769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.285:

xxxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxxxx

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, at selskabet har afvist at afholde syn og skøn med henblik på afklaring af omfanget af sætningsproblemer på ejendommen og forslag til udbedring heraf.

Selskabet har foranlediget udfærdigelse af geoteknisk rapport af C.B. og tilbudt afhjælpning vedrørende ydermure i tilbygning ved etablering af elastisk fuge mellem tilbygning og hovedbygning. Med hensyn til badeværelsesgulvet i tilbygning har selskabet tilbudt udbedring vedrørende de revnede fliser og omlægning med fradrag af 2.000 kr. og selvrisiko. Selskabet har fundet rapporten fra C.B. fyldestgørende og har derfor afvist afholdelse af syn og skøn.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962 og tilbygningen formentlig i 1981, og at klageren overtog ejendommen på baggrund af tilstandsrapport dateret 20/6 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

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

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1	2	Mindre spændingsrevne mod nord.
…				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Mindre spændingsrevne i gulv i alrum. Mindre revner i klinker ved stort vinduesparti.
	6.2 Belægninger	K1		Kosmetiske slidskader på gulvbelægninger.
…				
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1		Enkelte revner i flisegulv i badeværelse i oprindelig beboelse. Enkelte løse og revnede mosaikstifter i bryggers.
		K2	4	Løse, ikke fuldklæbede mosaikstifter på badeværelsesgulvet i i tilbygningen.
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	K0		I badeværelset i den oprindelige beboelse er vægfliserne malede.
		K1		Enkelte ikke fuldklæbede vægfliser i bryggers.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	1.2 Sokkel	En del af soklen kunne ikke besigtiges på grund af beplantning.
2	A	3.1 Facader/gavle	En del af facaden kunne ikke besigtiges på grund af beplantning."

I slutningen af 2002 anmeldte klageren, at gulvet i det ene badeværelse var sunket. I forbindelse med en efterfølgende besigtigelse anmeldtes yderligere, at der var en revne i nord- og sydfacaden ved tilbygningen.

Da klageren tillige har sin villaforsikring i selskabet, foranledigede selskabet foretaget undersøgelse af kloaksystemet ved TV-inspektion over denne forsikring. Undersøgelsen viste, at alle rørene var i orden. Den 23/4 2004 har selskabets ejerskifteafdeling afvist forholdet med henvisning til, at de anmeldte forhold fremgår af tilstandsrapporten.

Klageren antog herefter advokat, der i december 2004 oplyste, at revnerne i facaden ikke var synlige på grund af beplantning, ligesom han anførte, at badeværelsesgulvet sank.

Selskabets cheftaksator traf efter endnu en besigtigelse aftale med C.B., der i rapport vedrørende jordbundsundersøgelse af 7/9 2005 bl.a. har anført:

"**4 VURDERINGER**

4.1 Vurderingsgrundlag

Den oprindelige bygnings alder kendes ikke. Denne bygning er oprindelig udført i gasbeton.

Senere er der muret en skalmur udenpå bygningen i forbindelse med etableringen af tilbygningen. Der er bygget til af flere gange.

Udvendig er der konstateres revner i overgangen mellem tilbygningen og hovedhuset, ligesom der er observeret revner under vinduesåbninger for tilbygningen.

Murværket mellem tilbygningen og hovedhuset er udført i forbandt.

Nivellement til overkant 3. skifte viser højdeforskelle på op til 26 mm med højeste punkt i tilbygningens nordøst hjørne og laveste punkt ved vinduespartiet for stuen i hovedhuset. Generelt er der truffet højdeforskelle på ca. 5 til 10 mm som er almindelig opmurings usikkerhed.

Der kunne ikke umiddelbart ses skævheder i gulvene og disse er ikke nivelleret.

Indvendigt er der observeret revner i gulvet i køkkenet, samt i badeværelset og soveværelset i tilbygningen.

Tilbygningen er funderet direkte på stribefundamenter, som ved gravningen er ført ned i 0,95 m under terræn.

Stribefundamentet står på lerfyld, som betegnes sandet og fedt. Gulvene hviler af på leca og løstlejret sandfyld.

4.2 Vurderinger

Årsagen til de konstaterede revner i ydervægge er, at tilbygningen står på lettere sætningsgivende lag af sand- og lerfyld, samt at murværket er udført i forbandt i stedet for en elastisk fuge mellem tilbygningen og hovedhuset.

Det er vores vurdering, at hovedparten af sætningerne er overstået. Det må dog påregnes fremtidige små sætninger evt. med revnedannelser, der vil være uden betydning for bygningens konstruktion og funktion.

For at undgå eller nedsætte risikoen for fremtidige revner, vil vi anbefale følgende:

1. Der etableres en elastisk fuge mellem tilbygningen og hovedhuset.

2. Da der er konstateret fedt ler i boring B1 er det ubetinget nødvendigt at beplantninger fjernes når de opnår en højde på halvdelen af afstanden til huset, således at volumenændringer i det fede ler minimeres.

Årsagen til revnerne i gulvene vurderes at være på grund af uensartet komprimering af det løse leca og underliggende sandfyld.

Det vurderes at fremtidige revnedannelser vil være minimale, såfremt der ikke sker en merbelastning eller en kraftig vibrationspåvirkning af gulvene."

På baggrund heraf anmodede selskabet ved skrivelse af 9/11 2005 klageren om indhentelse af tilbud på udbedring som anbefalet af C.B.

Klagerens advokat kunne ikke acceptere anbefalingerne fra C.B. og insisterede derfor i skrivelse af 12/12 2005 på, at der blev afholdt syn og skøn til afklaring af skaderne og disses nødvendige udbedringer.

Ved skrivelse af 10/2 2006 har selskabet afvist afholdelse af syn og skøn og henvist til C.B.'s rapport, ligesom selskabet i skrivelsen henviser til det oplyste under pkt. 6 og 9 i tilstandsrapporten.

Over for nævnet har advokaten i klage af 10/4 2006 nedlagt følgende påstand:

> "Det kan oplyses, at det fra klagerens side gøres gældende, at ejendommen har nogle sætningsproblemer med revnedannelse m.v. der ikke afhjælpes med det af Tryg Forsikring foreslåede, og som det fremgår ønskes der afholdt uvildigt syn og skøn i henhold til Retsplejelovens § 343 stk. 1 med henblik på klarlæggelse af omfanget af problemerne med forslag til udbedring og oplysning om udgifterne."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 12/6 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor anført bl.a.:

> "**1. Ydermure i tilbygning**
>
> På baggrund af C.B.'s rapport, har vi givet dækning til etablering af elastisk fuge mellem tilbygning og hovedbygningen.
>
> Vi har indtil videre ikke modtaget tilbud på etablering af elastisk fuge mellem tilbygning og hovedbygning, med henblik på vores godkendelse.
>
> Advokat E.S.B. er da heller ikke tilfreds med denne udbedring, hvorfor han vil have syn og skøn til afklaring af skader og udbedring.
>
> Vi kan i den forbindelse bemærke, at C.B. A/S er et anerkendt firma. Der er endvidere tale om en grundig undersøgelse, der har omfattet to boringer og udgravning ned

til fundament. Herudover er der foretaget nivellement. Vi mener derfor, at vi ud fra de foreliggende oplysninger kan lægge C.B.'s rapport til grund for vores vurdering af ejendommen. Hertil kommer vores egne taksatorers undersøgelser, hvor vi har haft to forskellige taksatorer til at se på ejendommen.

I henhold til C.B.'s rapport af 7. september 2005 er hovedparten af sætningerne overstået.

Der må kun påregnes fremtidige små sætninger evt. med revnedannelser, men de vil være uden betydning for bygningens konstruktion og funktion.

Selvom der kun må påregnes fremtidige små sætninger, foreslår C.B. i rapporten, at der bliver etableret en elastisk fuge, da det kan medføre, at eventuelle små sætninger undgås eller at risikoen nedsættes.

Vi mener derfor ikke, at der er et forhold, der nedsætter brug eller værdi nævneværdigt, jf. betingelsernes afsnit 3. Hertil kommer, at det er nævnt i tilstandsrapporten, at der er revner i facader, samt at der er bevoksning, der dækker en del af facaderne.

Konklusion:
Ud fra de foreliggende oplysninger kan vi ikke tilbyde dækning udover etablering af elastisk fuge med fratræk for selvrisiko på 10.000 kr.

2. Badeværelsesgulv i tilbygning
Efter en fornyet gennemgang af sagen skal vi oplyse, at vi har fundet anledning til at revurdere vores tidligere afgørelse i sagen. Vi skal beklage over for vores kunde, at denne revurdering først finder sted efter sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring.

Efter en nærmere gennemgang, er det vores taksators vurdering, at der siden anmeldelsen i 2002 og frem til nu, muligvis er sket en lille forværring af badeværelses-

gulvet i til bygningen, dér hvor det er sunket en smule ved den ene væg. Hertil kommer, at der ikke står i tilstandsrapporten, at gulvet er sunket en smule.

Årsagen til nedsynkningen vurderes at være uensartet komprimering af det underliggende sandfyld.

Det er umiddelbart tvivlsomt om den mindre nedsynkning nedsætter brug eller værdi nævneværdigt. Denne tvivl vil vi dog lade komme vores kunde til gode.

Med baggrund i den mindre nedsynkning, der er sket i badeværelset, kan vi derfor tilbyde at yde dækning til omlægning af gulvet i badeværelset i tilbygningen.

Udover selvrisiko vil vi dog fratrække 2.000 kr., idet vores kunde allerede ved køb af ejendommen, via tilstandsrapporten, var blevet informeret om revnede klinker i badeværelset, og derfor måtte forvente at skulle udskifte disse.

Vi skal bede vores kunde indhente tilbud fra en murer på udbedring af gulvet i badeværelset inklusiv alle arbejdsydelser som implicerer håndværkeren, og hvor gulvarealets størrelse samt den afsatte klinkepris fremgår af tilbudet.

Tilbudet skal herefter indsendes til godkendelse hos os.

Der gælder en selvrisiko på 10.000 kr. pr. dækningsberettiget skade, som vil blive fratrukket i erstatningen.

Konklusion:
Vi kan yde dækning til udbedring af gulv i badeværelset i tilbygningen med fratræk af 10.000 kr. i selvrisiko og 2.000 kr. for revnede fliser.

3. Øvrige gulve

Der er ikke sket ændringer af de øvrige gulve i ejendommen siden anmeldelsen i 2002, ud over hvad der allerede er nævnt i tilstandsrapporten på side 5, pkt. 6.1 og side 6, pkt. 9.1.

Som det fremgår af den geotekniske rapport af 7. september 2005 fra C.B., kunne de ikke umiddelbart se skævheder i gulvene.

Der er derfor ikke et forhold, der nedsætter brug eller værdi nævneværdigt, jf. betingelsernes afsnit 3.

Konklusion:
Ud fra de foreliggende oplysninger kan vi ikke tilbyde dækning."

Klagerens advokat har i skrivelse af 23/12 2006 anført, at han finder, at erklæringen fra C.B. A/S er ensidigt indhentet.

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 på grundlag af rapporten

har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Det fremgår af de ovenfor citerede forsikringsbetingelser, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten. Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten, punkt 3, 6 og 9, at der er en mindre spændingsrevne mod nord, mindre revner i klinker samt revner i flisegulv i badeværelse. Herudover er køber blevet informeret om, at en del af soklen og facaden ikke har kunnet besigtiges på grund af beplantning. De nævnte forhold under punkt 3 og 6 har fået karakteren K1, og forholdene under punkt 9 har fået karakteren K1 og K2.

Efter de foreliggende oplysninger - herunder den geotekniske rapport fra C.B. - finder nævnet, at forholdene er tilstrækkeligt og fyldestgørende belyst, ligesom nævnet finder selskabets udbedringsforslag i overensstemmelse med anbefalingerne i rapporten. Med hensyn til de øvrige skader finder nævnet, at disse ikke går væsentligt ud over, hvad klageren havde grund til at forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det forhold, at erklæringen fra C.B. er ensidigt indhentet, finder nævnet ikke i sig selv gør den uegnet til bedømmelse af forholdet.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand