681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.043:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxx xxxx xxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt sætningsskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold bl.a. under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten dateret den 2/10 2000 fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

Boligtype: *Dobbelthus*

Ejendommen:

| Bygn. | Anvendelse | Opført år | Etager ud over kælder og tagetage | Bebygget areal m² Total | Kælder | Areal m² Bolig … |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | *Beboelse* | *1932* | *1* | *92* | *92* | *92* |

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| A | 2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrænd. | | | |
| … | | | | |
| | 2.2 Vægge | K1 | 3 | Vægge er med sædvanlig stående grundfugt og dermed salpeterudslag/afskalninger. |
| A | 3.0 Yder- og indervægge | | | |
| | 3.1 Facader/gavle | K1 | | Murværk er stedvis med revner, herunder trapperevner og revner i murede stik. Fuger i murværk er lettere eroderet/bløde. |

…

**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

…

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

| **…** | **Ja** | **Nej** | **Bemærkninger** |
|---|---|---|---|
| **1. Fundamenter/sokler** *Er du bekendt med om:* | | | |
| ... | | | |
| 1.3 der er sætningsskader, som er udbedrede? | ☐ | ☒ | |
| **2. Såfremt der er kælder ☒ eller krybekælder ☐** *Er du bekendt med om der:* | | | |
| … | | | |
| 2.5 trænger vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (gulvafløb)? | ☒ | ☐ | *Se side 11* |
| 2.6 har været konstateret fugt/vand problemer i kælderen? | ☒ | ☐ | *Se side 11* |

…

**Note:**

…

Ad. 2.5: I forbindelse med tøsnebrud i feb./marts kan der evt. forekomme indtrængende vand i kældergulv. Kun oplevet 3-4 dage i 1998-2000. Ellers normal luftfugtighed ved varme + udluftning.

…

2.6 Ikke daglige fugt/vand problemer."

Selskabet har i skrivelse af 3/2 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"Vores kunder køber 1. marts 2001 den ene halvdel af ejendommen … for 1.569.380 kr. (kontantpris). …

Vores kunder anmelder den 4. februar 2002 telefonisk, at der er sætningsrevner på ovennævnte ejendom, og at der trænger vand ind i kælder.

…

Den 9. april 2002 foretager vores bygningstaksator E.A. besigtigelse af ejendommen.

På baggrund af de observationer E.A. har gjort ved besigtigelsen, afvises det anmeldte forhold i brev af 12. april 2002 med henvisning til, at revnerne ikke nedsætter brug og værdi nævneværdigt, hvorfor de ikke er omfattet af skadedefinitionen i betingelsernes pkt. 3, samt at de er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor de er undtaget dækning jf. betingelsernes pkt. 5.1.

Ved brev af 26. august 2002 fastholder vores kunder, at vi skal betale for udbedring af revner, idet revnerne burde været nævnt i tilstandsrapporten, som værende sætningsskader og ikke 'bare' som revner, og vores kunder henviser i den forbindelse til brev af 19. februar 2002 fra håndværkerfirmaet S.M., hvor S.M. bl.a. foreslår, at der 'foretages en geoteknisk undersøgelse af hushjørnet, for at fastslå om huse fortsat synker …'

…

**Vores bemærkninger til sagen:**

I en ca. 70 år gammel ejendom er det ikke usædvanligt, at der forekommer bevægelsesrevner og nedbrudte fuger.

Det er heller ikke ualmindeligt, at der forekommer indtrængende/opstigende grundfugt i kældervægge og kældergulve, da det på tidspunktet for opførelsen ikke var skik og brug at udføre særlige fugtspærrende foranstaltninger ved opførelsen af bygninger med kældre.

Løbende udbedring af revner, må derfor betragtes som almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Vi kan i den forbindelse bemærke, at vores bygningstaksator har vurderet, at revnerne kan udbedres for ca. 5.000 kr. …

…

Ud fra de foreliggende oplysninger, er der ikke konstateret mangelfuld fundering, og der er derfor heller ikke konstateret, at eventuel mangelfuld fundering medfører, at ejendommen synker i en sådan grad, at der er tale om en skade i henhold til betin-

gelsernes pkt. 3. Vi må derfor fastholde, at brug og værdi ikke er nedsat i nævneværdigt omfang.

Det er vores kunder, som må dokumentere, at der foreligger en forsikringsbegivenhed. Det er derfor også vores kunder, som i første omgang må betale for en eventuel geoteknisk undersøgelse af ejendommen. Hvis en geoteknisk undersøgelse viser, at der er en dækningsberettigende skade, vil vi efterfølgende betale rimelige omkostninger i forbindelse med en sådan undersøgelse."

Nævnet har fået forelagt fotos af de anmeldte sætningsrevner.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

…

**5. Forsikringen dækker ikke**

**5.1**

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."

Nævnet udtaler:

Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Nævnet har gennemgået sagen - herunder de fremlagt fotos - og finder bl.a. med henvisning til ejendommens alder og det om ejendommen i tilstandsrapporten i øvrigt oply-

ste, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger en "skade" i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse og heller ikke selskabets tilbud om kun at ville betale for rimelige omkostninger i forbindelse med en geoteknisk undersøgelse, hvis en sådan undersøgelse viser, at der er en dækningsberettigende skade, idet dette tilbud er i overensstemmelse med almindelig forsikringsretlig praksis.

Det bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgerne og/eller den bygningssagkyndige har pådraget sig noget ansvar i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand