778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.465:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxx

mod

TrygVesta 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 TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets vurdering af omfanget af en anmeldt skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1987, og at klageren overtog ejendommen pr. 11/7 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 3/5 2005. Den 7/11 2005 anmeldte klageren, at han havde konstateret, at huset synker.

Af tilstandsrapporten dateret 3/5 2005 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler 1. Ingen bemærkninger		
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk 2. Ingen bemærkninger		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er stedvis mindre områder bl.a. mod syd med porøse og udfaldne fuger på facade.

		Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier.
3.2 Beklædninger	K1	Murværk under vinduer mod syd har revnedannelse. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet.
	K1	Gavlbeklædning i træ er vindridset og har stedvis mindre skader og åbne samlinger mellem fer og not.
3.7 Vægbeklædninger	K1	Der er revnedannelser på indvendige vægflader i spisekammer.
	K1	Der mangler fugning mellem skurliste og bordplade i køkken.

...

9. Bad/toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Større sætningsskade med forskydning af gulvbelægning og revnede klinker i badeværelse i stueetagen.
9.3 Fuger	K1	Der er konstateret revner i hjørnefuger ved vægge udenfor vådområdet i badeværelse i stueetage.
	K3	Fuger ved overgang mellem væg og gulv er revnede. Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende bygningsdele.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

	Ja	Nej	?
1. Fundamenter/sokler			
...			
1.1 Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
1.2 Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐
1.3 der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐ "

Den 12/1 2006 besigtigede en taksator fra selskabet ejendommen og har i rapport dateret 30/1 2006 angivet:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
Der kan konstateres skade.

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?

SKADESTED:
Skaden kan konstateres i badeværelse, spisekammer/depot og bryggers.

SKADEOMFANG:
Badeværelse: meget kraftig forskydning i gulv, se billede nr. 2, 4 og 10, gulv revnet på tværs af badeværelse. Der ses tydelig forskydning i fliser på skillevæg og ydervæg.
Spisekammer: Billede nr. 3 K1 revne mellem ydervæg og skillevæg se skitse.
Bryggers: Billede nr. 1 og 6 voldsomrevne ved gulv K3.
Køkken er jeg mere usikker på sætning da revnen ved skureliste og bordplade ikke er voldsom, men det kan ikke udelukkes at der er tale om sætning.

SKADEÅRSAG:
Bad, bryggers og spisekammer, her er tale om sætning i undergrunder.
Det er oplyst at bygningen er ekstrafunderet i sælgeroplysninger og i vedlagte ibrugningstilladelse, hvor der står der er konstateret flyd mod øst og der er gravet ned til fast bund i 2,5 til 2,7 ut.
Konklusionen må være at der er manglende ekstrafundering af betondækkene under bad, bryggers og spisekammer, men muligvis også under resten af huset.
Det skal nævnes at fundamenter og facader fremstår uden sætningsrevner."

På baggrund af taksatorrapporten rekvirerede selskabet en geoteknisk undersøgelse fra firmaet N. & R. Af rapporten dateret 30/5 2006 fremgår bl.a.:

"4.6 Fremtidige sætninger.
Denne jordbundsundersøgelse viser at husets fundament hviler på 0.30 m sætningsgivende aflejringer, bestående af lerfyld og at terrændækket hviler på 0.55 m sætningsgivende aflejringer fyld.

Disse lag har foranlediget de nuværende sætningsskader i huset og vil kunne give fremtidige sætninger.

Med jordbundsforhold som truffet i B3 og husets alder taget i betragtning vurderes de fremtidige sætninger for fundamenter at blive uden betydning for konstruktionen, men kosmetiske skader kan forekomme.

Under terrændækket ligger 55 cm fyld af sand og muldblandet ler, restsætningerne vurderes at blive uacceptable for gulve i vådrum.

5. Afhjælpningsforanstaltninger.
Terrændækket foreslås efterfunderet efter Uretek Metoden.

En metode der stabiliserer de øvre jordlag under klaplaget.

Herefter kan skader på gulve udbedres.

6. Økonomi
De indvendige sætninger i terrændækket er koncentreret om bryggers og badeværelse, et gulvareal på ca. 20 m^2.

Prisoverslag for udførelse af	Kr. ekskl. moms
Uretek Metoden	28.000,00
Reetablering af gulvene med klinker/fliser	20.000,00
Kr. i alt	48.000 00 "

Klageren indhentede herefter en udtalelse fra firmaet Uretek. Af udtalelsen dateret 13/11 2006 fremgår:

"**Overslagsgrundlag**:
Besigtigelse den 30.10.2006.
Deres oplysninger om fundament og undergrund.
Bygningstegninger.
Tilstandsrapport d. 03.05.2005.
Geoteknisk rapport og boreprofil fra N. & R. A/S d. 30.05.2006.
Aftale om overslag på stabilisering af fundament og gulv til en forudsat dybde af 1,35 m - 2,05 m under terræn.
Det forudsættes i overslaget at overside bæredygtige lag findes i en dybde af max 1,0 m under eksisterende fundament.

Skader:
Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret revner og tydelige sætninger i gulve på badeværelse og bryggers, som beskrevet i tilstandsrapport og geoteknisk rapport. Det er endvidere oplyst af ejer, at afstand mellem bordplade og skureliste i køkken, er blevet større. ...

Sætningsårsag:
Se bl.a. geoteknisk rapport.
Årsagen til sætningerne i bryggers og badeværelse skyldes et 55 cm fyldlag af sand og muldblandet ler.
Det må formodes, at øvrige gulve har samme opbygning som i bryggers og badeværelse.
Derfor er der stor sandsynlighed for at terrændæk i resten af huset hviler på sætningsgivende jordlag.

For at konstatere om undergrunden i de andre rum også er sætningsgivende, skal der foretages en geoteknisk undersøgelse/boreprøve.

Prisen for boreprøve med optegning af boreprofil til en dybde af 3 meter under terræn inkl. kørsel er kr. 6.000,00 + moms. For boring til yderligere dybde beregnes kr. 800,00 pr. meter.

5. 70.465

Prisen for efterfølgende boreprøver med optegning af boreprofil til en dybde af 3 meter under terræn kr. 2.800,- pr. boreprøve. For boring til yderligere dybde beregnes kr. 800,00 pr. meter.
Hertil kommer pris på ophugning i gulv.

Overslag udarbejdet i.h.t. vores vurdering

Etableringsomkostninger	kr.	8.000,-
Stabilisering af 40,0 m fundament til 1,35 m under terræn	kr.	159.950,-
Stabilisering af 80,0 m^2 gulv op til 2,0 m under terræn (hele huset)	kr.	135.360,-
I alt	kr.	303.310,-

Overslag udarbejdet i.h.t. geoteknisk rapport

Etableringsomkostninger	kr.	8.000,-
Stabilisering af 16 M^2 gulv til 2 m under terræn (bryg. og badeværelse)	kr.	27.000,-
I alt	kr.	35.000,-

Priserne er ekskl. moms. - Øvrige betingelser og forudsætninger vedlagt.

Overslaget omfatter:
Stabilisering af et aftalt afgrænset område på 40 meter fundament til 1,35 meter under terræn.
Samt stabilisering af et aftalt afgrænset område på op til 80 gulv op til 2,05 m under terræn Vi forudsætter i overslaget at fundament, i.h.t. geoteknisk rapport, er 1,0 meter under terræn, hvilket skal bekræftes inden udførelse af arbejdet.
Jeg vil anbefale, at der bliver foretaget boreprøver, der belyser om der er sætningsgivende jordlag, i de øvrige gulve i huset, samt supplerende boreprøve udv. inden arbejdet med stabiliseringen bliver iværksat. Vi vil herefter kunne udfærdige et nøjagtigt tilbud med en fast pris."

Selskabet har anerkendt at dække udbedring af sætningsskader i gulv i badeværelse og bryggers, men afvist yderligere dækning.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet klaget over selskabets erstatningsopgørelse. Advokaten har i skrivelse af 22/12 2006 til nævnet anført:

"Nærværende klagesag vedrører konkret, den af N. og R. for Tryg Vesta foretagne vurdering. For god ordens skyld vedlægges vurderingen i kopi.

Denne vurdering er udover at være ensidigt indhentet ikke en fyldestgørende vurdering af forholdene på min klients ejendom.

Min klient har rettet henvendelse til Uretek, som der henvises til i N. og R.s rapport, med henblik på at indhente en vurdering af skadesomfanget fra den virksomhed, der generelt anses for at have den særlige knowhow der forudsættes for at udbedre skader af nærværende art og omfang.

Til Deres orientering vedlægges Ureteks vurdering af samme forhold som vurderet af N. og R. Som det fremgår heraf er det Ureteks vurdering, at det er nødvendigt, med en langt mere omfattende stabilisering af fundamenter og terrændæk i min klients ejendom.

Overordnet kan det konstateres, at min klients ejendom er i det hele er opført på sætningsgivende lag, med sætningsskader til følge.

Det er naturligvis min klient selv, der må bære risikoen for ejendommens stand på overtagelsestidspunktet. Det må imidlertid med Ureteks rapport lægges til grund, at udbedring af nuværende sætningsskader samt afhjælpning af risikoen for kommende sætningsskader kræver et betydeligt større arbejde udført, end anslået af N. og R."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 12/2 2007 til nævnet anført:

"Ved vores taksators besigtigelse kunne der ikke konstateres skader eller nærliggende risiko for skader i den resterende del af bygningen, hvilket også fremgår af rapporten fra N. og R. Her konkluderer man, at eventuelle fremtidige sætninger i den resterende del af huset vil være af kosmetisk karakter.

På baggrund af dette kan vi kun acceptere at dække udbedring af de konstaterede skader i badeværelse, spisekammer og bryggers.

Som tidligere nævnt fremgår det af sælgers oplysninger, at bygningen er piloteret eller ekstrafunderet. Vi mener, at denne pilotering/ekstrafundering ikke er gennemført tilstrækkelig omhyggeligt i badeværelse, spisekammer og bryggers, hvorfor der i dag kan konstateres skade i disse områder. Eftersom der ikke kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade i den resterende del af bygningen, er det vores vurdering, at der i den resterende del af bygningen er piloteret/ekstrafunderet tilstrækkeligt.

l rapporten fra Uretek er der både givet tilbud på udbedring af de skader, vi har accepteret, ligesom der er givet tilbud på stabilisering af hele bygningen. Der er ikke noget i rapporten fra N. og R., der indikerer, at der er problemer med stabiliteten gulve/fundamenter i hele bygningen, idet rapporten kun beskriver aktuelle problemer i badeværelse, spisekammer og bryggers.

l rapporten fra Uretek skriver A.T. på side 1, at en konstatering af eventuelle problemer med stabiliteten i den resterede del af bygningen forudsætter, at der foretages en boreprøve, og på side 2 gentager A.T., at der skal foretages en boreprøve for at konstatere, om der er sætningsgivende jordlag i de øvrige gulve i huset.

Efter det oplyste har A.T. fra Uretek således ikke konstateret skader eller risiko for skader i den resterende del af bygningen. For god ordens skyld skal vi i denne forbindelse gøre opmærksom på, at forsikringen ikke dækker konstruktioner - uanset

eventuelle fejl i disse - medmindre der er indtruffet en skade eller foreligger nærliggende risiko for skade, jf. betingelsernes pkt. 4.2.

Eftersom der ikke kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade i den resterende del af bygningen jf. rapporten fra N. og R., mener vi ikke, at det er nødvendigt at stabilisere hele bygningen, og vi kan derfor kun acceptere at dække udgiften til stabilisering af gulve/fundamenter der, hvor der er konstateret skader, hvilket er i badeværelse, spisekammer og bryggers."

Af forsikringsbetingelserne 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det af rapporten fra N. & R. fremgår, at restsætningerne i ejendommens vådrum vurderes at blive uacceptable, medens øvrige fremtidige sætninger for fundamenter vurderes at blive uden betydning for konstruktionen, men at kosmetiske skader kan forekomme. Nævnet bemærker videre, at selskabet på baggrund af denne rapport har givet tilsagn om dækning af sætningsskader i vådrum, men afvist yderligere dækning.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at de fremtidige sætninger på ejendommens fundament eller ter-

rændæk vil få et omfang, som bevirker, at forholdet kan karakteriseres som en dækningsberettigende skade.

Herefter - og i øvrigt med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten - finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at dække ud over det anerkendte, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand