fordi vi burde have kendt til sætninger i undergrunden. I købsaftalen angives, at vi er bekendt med i alt 4 revner i gasbeton-murværk, samt at vi er bekendt med, at der er lagt et selvbærende gulv, hvilket (sidste) i sagens natur ikke kunne konstateres ved selvsyn, men alene beror på en oplysning fra sælger, en oplysning vi noterede med glæde. I praksis har vi nu ved selvsyn kunnet fastslå, at der absolut intet selvbærende er. Gulvet er kilet op med gule plastickiler. Betonunderlaget falder min. 10 cm over 2½ meter fra fundamentet og indad. I tilstandsrapporten er de omtalte revner i husmuren ikke karaktergivet, hvorfor vi har vægtet det lavt og ikke fundet nogen sammenhæng til terrræn'et. Vi har vha. vores advokat forsøgt at klargøre, at vi netop tegnede en ejerskifteforsikring, fordi vi bl.a. ikke kunne se den selvbærende omtalte konstruktion. Vi har efterfølgende fået udarbejdet en geoteknisk vurdering som afviser en sammenhæng mellem revner i mur og gulvets ødelagte underlag."

Hertil har selskabet i skrivelse af 22/3 2002 til nævnet anført:

"Det fremgår af klagen, at vores kunder ønsker en uvildig vurdering af forsikringsforholdene og placering af ansvaret for skaden og dermed dækning.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft hos os 1. maj 1996.

…

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

Sælgerens oplysning om ejendommen: Under pkt. 1.a har sælger svaret JA, vedrørende sætningsskader.

3. 57.924

Den bygningssagkyndige har under registrering af skader eller tegn på skader noteret Post 2. 1. Der er sætningsrevner. Der henvises til geotekniske rapporter fra 1975 og 1978.

Af købsaftalen fremgår følgende:

'Køber er bekendt med, at der er lagt nyt gulv med selvbærende konstruktion, at der er lodret revne i vestmur, sydmur, samt at der er to lodrette revner i nordmur.

Ejendomsmægleren anser en byggeteknisk gennemgang for påkrævet. Parterne er rådgivet om muligheden for en byggeteknisk gennemgang.'

Af købsaftalens punkt 10 fremgår det endvidere, at vores kunder blandt andet har fået udleveret 2 stk. geotekniske rapporter af 30.8.1968 og 24.5.1978.

De ved handlen udleverede geotekniske rapporter viser, at der er problemer ved ejendommens fundering.

Efter vi har modtaget vores kunders skadeanmeldelse, har vi sendt sagen til vores taksator for hans vurdering af det anmeldte forhold.

Ved taksators besigtigelse var der intet der tydede på, at det anmeldte forhold kunne henføres til forhold ved ejendommens fundering.

Taksator fandt derimod, at det anmeldte forhold alene skyldes fejl i opbygningen af gulvstrøer på baggrund af vurderingen har han sendt brev til vores kunder den 31. januar 2001, hvori han gør opmærksom på, at skaden er dækket, da der er fejl i opbygningen af gulvstrøer.

Vores kunder, der er arkitekter m.a.a. har herefter sendt os et brev den 5. februar 2001, hvori de oplyser, at de på baggrund af deres faglige kompetence finder, at det registrerede underlag for gulvkonstruktion efter al sandsynlighed må skønnes at være fuldkommen uegnet til at retablere trægulvet på, idet betonunderlaget synker og et

professionelt tømrerfirma ikke vil etablere et nyt gulv på et underlag, der er ustabilt. Det fremgår endvidere af samme brev, at en lignende skade vil kunne forventes om 5-8 år, hvis ikke betonunderlaget bliver bragt i orden.

Idet forudsætningen for at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen herefter er ændret og forholdet ser ud til at kunne henføres til fejlfundering, som vores kunder er blevet orienteret om i forbindelse med ejendomshandlen, har vi i brev af 6. marts 2001 bedt vores kunder sandsynliggøre, at der er tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen.

Vi modtager herefter rapport fra vores kunder udarbejdet af Rambøll.

Af rapporten fremgår det blandt andet, at der vedrørende geologi er taget udgangspunkt i rapport udført af ingeniør fa. A.V.K. i 1978 samt at der formodentlig fortsat sker en betydelig sætning af tørvelagene under ejendommens direkte udlagte gulve (rapporten side 4).

Af geotekniske rapport udarbejdet af A.V.K. 24.5.1978, og som er udleveret i forbindelse med ejendomshandlen fremgår det: 'stuegulvets sætninger skyldes FORMENTLIG at teglfylden er trykket lidt sammen inden den er blevet stabil. I så fald skulle der ikke kunne forventes yderligere sætninger.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten samt oplysningerne i de geotekniske rapporter, der er udleveret i forbindelse med ejendomshandlen, er vores kunder blevet orienteret om, at der er problemer med ejendommens fundering.

Det fremgår endvidere af rapporten fra 1978, at man allerede i 1978 har været klar over problemet omkring stuegulvets sætninger.

Vi har ved vores breve af 5. april 2001 samt 6. juli 2001 oplyst, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet forsikringen ikke dækker skader, der er nævnt i tilstandsrapporten samt årsager til og følger af disse. Forsikringen dækker endvidere

ikke skader, som køber havde kendskab til på tidspunktet for ejendommens overtagelse. I den forbindelse har vi henvist til vilkårenes punkt 3.7. og 3.9.

Vi må fastholde vores afgørelse.

Som sagen på nuværende tidspunkt er belyst, er der tale om et forhold som sælger af ejendommen tidligere har søgt af få belyst ved udarbejdelse af geotekniske rapporter.

Vores kunder er på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten samt oplysningerne i de ved handlen udleverede geotekniske rapporter samt opfordringer til at få foretaget en byggeteknisk gennemgang givet en tilstrækkelig advarsel om, at der kan være problemer med ejendommens fundering.

I den forbindelse kan det oplyses, at vores kunder på baggrund af deres uddannelse som arkitekter m.a.a. har haft mulighed for at vurdere de gamle udtalelser om grundforholdene, som fremgår af de geotekniske rapporter, herunder de usikkerhedsmomenter i form af antagelser og skøn, som rapporterne afspejler.

Det er muligt at sælger er gået for langt, og har lovet mere end han kan stå inde for i dag med hensyn til nyt gulv med selvbærende gulvkonstruktion. Den omstændighed at der ikke er en selvbærende gulvkonstruktion bevirker dog ikke, at der er en skade i henhold til vilkårenes punkt 2.

Hvis vores kunder havde en forventning om, at funderingen var i orden, burde de have fået det på det rene ved at forlange, at det pågældende forhold blev undersøgt inden købsaftalens indgåelse eller have krævet garanti fra sælgeren. Vores kunder kunne også have gjort den særlige forudsætning til en egentlig betingelse for handlen.

Vi må herefter fastholde, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet forsikringen ikke dækker skader, der er nævnt i tilstandsrapporten samt årsager til og følger af disse. Se vilkårenes punkt 3.7. Forsikringen dækker endvidere ikke skader,

som køber havde kendskab til på tidspunktet for ejendommens overtagelse. Se vilkårenes punkt 3.9."

Klagerne fremkom herefter i skrivelse af 2/4 2002 til nævnet med følgende kommentarer til det af selskabet anførte:

"At vi kan vurdere, at et nyt gulv lagt på det op til 16 cm synkende undergulv ikke vil kunne udføres med en garanti fra tømrerfirmaet, og ej heller holde sig plant mere end en kort årrække, behøver man ingen bygningsmæssig uddannelse for at kunne gennemskue, hvorfor det kan undre, at taksator ikke også reagerede **før** dækning af trægulv blev tilsagt.

Mht. taksators rapport om fejl i opbygningen af gulvstrøer, føler vi os frie til at sige, at eftersom strøerne lå blotlagt og understøttet enkeltvis af én hhv. to gule Knudsen plastkiler, så er det indlysende, at det er underlaget - og dermed betonen - der synker. Taksator så det ikke første gang og var ikke tilbøjelig til at ville se det anden gang.

De sætningsskader, vi rettelig har haft kendskab til fra handelens indgåelse, har været de nævnte revner i ydermur. Man har ingen mulighed for at få adgang til en gulvkonstruktion i et hus, man ikke ejer.

I Topdanmark's svar på vores klage til Ankenævnet anføres fejlagtig: ..'*tale om forhold sælger af ejendommen tidligere har søgt at få belyst ved udarbejdelse af geotekniske rapporter*.' Dette er en direkte usandhed. Sælger har på intet tidspunkt fået udarbejdet rapporter angående geotekniske forhold.
Sælger har oplyst, at hun har lagt nyt gulv med selvbærende konstruktion.

Der er i tilstandsrapporten fra 1996 intet nævnt om skader på ejendommens gulve - tværtimod er gulvene afkrydset med ingen bemærkninger, hvilket stemmer overens med, at gulvene ved vores overtagelse af ejendommen på ingen måde udviste sætningsskader.

At vi i forbindelse med købet - tilfældigvis - fik udleveret en 18 år gammel geoteknisk rapport med ikke nærmere præciseret beskrivelse af mulige tidligere skader kan selvfølgelig ingen retsvirkning have i forholdet mellem os og ejerskifteforsikringsselskabet."

Klagerne har endvidere gjort gældende, at Rambølls notat af 21/3 2001 cementerer, at problemerne med gulvkonstruktionen, som er beskrevet i rapport af 19/3 2001, er identiske med det, man kunne konstatere på byggepladsen, da gulvkonstruktionen var blotlagt.

Denne rapport var ligeledes udarbejdet af Rambøll.

I rapporten af 19/3 2001 udarbejdet af Rambøll hedder det bl.a.:

"Afslutningsvis skal det slås fast, at de observerede forhold omkring gulvkonstruktionen alene skyldes gulvets funderingsforhold, og at gulvkonstruktionens sætninger på ingen måde har forbindelse til de beskrevne revnedannelser i ejendommens ydermur."

I Rambølls rapport af 21/3 2001 fremgår bl.a.:

"Inspektionen havde til formål at vurdere jordbunden under det sætningsskadede gulv. Desuden var formålet med inspektionen at af- eller bekræfte de tidligere iagttagelser/observationer og konklusioner beskrevet i notat RAMBØLL J.nr. BG407… udarbejdet af T.W.L./RAMBØLL i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen d. 2001-03-19.

…

Ved tilsynets ankomst til ejendommen var arbejderne i gang med ophugningen af det eksisterende betongulv. Betongulvet var gennemboret på ca. 6-7 steder.

Det er konstateret, at det eksisterende betongulv er udført som et uarmeret, direkte udlagt terrændæk på jorden. Flere steder er betonpladen revnet/sprækket (foto nr. 1+2). Som det fremgår af foto 3-6 er gulvet udlagt på ca. 0,2 á 0,4 m fyld bestående af teglsten, murbrokker og slagger. Ved nedstik af karteringsspyd (foto 7) i de udførte huller i gulvet, virkede bunden ca. 1,0 m under gulvet meget slap. Der er foretaget

nedstik af karteringsspydet i alle hullerne i gulvet. Karteringen viste at jordlagene ca. 1,0 á 1,3 m under betongulvet overalt bestod af siltet, svagt sandet, sort TØRV. Tørvelaget blev i ingen af hulerne gennemboret.

Det må derfor konkluderes, at der i forbindelse med opførelsen af gulvkonstruktionen ikke er gennemført en fjernelse af det eksisterende tørvelag under gulvet.

De observerede forhold omkring funderingen af det eksisterende betongulv stemmer overens med de konklusioner draget i forbindelse med den tidligere besigtigelse af ejendommen d. 2001-03-19."

Slutteligt har selskabet i skrivelse af 10/5 2002 til nævnet anført:

"Taksator oplyser:
Ved hans besigtigelse var det ikke muligt at se årsagen til at gulvet 'gyngede'.

Ud fra de forhold som taksator har kunnet se, i forbindelse med sin besigtigelse/undersøgelse inden gulvet var taget op, fandt han, at forholdet måtte skyldes opklodsningen.

Taksator oplyser endvidere, at det er hans erfaring fra andre skadesager, at opklodsning med 'Knudsenskiler' ikke betyder, at betonen har sat sig. Der er normalt alene tale om, at kilderne har forskubbet sig, hvorved gulvet er blevet ustabilt.
…
Til sidst kan det oplyses, at det er vores kunder, der blandt andet ved brev til os af 5. februar 2001 (5) har henvist til deres faglige kompetence."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at spørgsmålet om forsikringsdækning for skaden på gulvet ikke kan afgøres uden syn og skøn bl.a. om sammenhængen - eller manglen på samme - mellem

de funderingsskader, som klagerne er blevet advaret imod i tilstandsrapporten, og de sætningsskader, der nu er konstateret vedrørende gulvet.

Sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må foregå under en retssag. I medfør af § 4 i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Herefter

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand