688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 60.729:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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, at selskabet bl.a. har afvist at yde forsikringsdækning for diverse revner i soklen på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 17/7 2000, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.3 Udvendige trapper	K1		Enkelte 'hule' klinker i indgangsparti
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	UN	1	Bevoksning tæt på facader kan give fugtpåvirkning. Planter, som vokser ind i sprækker/karme.
…				

Karakterskala:	K1: Mindre alvorlige skader	UN: Bør undersøges nærmere.
IB: Ingen bemærkninger	K2: Alvorlige skader	Det kan være en alvorlig skade;
K0: Kosmetiske skader	K3: Kritiske skader	derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	3.1 Facader/gavle	Overflader bag tæt bevoksning skal frigøres for direkte kontakt."

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog den forsikrede ejendom i januar 2001. Der var på daværende tidspunkt grønne efeuplanter på to af husets mure. I februar 2002, da klagerne gik i gang med at fjerne alle efeu-planterne opdagede de fire smalle, lodrette revner uden forgreninger i soklen/ydermuren. Klagerne anmeldte forholdet telefonisk til selskabet og kontaktede herefter en muremester, der gav tilbud på udbedring af revnerne og anbefalede klagerne at få lavet en geoteknisk undersøgelse af fundamentet. Den 27/3 2002 foretog klagerne en skriftlig anmeldelse af skaden og orienterede samtidig selskabet om, at man ønskede at få lavet en geoteknisk undersøgelse af fundamentet.

Den 14/5 2002 udførte F. Geoteknik en geoteknisk undersøgelse. Af rapporten, dateret den 27/5 2002 hedder det bl.a.:

"**1. Besigtigelse**

Franck Geoteknik AS har ved tilsyn den 2. maj 2002 gennemgået bygningen udvendigt og indvendigt.

Udvendige ses enkelte steder i sydvestfacade og sydøstgavl mindre revnedannelser i sokkel og murværk.

Indvendigt ses det, at gulve er skæve, specielt i den sydøstlige del af bygningen.

2. Konklusion

Vores boringer og gravninger viser, at bygningens fundamenter er ført til bæredygtige aflejringer. Revnedannelser må således skyldes mindre differenssætninger, der er opstået kort efter opførelse af bygningen. Bygningens fundamenter er i dag i ro, og de opståede revner kan derfor udbedres uden risiko for fornyede revnedannelser.

Med forhold som ved vores indvendige boring er gulve udført som terrændæk, der er udlagt på sætningsgivende aflejringer af muld.

Det skønnes, at der fortsat må forventes mindre sætninger af gulvet på op til 1 á 2 cm. Såfremt dette ikke kan accepteres, må der foretages en udskiftning af muldlaget med egnede friktionsmaterialer."

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse, idet klagerne gør gældende, at de har krav på dækning til udbedring af de konstaterede revner i sokkel og mur, betaling af udgifter til den geotekniske undersøgelse samt dækning af udgifter til reetablering af parketgulv i børneværelse, som blev brudt op i forbindelse med den geotekniske undersøgelse.

Selskabet har i skrivelse af 10/4 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"Efter taksator A.H.H.'s besigtigelse af ejendommen, meddeler selskabet i brev af 20. juni 2002 sikrede, at erstatningspligten ikke kan anerkendes med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3, idet de konstaterede revner og sætninger på 1 – 1,5 cm i gulv mod haven i børneværelse ikke kan anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygning af samme alder i almindelig god stand.

Ved brev af 2. juli 2002 meddeler sikrede, at sikrede ikke kan anerkende selskabets afvisning af anmeldte forhold.

På baggrund heraf foretager taksator S.M. den 5. november 2002 endnu en besigtigelse af ejendommen.

S.M. konkluderer efter besigtigelsen, at de anmeldte forhold ikke har medført nævneværdig skade, og at disse ikke udgør nævneværdig risiko for skade.

l selskabets brev af 6. marts 2003 fastholder selskabet, at der ikke foreligger forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, hvorfor der ikke foreligger dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Dog er selskabet indstillet på kulancemæssigt, at dække udgiften til udbedring af revner i sokkel og facade med 5000,00 kr. incl. moms svarende til udgiften til reparation af revnerne. På grund af selvrisiko kommer beløbet dog ikke til udbetaling, hvorfor policens maksimale selvrisiko i forsikringsperioden i stedet nedskrives til 25.000,00 kr.

…

På baggrund af at Franck Geoteknik konkluderer, at revner i sokkel og facade er stabile og ikke vurderes at udvikle sig yderligere, kan forholdet ikke anses for at nedsætte bygningens værdi/brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygning af samme alder i almindelig god stand, hvilket er en forudsætning for forsikringen ifalder dækning jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Der foreligger således ikke dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

…

I tilstandsrapportens pkt. A 3.1 er det med karakteren UN nævnt at bevoksning tæt på facader kan give fugtpåvirkning og at planter vokser ind i sprækker/karme.

Med karakteren UN har den byggesagkyndige tilkendegivet, at forholdet bør undersøges nærmere, idet forholdets konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Der kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Beskrivelsen i tilstandsrapporten kan således ikke anses for at være klart forkert eller misvisende.

Det er selskabets anbringende, at en grundig undersøgelse af sokkel og facader ville have afsløret revnerne i sokkel og facade, sikrede kunne således have været bekendt med forholdet forinden handlens indgåelse, såfremt en sådan undersøgelse - som tilstandsrapporten opfordrer til - var blevet foretaget.

Der foreligger således ikke en dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4 pkt. 5.1.

…

Med hensyn til sikredes krav om dækning af udgifter til geotekniske rapport og retablering af gulv i efter undersøgelsen, skal vi venligst henvise til forsikringsaftalelovens § 22, hvorefter det hører til den sikredes pligter og dermed til sikredes udgift, hvis han rejser krav mod selskabet, at give dette alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden mv.

Med henvisning til forsikringsaftalelovens § 22, kan selskabet ikke anerkende erstatningspligten for udgiften til den geotekniske rapport og udgiften til retablering af gulv."

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.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, 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 vedligeholdelsestand.

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.

…

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 i rapporten, 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 har fået forelagt taksatorens fotos af de anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige angivet, at bevoksning tæt på facade kan give fugtpåvirkning, og at der er planter, som vokser ind i sprækker og karme. Forholdet har fået karakteren UN, og tilstandsrapporten indeholder således en opfordring til at undersøge facaderne nærmere.

Henset hertil kan nævnet ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning som sket.

I betragtning af, at de geotekniske undersøgelser ikke påviste en dækningsberettigende skade, finder nævnet ligeledes ikke grundlag for, at selskabet skal yde klagerne forsikringsdækning til udgifterne til den geotekniske undersøgelse og til reetablering af gulvet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen