708/04

Den 11. oktober 2004 blev i sag nr. 62.734:

xxxx xx xxxxxxx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
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 ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på gulve og mure.

Huset er opført i 1964.

Det fremgår af sagen, at klagerne har anmeldt revner i sokkel/murværk og forskudte samlinger og forskydninger i gulve.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at anerkende de anmeldte skader som dækningsberettigende.

Selskabet har indgående redegjort for de anmeldt forhold ved skrivelse af 6/5 2004 til nævnet. I konklusionen hedder det:

"**Argumentation:**

Vedr. gulvene i sove- og børneværelse, stuen og i køkkenet:

Forsikringen dækker som nævnt ovenfor skader, der var til stede, da sikrede overtog ejendommen.

Da gulvene i såvel sove- og børneværelse er lagt af vores forsikringstagere efter overtagelsen, er det vores opfattelse, at eventuelle fejl ved lægningen heraf (de kan som anført være lagt for stramt), er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Hvis det sandsynliggøres, at der er tale om nedefra kommende fugt, som er årsagen til bulerne m.v., er vi indstillet på at vurdere sagen på ny.

Vedr. gulvet i stuen henviser vi til oplysningen ovenfor givet af vores taksator, samt til det anførte i mangelslisten af 22. december 2000. Ud fra de foreliggende oplysninger, er der ikke et forhold, der udgør en skade, jvf. betingelsernes pkt. 3, idet det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Hertil kommer, at vores forsikringstagere havde kendskab til de åbne fuger, hvorfor sagen i øvrigt er undtaget dækning, jf. betingelsernes pkt. 5.4.

Med hensyn til gulvet i køkkenet henvises også til oplysningerne fra vores taksator, herunder hans vurdering af årsagen til revnedannelsen. Da vores forsikringstagere efter det oplyste har haft kendskab til forholdet, er dette i øvrigt ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 5.4. Vi skal i den forbindelse anføre, at vi ikke finder det sandsynliggjort, at revnen er blevet større siden vores besigtigelse af ejendommen i august 2003.

<u>Revnedannelserne generelt:</u>
Det er vores taksators opfattelse, at revnerne ikke har sammenhæng med, at det kapillarbrydende lag er udført af slagger.

Sætningsrevner, der opstår som følge af udvidelse af slagger, er kendetegnende ved, at ejendommens facader udskydes, mens hjørnerne af huset, der er bygget mere stabilt, bliver stående. Dette kan ikke konstateres på denne ejendom, hvorfor det er vores klare opfattelse, at der ikke er tale om opfugtning af slagger, der har forårsaget revnedannelserne. Vi vedlægger kopi af ERFA blad 970623 omkring

slagger som kapillarbrydende lag i terrændæk, samt typiske skader i forbindelse hermed, som bilag ...

Af brevet af 27. februar 2004 fremgår det, at der i januar/februar 2004 er konstateret nye ujævnheder i gulve og nye revner i facader. Brevet indeholder dog ikke oplysninger om årsagen hertil, ligesom det ikke er godtgjort, at forholdene/årsagen var til stede på overtagelsestidspunktet.

Af arkitektrapporten fremgår endvidere ikke, hvorvidt der er tale om nye sætninger/revner opstået efter vores taksator F.H.N. har foretaget besigtigelse 29. august 2003, eller om der er tale om revner/sætninger, som har udviklet sig siden besigtigelsen. Det anføres alene, at der nu konstateres revner også på øst og vestfacaden.

Det fremgår, at det er arkitektens opfattelse, at der er tale om, at det er slaggerlaget, der med stor sandsynlighed er årsagen. Under hensyn til vores taksators vurdering samt Byg Erfa blad 970623 finder vi dog ikke, at der er noget der tyder på, at slaggerlaget har konstruktiv betydning for ejendommen.

Vi kan i øvrigt nævne, at den omstændighed, at kapillarbrydende lag er udført i slagger ikke er en fejl/mangel ved ejendommen, idet anvendelsen af slagger var anerkendt og almindeligt brugt på opførelsestidspunktet.

Det er kendt, at der kan ske opsvælling af slagger hvis slaggerne opfugtes, hvilket i øvrigt også er nævnt i tilstandsrapporten, side 7, note 2.

Hvis årsagen til de konstaterede sætninger/revner skyldes opsvælling af slaggerne, må årsagen til opfugtningen fastslås, ligesom det må fastslås, hvorvidt årsagen til opfugtningen var til stede på overtagelsestidspunktet, idet dette er en betingelse for, at der kan opnås dækning over ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 3.

Ud fra de foreliggende oplysninger er der således ikke en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes

pkt. 3. Hertil kommer, at det ikke er sandsynliggjort, at skaden/årsagen til skaden var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Herudover skal vi henvise til de anførte oplysninger i tilstandsrapporten side 5, pkt. 1.2, 3.1 og 6.1, samt side 7, note 1, 2, 4 og 5. Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Endeligt skal vi henvise til, at vores forsikringstagere havde kendskab til revnen i køkkengulvet ved døren, samt årsagen hertil, og vi finder desuden ikke, at det er sandsynliggjort, at revnerne er blevet større.

Vi er selvfølgelig indstillet på at revurdere vores stillingtagen, såfremt vi modtager følgende:

- Oplysning og dokumentation for, hvorvidt der er tale om sætninger/revner opstået efter F.H.N.'s besigtigelse, eller dokumentation for, hvorvidt der er sket udvikling i de besigtigede forhold.
- Oplysning og dokumentation for årsagen til de konstaterede sætninger/revner, herunder oplysning om, hvorvidt skaderne/årsagerne var til stede på overtagelsesdagen.

For god ordens skyld skal det bemærkes, at eventuelle udgifter i forbindelse med konstatering af skade påhviler vores forsikringstagere jf. forsikringsaftalelovens § 22. Det følger også af tidligere praksis fra ankenævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Udgifter til undersøgelse af, hvorvidt der er tale om en dækningsberettiget skade er derfor som udgangspunkt ikke dækket af forsikringen."

Klagernes advokat har i skrivelse af 28/5 2004 til nævnet anført:

"Overordnet er der tale om, at ejendommen, såvel af klagernes sagkyndige som af sælgers tilstandsrapportør, forud for overdragelsen har været gennemgået, uden at de nu - senere opståede revner/sætninger har været konstateret.

Indklagede ses nu at gøre gældende, at de revner/sætninger, som arkitekt F.Z. den 28.10.2003 har beskrevet og bedømt, ikke skulle være af nyere dato. Såfremt denne

antagelse er rigtig, må der rejses stærk tvivl om rigtigheden af den tilstandsrapport, der bl.a. er indhentet i tilslutning til salget, hvor i det mindste tilstandsrapportørens karakterangivelse må betegnes som ganske misvisende.

Objektivt må det dog lægges til grund, at den nu beskrevne revneforekomst ikke har været konstateret, eller været til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.

De nu beskrevne revne-/sætningsforekomster indikerer klart, at der er tale om, at slaggeunderlaget er årsag til revne- og sætningsforekomsterne, samt at slaggeunderlaget har en afgørende betydning i konstruktiv - og dermed statisk henseende.

De udviklede og beskrevne revne- og sætningsforløb bekræfter, at årsagen må søges i gulvkonstruktionen.

Indklagede ses at være indstillet på at tage kravet om forsikringsdækning op til fornyet overvejelse, såfremt det - ad indlæggets pag. 3, 4, 5 og 6 - måtte være fugtpåvirkning af slaggelaget, som revne- og sætningsudviklingen kan henføres til.

Indklagede rejser i tilslutning hertil krav om, at klagerne dokumenterer såvel revner og sætninger som at der skulle være sket en udvikling heraf, siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, samt at klagerne dokumenterer årsagen til revner og sætninger, samt at årsagen hertil var konstaterbare på overtagelsestidspunktet.

Dette krav om dokumentation kan ikke præsteres af klagerne under nærværende ankesagsbehandling, idet det indebærer en isoleret bevisoptagelse i henhold til retsplejelovens regler, der ikke kan ske inden for klagesagens rammer.

Alene af denne grund må jeg indstille, at klagesagen herefter henvises til behandling ved ordinær domstol, og hvorefter klagerne ifølge den retshjælpsdækning, de kan få tilstået, kan få gennemført den bevisoptagelse, der af indklagede stilles krav om."

Hertil har selskabet i skrivelse af 15/6 2004 til nævnet bemærket:

"Vi har noteret os indholdet af advokat P.S.' skrivelse og skal i den forbindelse nævne, at vi ikke er enige i synspunktet, at revner og sætninger samt årsagen hertil alene kan dokumenteres ved isoleret bevisoptagelse.

Konstatering af skade kan foretages af arkitekt, ingeniør eller håndværker, eventuelt suppleret med geoteknisk undersøgelse. Sådanne undersøgelser nødvendiggør ikke afholdelse af egentligt syn og skøn.

Udgifter til sådanne undersøgelser påhviler dog forsikringstager jf. FAL § 22."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 4/12 2000 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	1.0 Fundamenter/Sokler	K1	1	Mindre revne i sokkel ved hoveddør.
		K2		Revner i sokkelpuds og afskallet puds ved vinduespartier i sydfacaden.
...				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	4	Bøgeparketgulvet rejser sig en smule i samlingerne.
			5	Mindre sætning af betonplade i entré og køkken.

...

Karakterskala:

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

...

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
1	A	1.2 Sokkel	Revnen i soklen ved hoveddøren skønnes uden konstruktiv betydning.
2	A	2.1 Gulvkonstruktion	Ifølge bygningstegningerne er der slagger under betongulvet. Nogle slaggetyper kan ved opfugtning give ekspansionsskader på husets konstruktion. I den tilgængelige del af bygningen er der ikke set tegn på sådanne skader.
...			
4	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Når bøgeparket rejser sig i samlingerne kan det være tegn på fugt nedefra. Efter bygnings-

			tegningen ligger der en fugtstandsende membram under betongulvet. Det kan ikke forventes, at slaggelaget er kapillarbrydende. Såfremt fugtmembranen ikke er helt tæt, kan der foregå en fugttransport, som kan give de nævnte småskavanker ved gulvet.
5	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Ved hoveddøren er der en sætning i betongulvet på 3-4 mm. I køkkenet er der tilsvarende en sætning, som viser sig ved revnedannelse i gulvfliserne i dørfalsen. Det skønnes, at sætningen i hovedsagen er standset."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

...

5.4

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

5.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge at det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

5.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold er en dækningsberettigende skade. Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke, at klagerne har sandsynliggjort, at de anmeldte forhold udgør dækningsberettigende skader.

Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse for en domstol med foretagelse af syn og skøn kan føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann