758/06

Den 23. oktober 2006 blev i sag nr. 67.913:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader m.v. på den forsikrede ejendom. Klageren er desuden utilfreds med, at selskabet har afvist at dække udgifter til undersøgelse af de anmeldte forhold.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdene er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Klageren har desuden tegnet villaforsikring med tilknyttet retshjælpsforsikring i det indklagede selskab. Over for nævnet har han subsidiært påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at han er berettiget til retshjælpsdækning til anlæggelse af retssag mod selskabet. Selskabet har tilkendegivet, at der først vil blive taget stilling til spørgsmålet om retshjælp, når nævnets kendelse foreligger.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/11 2003 købte ejendommen af et dødsbo for 1.970.000 kr. Ejendommen er opført i 1934 uden kælder. Ifølge det oplyste er der i 1960'erne opført tilbygning i husets østlige ende. Tilbygningen er opført med kælder.

Af tilstandsrapport af 7/5 2003, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB:	Ingen bemærkninger	K2:	Alvorlige skader
K0:	Kosmetiske skader	K3:	Kritiske skader
K1:	Mindre alvorlige skader	UN:	Bør undersøges nærmere

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	*K1*		*Løst og afskallet sokkelpuds flere steder.*
		K3	*1*	*Der er ældre sætningsrevner i sokkel mod nord, syd og vest, hvilket giver risiko for vandindtrængning.*
...				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Lodret revne ved sammenbygning mod nord.*
				Der er områder med mindre revnedannelser i murværk flere steder.
		K2		*Sætningsrevner i murværk mod vest og syd.*
			3	*Der er områder med porøse og delvis udfaldne fuger på facade mod vest og syd.*
	3.6. Indv. vægge	*K1*		*Der er revnedannelser på indvendige vægflader i badeværelse og køkken.*
	3.7 Vægbeklædninger	*K1*		*Løse vægfliser over køkkenbord.*
A	***4.0 Vinduer og døre***			
	4.1 Døre	*K1*		*Hoveddør binder og går stramt i karm.*
	4.2. Vinduer	*K2*		*Trænedbrydning i vinduer mod syd og øst samt kældervindue (tilbygning).*
	4.3 Fuger	*K1*	*4*	*Mørtelfuger har fugeslip flere steder.*

	4.4 Sålbænke	*K3*		*Der er revner i sålbænke flere steder.*
A	***5.0 Lofter/Etageadskillelser***			
	5.2 Loftbeklædninger	*K1*		*Pudsede lofter i køkken, entre og badeværelse har revnedannelser.*
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.2 Belægninger	*K1*		*Sætningsrevner i terrazzobelægning samt mindre revner i trin.*
...				
A	***9.0 Bad-toilet og bryggers***			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	*K2*		*Hultlydende og løse stiftmosaikker, der er desuden bagfald på gulvbelægning ved bruseniche.*
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	*K2*		*Der er løse og hultlydende vægfliser i badeværelse.*
		K3		*Løse og hultlydende og revnede vægfliser i bruseniche i bryggers.*
	9.3 Fuger	*K3*	*6*	*Fuger ved overgang mellem væg og gulv er revnet.*

...

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
1	*A*	*1.2 Sokkel*	*Sætningsrevne bør udbedres for at forhindre følgeskader.*
3	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier.*
4	*A*	*4.3 Fuger*	*Åbne fuger medfører fugtindtrængning i konstruktion. Fugerne bør renoveres.*
...			
6	*A*	*9.3 Fuger*	*Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende bygningsdele.*"

I forbindelse med tilstandsrapportens udfærdigelse blev der tillige udarbejdet et OBHI-tillæg, som ikke blev forelagt selskabet forud for afgivelsen af forsikringstilbuddet. Det fremgår bl.a. af tillægget, at reparation af sokkel og fuger skønnes at kunne udføres for i

alt 10.000 kr., og reparationsudgifterne for skader med karakteren K2 og K3 i tilstandsrapporten anslås at ville beløbe sig til i alt 30.750 kr.
Den 28/11 2003 anmeldte klageren telefonisk, at gulvet i ejendommens soveværelse er skævt, og at der muligvis mangler klaplag. Forholdet blev opdaget i forbindelse med efterisolering af gulve. Efterfølgende modtog selskabet en telefax, hvoraf det fremgår, at facaden mod nord har sat sig ca. 10 cm, og at det vurderes, at den vil sætte sig yderligere.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 1/12 2003. Ved besigtigelsen konstaterede taksatoren revner i sokkel og ydervægge samt fald på gulve i stuer og entré. Taksatoren vurderede, at de konstaterede forhold skyldes gamle sætninger, som er i bero.

På baggrund heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 19/1 2004.

Klagerens advokat anmodede ved skrivelse af 21/1 2004 selskabet om at revurdere sagen. Det fremgår af skrivelsen, at klageren "er af den opfattelse, at en kloak er faldet sammen, hvilket betyder, at huset bliver undermineret, da det er blevet konstateret, at det står på muldjord".

Ved skrivelse af 6/2 2004 til klagerens advokat fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Samtidig hermed henviste selskabet forholdet vedrørende kloakken til klagerens villaforsikring.

Via GEO fik klageren herefter foretaget geoteknisk undersøgelse af husets funderingsmæssige tilstand. Af rapport af 8/3 2004 (rapport 1) fremgår bl.a.:

"**Sammenfatning**

På ejendommen A.vej 68 i R. er der konstateret sætninger og revneskader. Huset er opført i 1935 tilbygget i 1960'erne.

I den forbindelse har GEO udført en måling af soklens skævheder samt en boring ved fundamentet til bæredygtige aflejringer.

Undersøgelsen viser skævheder på op til 93 mm. Fundamenterne står på sætningsgivende sandmuld og muldet ler ca. 0,7 m over bæredygtige (sen)glaciale aflejringer.

GEO vurdere, at de opståede sætninger og revner bl.a. skyldes fundering på disse muldholdige jordlag, eventuelt i kombination med materialetab som følge af utætte kloakledninger og tidligere udgravninger tæt ved huset.

Skal risikoen for fortsatte sætninger undgås, skal de fejlfunderede fundamenter bringes op til et niveau svarende til Funderingsnormen, DS415 (1998) ved en fundamentsforstærkning.

Såfremt der ikke foretages en udbedring, vil huset fortsætte med at sætte sig i hele dets levetid, dog med en aftagende hastighed.

Ved en fundamentsforstærkning, vil det formentlig være nødvendigt at forstærke alle fundamenter til de kælderløse afsnit og muligvis også dele af fundamenterne i kælderen samt renovere alle utætte kloakledninger.

For at kunne vurdere omfanget af fejlfunderingen og den mest optimale udbedringsmetode, skal der udføres supplerende fundamentsfrigravninger."

Den geotekniske rapport blev forelagt selskabets taksator. Herefter fastholdt selskabet sin stillingtagen i sagen, hvilket blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 13/5 2004.

Undersøgelser af ejendommens kloakledninger viste tre af hinanden uafhængige skader på kloakken i form af revner/brud samt forskudt samling på kloakledninger

umiddelbart nord for den nordlige facade. Selskabet meddelte tilsagn om dækning heraf over villaforsikringen.

Klagerens advokat anmodede ved skrivelse af 16/6 2004 om revurdering af sagen vedrørende ejerskifteforsikringen.

Selskabet fastholdt igen afgørelse. Dette blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 9/7 2004.

Efterfølgende rettede selskabet henvendelse til GEO med henblik på at få udført supplerende undersøgelse, som skulle afdække årsagen til de opståede sætningsskader. Efter forudgående aftale afholdt selskabet de hermed forbundne udgifter.

Af geoteknisk rapport af 9/12 2004 (rapport 2) fremgår bl.a.:

"4 Vurderinger

4.1 Generelt

Undersøgelsen viser, at ejendommen hælder med en indsynkning ind mod midten af husets nordfacade. De totale skævheder på soklen er målt op til 93 mm, mens de største differenssætninger på gulvet over en ca. 8 m strækning er målt ca. 65 mm. De absolutte sætninger kan være betydeligt større, idet målingerne blot er udtryk for differenssætninger. Parcelhuse af denne type vil normalt være opført med en nøjagtighed på 10-20 mm. De observerede revner i huset svarer til de målte skævheder.

Hvor gulvene har de største hældninger, er der ved fladenivellementet målt hældningslinier på mellem 1:50 og 1:100. Disse hældninger overstiger de vejledende grænseværdier i funderingsnormen for almindelige husbygningskonstruktioner på 1:500.

Med de registrerede funderings- og jordbundsforhold sammenholdt med de udført nivellementer, må den kælderløse del af huset betragtes som fejlfunderet, mens kælderdelen er normalfunderet.

4.2 Årsag til sætningsskaderne

GEO vurderer, at en stor del af de registrerede sætninger og de herefter opståede revner, kan henledes til fejlfundering i den kælderløse del, idet alle fundamenterne her står på sætningsgivende sand- og tørvemuld. Sætninger i disse lag er opstået ved en kombination af en konsolidering samt en organisk omdannelse af mulden.

Kælderen derimod er ført ned på intakte bæredygtige aflejringer og opfylder derved kravene til en normalfundering.

Differenssætninger på op mod 93 mm vil normalt ikke optræde under de jordbunds-, grundvands- og funderingsforhold, der er truffet i undersøgelsen. Men det kan ikke udelukkes, at lignende sætninger vil kunne findes, såfremt grundvandsniveauet stod i eller over funderingsniveau i årene omkring opførelsen af huset og efterfølgende er blevet sænket f.eks. ved dræning i nabolaget eller pga. grundvandsindvending.

Husets alder taget i betragtning, må størstedelen af sætningerne formodes at være overstået inden for de første 10 á 15 år efter husets opførelse og at supplerende sætninger er indtrådt ifm. en eventuel sænkning af grundvandsspejlet i området.

4.3 Fremtidige forhold uden forbedring.

Med funderings- og jordbundsforhold under hele huset, som truffet i undersøgelsen, vil sætningerne forsætte i hele husets levetid, men sætningshastigheden vil være aftagende med tiden. Vi vurderer, at de fremtidige sætninger for både fundamenter og gulve vil andrage ca. 10 mm fordelt over de næste ca. 10 á 20 år, som følge af en fortsat omdannelse af de organiske jordlag.

Såfremt de nuværende skævheder og fremtidige sætninger kan accepteres, kan en egentlig fundamentsforstærkning undlades. Fremtidige revnedannelser må derved forventes, at skulle repareres lidt oftere (ca. hvert 5 år).

4.4 Udbedring

4.4.1 Forstærkning

Skal risikoen for fortsatte sætninger undgås skal husets fundering bringes op til et niveau svarende til Funderingsnormen, DS415 (1998). Det kan mest hensigtsmæssigt udføres ved en sektionsvis understøbning af alle indvendige som udvendige fundamenter i den kælderløse del af huset."

På baggrund heraf afviste selskabet på ny at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold. Dette blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 13/1 2005.

Efter yderligere korrespondance mellem klagerens advokat og selskabet blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

...

Klager er af tilstandsrapport og OBHI tillæg bibragt den opfattelse, at der er begrænsede skader og omkostninger i tilknytning til udbedring.

Efter klage er der foretaget en række undersøgelser, der delvis er bekostet af klager og delvis af selskabet. Disse viser, at der er væsentlige sætninger, som er over normal, der er hældninger, der overskrider vejledende grænseværdier, at ejendommen er fejlfunderet og at sætninger vil fortsætte.

Disse forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Bemærkningerne om revner i soklen, pkt. 1.2 og 3.1 dækker ikke nogen og slet ikke alle de nævnte forhold. Tilstandsrapporten er altså behæftet med fejl. Klager oplyser videre, at vinduer og døre er skæve efter fornyede sætninger, så disse ikke kan åbnes/lukkes. Fliser falder af væggene.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Selskabet skal anerkende, at udbedring af samtlige mangler som følge af sætningsskader og fejlfunderingen erstattes med følgeomkostninger.

Gives klager ikke umiddelbart medhold skal selskabet anerkende at dække en retssag under retshjælpsdækningen.

Omkostningerne ved de geotekniske undersøgelser skal erstattes fuldt ud."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 8/12 2005 bl.a. anført:

"Vi kan generelt bemærke, at uofficielle tillæg ikke får betydning for ejerskifteforsikringen, medmindre de er blevet gjort til en del af denne. Det er ikke tilfældet i nærværende sag, hvor vi først får kendskab til indholdet i tillægget efter skaden anmeldes. Vi kan i den forbindelse henvise til fx kendelse nr. 60.763, 61.103 og 63.354 fra Ankenævnet for Forsikring.

...

Vi kan i øvrigt henvise til kendelse nr. 63.101 fra Ankenævnet for forsikring, hvor fremtidige sætninger på 10-30 mm i den østlige del af huset ikke blev anset for en skade. Revner, der i tilstandsrapporten have fået karakteren K1, skulle i øvrigt ikke udbedres over forsikringen, selvom karakteren isoleret set var forkert.

I kendelse nr. 55.142 er der også tale om fejlfundering, hvor sætningerne ikke er ophørt. Der er ingen bemærkninger om revner i tilstandsrapporten. Selskabet skal betale for udbedring af revner, men ikke for ekstrafundering.

1. Forstærkning af fundament

Afgørende for, hvorvidt der skal ske forstærkning af fundamentet er, hvor store fremtidige sætninger man må forvente.

...

Da der kun er tale om ganske små fremtidige sætninger, finder vi ikke, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, hvorfor vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning til efterfundering. Hertil kommer, at man må forvente løbende at skulle vedligeholde en ejendom fra 1934, også henset til de mange bemærkninger i tilstandsrapporten om revner mv.

2. gulve

I nærværende sag er de største differenssætninger på gulvet målt til 65 mm over en strækning på ca. 8 m. ... Et så lille fald nedsætter hverken brug eller værdi nævneværdigt henset til tilsvarende ejendomme fra 1934.

Vi kan bl.a. henvise til kendelse nr. 63.530 fra nævnet, hvor der var tale om en ejendom opført i 1988 med skæve gulve. I sagen afviste Tryg bl.a. dækning af et gulv i gangen, der faldt jævnt med ca. 1,2 cm fordelt over 1,1 m. Nævnet gav os medhold i, at der ikke var dækning for dette forhold.

Hvis der er et eller flere gulve, der er specielle problemer med, er vores forsikringstagere velkomne til at vende tilbage med en nærmere redegørelse for, hvori problemerne består. Vi vil herefter foretage en konkret vurdering af, om forholdet kan være omfattet af forsikringen.

3. revner i ejendommen

Revnerne har generelt ikke nogen konstruktionsmæssig betydning. Dog må vi anbefale udbedring af de revner, der er nævnt med K3 i tilstandsrapportens pkt. 1.2, da vandindtrængning via disse revner kan have en medvirkende årsag til en organisk omdannelse af mulden, hvilket kan medføre nye revner.

Vi kan i øvrigt oplyse, at det er sædvanligt, at der er revner i sokler og mure i ældre ejendomme, hvorfor flere af disse ikke udgør en skade, jf. betingelsernes pkt. 3.

Hertil kommer, at der er flere bemærkninger i tilstandsrapporten om revner, der har fået karaktererne K1, K2 og K3. Da revnerne ikke er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende, er forholdet derfor også direkte undtaget dækning, jf. betingelsernes pkt. 4. 1.

4. Fliser

Vi er ikke helt klar over, om forholdet ønskes særskilt dækket, eller hvorvidt det skal understøtte ønsket om dækning af efterfundering.

Vi kan derfor kort bemærke, at der er adskillige bemærkninger om fliser i tilstandsrapporten, samt at de har fået fra karaktererne K1, K2 og K3.

Ud fra de foreliggende oplysninger, finder vi derfor ikke, at forholdet er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende, hvorfor det er undtaget dækning, jf. betingelsernes pkt. 4. l.

Hvis vores forsikringstagere kan påvise konkrete forhold ved fliser, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, eller som ikke er forventelige henset til ejendommens alder, er de velkomne til at vende tilbage.

5. Døre og vinduer
Vi er ikke helt klar over, om forholdet ønskes særskilt dækket, eller hvorvidt det skal understøtte ønsket om dækning af efterfundering.

Vi kan oplyse, at det er ganske sædvanligt, at vinduer og døre fra en ejendoms opførelse i 1934 binder. Hvor meget de binder vil i øvrigt også afhænge af årstiden.
...
Ud fra de foreliggende oplysninger, må vi derfor afvise, at der er en skade, jf. betingelsernes pkt. 3.

Vi kan i øvrigt bemærke, at det fremgår af tilstandsrapporten, at hoveddøren binder og er stram, jf. punkt 4. 1. Forholdet har fået karakteren K1.

For så vidt angår vinduer, står der i tilstandsrapporten under pkt. 4.2, at der er trænedbrydning i vinduer mod syd og øst, hvilket har fået karakteren K2.

Vi må derfor også henvise til undtagelsen i betingelsernes pkt. 4,1 for så vidt angår forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Hvis vores forsikringstagere kan påvise konkrete forhold ved døre og vinduer, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, eller som ikke er forventelige henset til ejendommens alder, er de velkomne til at vende tilbage.

6. Omkostninger til GEO's rapport nr. 1

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 22, at en forsikringstager skal give selskabet oplysninger af betydning for vurdering af forsikringsbegivenheden.

Da GEO's rapport nr. 1 ikke har medført, at vi har ydet dækning til forholdene, kan vi ud fra de foreliggende oplysninger ikke give tilsagn om betaling for indhentelse af rapporten.

Det forhold, at vi efterfølgende indvilliger i at betale for en supplerende undersøgelse kan ikke ændre ved dette, når den supplerende undersøgelse ikke medfører, at der skal foretages ekstrafundering.

7. Retshjælpsforsikringen

Det fremgår af betingelsernes § 7 sammenholdt med § 5, stk. 5, at der ikke kan ydes dækning til en sag, der kan behandles af et godkendt klagenævn som Ankenævnet for Forsikring.

Vi skal derfor oplyse, at vi ikke på forhånd kan give tilsagn om retshjælpsdækning til et sagsanlæg, men at vi vil afvente ankenævnets kendelse, samt en redegørelse fra advokat E.N., hvorefter vi vil tage stilling til spørgsmålet om eventuel retshjælpsdækning til at føre retssag mod os."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Retshjælpsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**§ 5, Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?**

...

5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.

...

§ 7. Klagenævn

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5. Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Af de for ejerskifteforsikringen gældende forsikringsbetingelser fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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.

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 forbyggende foranstaltninger.

...

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 - med den af selskabet i skrivelse af 8/12 2005 anførte begrundelse - ikke på det foreliggende grundlag nogen anledning til at kritisere selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Herefter, og idet det af klagerens advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand