776/07

Den 9. juli 2007 blev i sag nr. 67.716:

xxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx x

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, påstår ved sin advokat selskabet tilpligtet at anerkende, at de anmeldte skader på ejendommens indervægge udgør en dækningsberettigende skade. Advokaten kræver desuden, at selskabet dækker omkostningerne til isoleret bevisoptagelse samt rimelige udgifter til advokatbistand.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Selskabet har desuden afvist, at der er grundlag for at pålægge det at betale udgifterne til den afholdte skønsforretning eller udgifterne til klagerens advokat.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 14/3 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1962. Sælger af ejendommen var et dødsbo. Klageren erhvervede ejendommen for 865.000 kr. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/5 2005, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet dagen efter overtagelsen.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
> Boligen er opført i varierende kvalitet og vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der må regnes med både genopretning og istandsættelse før almindelig vedligeholdelse kan påregnes. Der er en del sætningsskader i boligen som må påregnes undersøgt nærmere. …

Karakterer:
…

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere **UN**
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden af forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Der er revner i puds på fundament, og puds på fundament er ikke ført under terræn.
		UN	Der er større sætningsrevne i fundament ved bryggersdør, i hjørne mod vest samt ca. midt på fundament mod sydvest. Der er tydelige sætningsskader i boligens hjørne mod vest samt i boligens hjørne ved bryggers. Note: Kun en geoteknisk undersøgelse kan fastslå, om sætningsrevner er i bevægelse eller stationære.
…			
	3. Yder- og indervægge		
…			
		K3	Der er sætningsrevner i facaden mod nordvest ved køkkenvindue og bryggersdør, samt i facaden mod sydvest. Se også punkt 1.2 UN. Note: Revnerne skal repareres for at undgå vandindtrængning i hulmur.
	3.6 Indvendige vægge	K2	Indvendige vægge mod bryggers og køkken ved spisekrog i stuen har tidelige sætningsskader, se også punkt 1.2 UN.
		K2	Der er større revnedannelser samt pudsafskalninger i vægge i bryggers, se også punkt 1.2 UN
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K3	Trægulve i værelse mod vest fjedrer, er skævt og gaber ved fodlisterne. Note: Gulvet og hele konstruktionen under gulvet må påregnes udskiftet. Se også punkt 1.2 UN.

…

B	**Udhus/skur**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	UN	Der er tydelige sætninger i fundamenter. Note: Kun en geoteknisk undersøgelse kan fastslå, om sætningsrevner er i bevægelse eller stationære.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er en del løse og udfaldne fuger i murværk.
		K3	Der er større revnedannelse i murværk mod nabo ved sammenbygning med garage. Se også punkt 1.2 UN.

…

C	**Garage**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	UN	Der er tydelige sætninger i fundament. Note: Kun en geoteknisk undersøgelse kan fastslå, om sætningsrevner er i bevægelse eller stationære.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K3	Der er større sætningsskader i murværk følgende skader: i væg mod nabo, i øverste hjørne mod nabo, samt i væghjørne og ved sammenbygning med bolig mod udestue, se også punkt 1.2 UN. Note: Facadevæggen mod nabo på påregnes ommuret."

Det fremgår af sagen, at klageren den 6/5 2005 telefonisk anmeldte, at hun havde konstateret revner i indervæggen i soveværelset. Forholdet blev besigtiget af selskabets taksator.

Af besigtigelsesrapporten dateret den 26/5 2005 fremgår bl.a.:

> "Der kan konstateres en skade i form af at gulvet i soveværelset (vendende mod sydvest) .
> Endvidere er disse vægge som omgrænser dette rum med revne både ved betongulvet samt ved tilstødningen/sammenbygningen til bagmuren.
> …
> Forsikringstager foreviste at skillevægge som omgrænser soveværelset havde ikke vedlag på betongulvet og at de derfor manglede fundament.
> …
> Der blev forevist forsikringstager og hendes bekendt at de svigt som de foreviste var hennehørende under de punkter som er nævnt i tilstandsrapport og at karakteren var K2/K3 og UN. Der blev også forklaret hvad disse karakterer henviste til i form af skadesbeskrivelsen og hvad UN betød. Forsikringstager udtalte dog også at hun aldrig rigtig havde læst tilstandsrapporten igennem."

På baggrund af taksatorens iagttagelser, afviste selskabet at anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende skaden som dækningsberettigende. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse 15/9 2005 bl.a.:

> "… den indvendige væg i soveværelset … er … opsat direkte på klaplag af 100 mm uarmeret beton. Klaplaget har sat sig ca. 100-150 mm i forhold til husets ydervægge/sokkel. Derfor svæver væggen.
>
> Når der henses til at klaplaget har sat sig, tyder det på at grundens bæreevne er begrænset. Det gøres derfor gældende, at der selv efter datidens byggestandarder skulle have været sket en særskilt fundering af indervæggene, for at forhindre denne sætning.
>
> Til støtte for påstanden gøres det gældende:
> - at den anmeldte skade angår manglende fundering af indvendige vægge,
> - at skaden ikke er en følge af den beskrevne sætningsskade i tilstandsrapportens punkt 1.2,
> - at den anmeldte skade ikke er omtalt i tilstandsrapporten,
> - at bemærkningerne i punkt 1.2 og 3.1 angår sætningsrevne i sokkel og facader,
> - at bemærkningen i 3.6 angår indvendige vægge, som **ikke** indgår de anmeldte rum i boligen,
> - at bemærkningen i punkt 6.1 er særligt rettet mod gulvkonstruktionen, hvortil funderingen af indervægge **ikke** omfattes. I øvrigt henvises der igen til punkt 1.2 som er en sætningsskade i sokkelen,
> - at alle skader på indervægge, som ikke er beskrevet i afsnit 3.6 er omfattet af forsikringens dækning."

Ved skrivelse af 4/1 2006 meddelte klagerens advokat desuden, at han havde anmodet om indenretligt syn og skøn med henblik på klarlæggelse af ejendommens skader samt årsagen hertil.

Da advokaten og selskabet var blevet enige om skønstemaet, blev der den 30/5 2006 afholdt syn og skøn på ejendommen. Af syns- og skønserklæringen af 9/10 2006 fremgår bl.a.:

> "**Spørgsmål 1:**
> *Skønsmanden bedes oplyse, om der i soveværelse kan konstateres skader på den indvendige væg. Såfremt dette er tilfældet, bedes skønsmanden beskrive skadens omfang og dens mulige årsag.*

Svar:
Skønsmanden fik i forbindelse med besigtigelsen forevist revner mellem den indvendige skillevæg og tilslutningen til ydervæggen.

Der var i forvejen foretaget opskæring af trægulvet i rummet.

Der kunne herved konstateres at betonklaplaget for var sunket 50 til 80 mm under teglskillevæggen.

Samtidig kunne det konstateres at skillerummet var opmuret ovenpå betonklaplaget uden fundament neden under.
…
Spørgsmål 2:
Såfremt skønsmanden under spørgsmål 1 finder, at der kan konstateres skader/revnedannelser på indvendige væg i soveværelset, bedes skønsmanden redegøre for, hvorvidt konstruktion af den indvendige væg er sædvanlig i forhold til tilsvarende konstruktioner i ejendomme af samme alder. …

Svar:
Det er skønsmandens vurdering af de konstaterede revner og den manglende fundering af de indvendige skillevægge og gulvene ikke er sædvanlig i forhold til tilsvarende konstruktioner i ejendomme af samme alder.
…
Spørgsmål 3:
Skønsmanden bedes oplyse:
…
- *om revner beskrevet i hjørne mod vest samt revner midt på fundament og i facade mod sydvest kan skyldes sætninger, når der henses til såvel ydervæggenes som indervægges faktiske fundering og jordens bæreevne ved ydervæggens fundamentsfod?*

- *om revnerne i fundament ved bryggersdør samt facade mod nordvest ved køkkenvindue og bryggersdør kan skyldes mangelfuld fundering af garage/udhus (anført som bygning B og C i huseftersynsrapporten)?*

Alle revners tilstedeværelse er beskrevet under A 1.2 ud for karakteren UN og A 3.1 under karakteren K3.

Svar:
Det er skønsmandens vurdering, ud fra den foretagne jordbundsundersøgelse, at yderfundamentet er funderet på bæredygtige funderingsegnede aflejringer og den konstaterede revne mod vest samt revner midt på fundament og i facade mod sydvest ikke skyldes sætninger.

Skønsmanden vurderer at revnerne i fundament ved bryggersdør samt facade mod nordvest ved køkkenvindue og bryggersdør skyldes mangelfuld fundering af garage/udhus.

Spørgsmål 4:
Skønsmanden bedes oplyse, om forholdene beskrevet i Huseftersynsrapportens afsnit A 6.1 (gulvkonstruktion og gulve) ud for karakteren K3 har årsagsforbindelse til forholdene nævnt i såvel besvarelsen af spørgsmål 1 og spørgsmål 2.

Svar:
Ja det er skønsmandens vurdering, ud fra den foretagne jordbundsundersøgelse, at de beskrevne forhold skyldes de af skønsmanden angivne i besvarelsen af spørgsmål 1 og spørgsmål 2.

Spørgsmål 5:
Skønsmanden bedes oplyse, om en geoteknisk undersøgelse af grundens bæreevne ville have påvist eller sandsynliggjort de under spørgsmål 1 beskrevne forhold.

Svar:
Det er skønsmandens vurdering at en undersøgelse, som foretaget til besvarelse af nærværende spørgsmål, ville have påvist eller sandsynliggjort de under spørgsmål 1 beskrevne forhold."

Det fremgår af sagen, at klagerens advokat - efter modtagelse af syns- og skønserklæringen - ved e-mail af 16/11 2006 kontaktede skønsmanden for at få svar på "et enkelt spørgsmål til Deres besvarelse af spørgsmål 5". Da advokaten ikke forudgående havde adviseret selskabet herom, fandt selskabet det nødvendigt at stille supplerende spørgsmål til syns- og skønsmanden.

Af det supplerende syns- og skønstema af 23/2 2007 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 6:**
Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt en geoteknisk undersøgelse iværksat på baggrund af tilstandsrapporten af den 14. marts 2005 ud fra en faglig vurdering også burde omfatte ejendommen indvendig?

Svar:
Ja, det er skønsmandens vurdering, idet der under punkt 6.1, Gulvkonstruktioner, er henvist til punkt 1.2 UN, hvoraf det af noten fremgår:
'Note: Kun en geoteknisk undersøgelse kan fastslå, om sætningsrevner er i bevægelse eller stationære.'

Spørgsmål 7:
Hvis spørgsmål 6 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse:
7.1 hvor det ud fra en faglig vurdering ville have været relevant på handelstidspunktet at foretage indvendige geotekniske undersøgelser ved på grundlag af tilstandsrapportens oplysninger samt
…
Svar:

7.1 Det er skønsmandens vurdering at undersøgelsen skulle foretages i værelse mod vest som beskrevet under tilstandsrapportens punkt 6.1 Gulvkonstruktioner.

…

Spørgsmål 8:
Såfremt spørgsmål 6 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om en indvendig geoteknisk undersøgelse isoleret set ville have påvist eller sandsynliggjort de under spørgsmål 1 beskrevne forhold?

Svar:
Ja, det er skønsmandens opfattelse at forholdene under gulvet og skillevæggen ville være blevet opdaget."

Efter modtagelse af den supplerende syns- og skønserklæring fastholdt selskabet over for nævnet, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapport og dermed er undtaget forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 14/3 2007 bl.a.:

"Skønsmandens besvarelse af de supplerende spørgsmål bekræfter, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

…

Som anført hidtil, og senest i vores brev af 7. november 2006, er det fortsat vores opfattelse, at såfremt vores kunde havde foretaget den geotekniske undersøgelse, som tilstandsrapporten både med bemærkninger og med karakteren UN opfordrede til at foretage, ville også revnedannelserne i indervæggen være blevet klarlagt, da denne undersøgelse på baggrund af bemærkningerne i tilstandsrapporten tillige burde omfatte en undersøgelse af de indvendige forhold. Vi fastholder således, at oplysningerne i tilstandsrapporten ikke kan betegnes som misvisende eller klart ufyldestgørende, jf. betingelsernes punkt 4.1."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 24/4 2007 bl.a.:

"I den supplerende skønsrapport har skønsmanden besvaret, at han finder det relevant at foretage en indvendig geoteknisk undersøgelse i værelset mod vest, som netop er det værelse, hvor den omhandlede skillevæg har sin ene side mod. Skønsmanden henviser til tilstandsrapportens punkt 6. 1, og dennes henvisning til punkt 1.2. (Sokkel) under karakteren UN. Hvor det angives, at '*Kun en geoteknisk undersøgelse kan fastslå, om sætningsrevner er i bevægelse elle stationære.*'

Punkt 1.2. UN angår bygningens sokkel, og det beskrives i tilstandsrapporten, at der er sætningsrevner. Tilstandsrapporten giver således indtryk af, at det er ydervæggenes sætning, som er problemet, og at det er disse vægges yderligere sætning, som skal undersøges. Tilstandsrapporten indeholder ingen angivelser, der på nogen måde indikerer, at der kan være problemer med skillevæggenes fundering samt at der skal ske en undersøgelse her. Der er ingen henvisning under punkt 3.6. for så vidt angår den omhandlede skillevæg eller nærliggende skillevægge.

Under skønssagen, blev der foretaget geotekniske undersøgelser ved skillevæggen ved anvendelse af det hul i gulvet, som klager havde foranlediget. Dette hul blev etableret, da det under istandsættelsen af huset blev konstateret, at skillevæggen svævede, og det var naturligvis her at skønsmanden blev bedt om at foretage sin undersøgelse for at klarlægge årsagen til skaden. På købstidspunktet ville det imidlertid ikke være nærliggende at foretage undersøgelser i ved denne væg, når tilstandsrapportens angivelser alene koncentrerer sig om ydervæggenes fortsatte sætning jf. punkt 1.2. hvor noten om geoteknisk undersøgelse står anført.

De undersøgelser, som skønsmanden beskriver som nødvendige, for at konstatere skaden, rækker ud over, hvad der kan betegnes som en geoteknisk undersøgelse. Skønsmanden fordrer således et større destruktivt indgreb i værelsets gulv og vægge, undersøgelse af fundaments udførelse samt undersøgelse af jordens bæreevne. Disse undersøgelser rækker langt ud over, hvad der står beskrevet i skønsrapporten og langt ud over, hvad man som køber sædvanligvis skal foretager for at undersøge en ejendom på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten. Man kan stille spørgsmål ved, om en fagmand ville foretage indvendige destruktive undersøgelser, når de udvendige prøver der viser, at tilstandsrapportens angivelser af sætningsrevner er forkerte, fordi der ikke er sætninger.

Det er min opfattelse, at den konstaterede skade ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom tilstandsrapporten ikke giver indikationer af, at den konstaterede skade kunne forekomme på ejendommen. Derfor er det min konklusion, at der er forsikringsdækning for den anmeldte skade."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 19/10 2006 påstået selskabet tilpligtet at erstatte klagerens omkostninger til bevisførelsen samt betale rimelige advokatomkostninger.

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 7/11 2006 bl.a.:

"Vi kan i den forbindelse bemærke, at der er tale om et indenretligt syn og skøn med vores forsikringstager som rekvirent. I henhold til retsplejelovens § 343, stk. 2 afholdes udgifter ved bevisoptagelse efter stk. 1, af den part, der ønsker beviset optaget. Det fremgår desuden af rpl. § 343, stk. 3, at retten kan pålægge den part, der har ønsket beviset optaget, at betale sagsomkostninger til modparten. Af note 1376 i Karnov fremgår, at modparten derimod ikke kan pålægges at betale omkostninger til rekvirenten.

Det fremgår endvidere af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede, i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet, kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Det fremgår af lovbemærkningerne, samt note 101 i Karnov, at der med bestemmelsen ikke er tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand med hensyn til, i hvilket omfang sikrede kan kræve sine udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Det skal således afgøres efter en konkret vurdering ud fra kravets omfang og

beskaffenhed, om det har været rimeligt og nødvendigt, at sikrede har søgt advokatbistand. I overvejelserne indgår om kravet er kompliceret, men navnlig om, forsikringsselskabet ved sin handlemåde har givet anledning til, at den sikrede har søgt advokatbistand, herunder om selskabet har forsømt at give klagevejledning, da det fastholdt sit afslag over for den forsikrede.

På baggrund af ovenstående bestemmelser vurderer vi ikke, at der er tilstrækkeligt grundlag for at pålægge os at betale udgifter til den afholdte skønsforretning eller udgifter til vores forsikringstagers advokat. Det er gennem hele forløbet blevet fastholdt, at forholdet på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke udgør en dækningsberettiget skade, hvilket syns- og skønserklæringen efter vores opfattelse ligeledes bekræfter."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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 vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at tilstandsrapportens karakterer, øvrige oplysninger og anbefalingerne om geoteknisk undersøgelse samlet set burde have givet klageren så mange advarsler om ejendommens tilstand, herunder revnedannelser og

manglende fundering, at klageren er udelukket fra at kunne gøre krav om forsikringsdækning for revnedannelser i indervæggen gældende over for selskabet.

Herefter, og da syns- og skønserklæringerne samt advokatens bistand efter nævnets opfattelse ikke har haft afgørende betydning for selskabets behandling af sagen, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter hertil.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann