781/07

Den 15. oktober 2007 blev i sag nr. 70.752:

xxxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over størrelsen af den erstatning, selskabet har udbetalt i anledning af en anmeldt skade på ejendommens terrændæk og kloak.

Med hensyn til terrændækket har selskabet betalt 106.148,75 kr. i erstatning med fradrag af selvrisiko på 30.000 kr. eller i alt 76.148,75 inkl. moms. Da udbetalingen ikke skete allerede ved fremsendelse af regninger, har selskabet efterfølgende udbetalt renter fra 25/9 2006 til 20/7 2007, således at der i alt er udbetalt 78.612,25 inkl. moms. Selskabet har afvist yderligere, idet der i den forbindelse er henvist til det anførte i tilstandsrapporten.

Med hensyn til bagfald på kloakrør har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade på bygningen, og har i øvrigt henvist til, at der ikke er tegnet Ekstrasikring, som udvider ejerskifteforsikringens dækningsområde. Endelig har selskabet i denne forbindelse henvist til, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold.

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1969 og tilbygning i 1982, den 1/10 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 10/6 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Gammel sætningsrevne under vinduesparti mod søen og under køkkenvindue til venstre for køkkendør samt ved altandør. Note: Der er risiko for fugt/vandsivning via revne. Partielt tynde svindrevner og hult puds.
3.6 Indvendig vægge	K3	Flere revner i bagmur og indvendige skillevægge af letbeton. Note: Der kan formodentlig være tale om stabilitetsrevner.
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
…		
	UN	Større sætning i fyrrum fra facade mod sydvest til værelse mod søen. Åben revne mellem væg og gulv her. Note: Årsag til sætning er ikke visuel mulig at vurdere, der kan f.eks. være ændring i terrænforhold under bygning.
	K1	Gulvkonstruktion er ikke overalt i vater (stue og 1. sal). Trægulve knirker visse steder ved belastning.
…		

Karakterskala:

...

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

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

UN: Bør undersøges nærmere.
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."

På baggrund af skadeanmeldelse af 7/10 2005 besigtigede selskabets taksator ejendommen den 25/10 2005 og har i rapporten herfra bl.a. anført:

"**B.** Beskriv forholdet skaden og årsagen hertil
I forbindelse med ombygning brydes træ og klinkegulve op for udskiftning. I den forbindelse konstateres det at terrændæk, i den gamle del af ejendommen, er med revnedannelse og stedvis tynd og dårlig betonkvalitet.

Der er udført jordbundsprøver af Geo ved 2 rapporter der konstaterer at ejendommen er opført på sætningsgivende lag.
Det konkluderes at sætningsforløbet formentlig er gået i ro for uændrede belastningsforhold.
Der vil dog ske en løbende formuldning af det organiske lag der over mange år kan medføre sætninger.
Der er i tilfælde af ændringer i grundvandsspejl risiko for yderligere sætninger, men dette forhold vurderes af geo at være ringe idet grundvandsspejl ligger under opfyldningsmaterialet.

	Ja	nej
5. Afviger bygningskonstruktionen væsentlig fra tilsvarende bygninger af samme alder med dagældende byggemetoder?	☒	☐

Hvis ja begrund svaret.
terrændækket er ikke udført efter forskrifterne i opførelsesåret. Der er tilsyneladende foretaget flere ombygninger og ændringer. Terrændækket er meget forskelligt i tykkelse og kvalitet og der er nogle steder støbt oven på ikke trykfast isoleringsmateriale.
Der er placeret plastmembraner i forskellige højder i terrændækket formentlig i forbindelse med ombygninger.
Der er nogle steder udført ventilationsriste i sokkel hvilket er en fejl idet ikke er en ventileret konstruktion.

	Ja	nej
…		
9. Er forholdet nævnt i tilstandsrapporten?	☒	☐

Hvor?
Det er i pkt. 3.6 benævnt K3 nævnt at der er flere revner i bagmur og indvendige skillevægge af gasbeton. Note! Der kan formentlig være tale om stabilitetsrevner.

pkt. 6.1 benævnt UN Større sætning i fyrrum fra facade mod sydvest til værelse mod søren. Åben revne mellem væg og gulv.
benævnt K1 Gulvkonstruktion er ikke overalt i vater (stue og 1. sal) Trægulve knirker visse steder ved belastning."

Ved geoteknisk undersøgelsesrapport af 26/10 2005 er sammenfattende bl.a. anført:

"Det er GEO's vurdering af fundamentet er ført så dybt det på udførelsestidspunktet har været muligt af hensyn til vandspejlet. Sammenholdt med boringsoplysningerne kan det ikke udelukkes, at der også andre steder findes sætningsgivende lag under fundamenterne.

Ydervæggenes funderingsforhold modsvarer ikke alle steder kravene i funderingsnormen og en merbelastning eller omrokering af belastningsforholdene vil kunne medføre nye revnedannelser. Kan denne risiko ikke accepteres skal undersøgelsen suppleres, således at omfanget af nødvendig fundamentsforstærkning kan fastlægges.

Funderingen af det nye gulv kan mest hensigtsmæssigt ske ved hjælp af minipæle, der understøtter en armeret gulvkonstruktion. For de nye fundamenter vil en direkte fundering evt. være gennemførlig, men da entreprenøren har oplyst, at renderne har stået åbne flere dage i regnvejr kan det vise sig mere hensigtsmæssigt at pælefundere disse, hvis man alligevel skal have rammegrej til pladsen."

4. 70.752

Ved skrivelse af 1/12 2005 har selskabet på baggrund af besigtigelsesrapporten anført, at forholdet er beskrevet med karakteren UN i tilstandsrapporten under pkt. 6.1, hvilket selskabet finder korrekt.

Selskabet vurderede imidlertid, at der var nærliggende risiko for skade grundet det anlagte terrændæk. På denne baggrund meddelte selskabet med henvisning til tilbud fra K.H. af 9/11 2006 accept af at ville anerkende omkostningerne for støbning af nyt terrændæk på den oprindelige del af ejendommen med undtagelse af fyrrummet (10 m²), hvorfor selskabet tilbød at dække 64.085 ekskl. moms med fradrag af selvrisiko på 30.000 kr. Afslutningsvis bemærkede selskabet, at forsikringen ikke dækker forbedring og sikring af ejendommen i forbindelse med ombygning, og at det var selskabets vurdering, at funderingen af den oprindelige ejendom ikke udgjorde en nærliggende risiko for skade, hvorfor udgiften til pælefundering og udbedring af sætningsskade ikke var omfattet af forsikringen.

Ved mail til selskabet af 1/2 2006 meddelte entreprenøren, at der i forbindelse med etablering af nyt toilet/bad i stueetagen var konstateret et bagfald på 2-3 cm på kloak. Samtidig oplyste entreprenøren, at det ikke kunne oplyses, hvorvidt kloakken virkede forud for ombygningen, idet klageren ikke havde været flyttet ind.

Ved skrivelse af 3/2 2006 afviste selskabet at yde dækning vedrørende dette sidste anmeldte forhold med henvisning til, at den tegnede forsikring ikke dækker bygningens funktionsforhold eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter.

Klagerens advokat anerkendte ved skrivelse af 19/6 2006, at selskabet alene ville dække etablering af nyt terrændæk omfattende 75 m², men udgifterne dertil var langt større end oprindeligt anslået, idet klageren på daværende tidspunkt havde afholdt 277.525 kr. ekskl. moms.

Vedrørende kloakken krævede advokaten dette forhold dækket med 34.498 kr. ekskl. moms, som klageren havde afholdt dertil.

Ved skrivelse af 2/10 2006 fastholdt selskabet sin stillingtagen vedrørende terrændækket, således at selskabet anerkendte 64.085 kr. ekskl. moms. Selskabet anførte endvidere, at forsikringen ikke dækker omkostninger i forbindelse med ombygning/renovering samt rådgivning desangående.

Ved klage af 1/12 2006 til nævnet har advokaten vedrørende terrændækket nedlagt påstand om betaling af 230.440 kr. ekskl. moms, som udgør forskellen mellem selskabets tilbud og det faktisk afholdte beløb. For så vidt angår kloakken nedlagde advokaten påstand om betaling af 34.498 kr. ekskl. moms.

Til støtte for den nedlagte påstand anfører advokaten bl.a.:

> "Vedrørende terrændækket og funderingen gøres det gældende, at udgiften til korrekt lægning af terrændæk samt nødvendig fundering i denne forbindelse kan opgøres til det beløb som fremgår af undertegnedes skrivelse af 19/6-2006. Ligeledes gøres det gældende, at de foreliggende bilag beskriver dette på tilstrækkelig vis.
>
> For så vidt angår kloakken gøres det ligeledes gældende, at indklagede skal anerkende, at være forpligtet til at yde dækning i henhold til ejerskifteforsikringen vedrørende bagfaldet og kloakken og at kravet er korrekt opgjort. I den forbindelse bemærkes det, at bagfaldet der er konstateret nedsætter bygningens værdi og brugbarhed og dermed opfylder kravene i henhold til ejerskifteforsikringens vilkår for en 'skade'. Det bemærkes i den forbindelse, at det ville have været nødvendigt, at foretage spuling løbende for at undgå ophobning af skade på ejendommen."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af henholdsvis 12/1 og 17/1 2007 fastholdt sin afgørelse vedrørende kloakken og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Forholdet vedrørende bagfald på kloakrør er ikke dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke er tale om skade på bygningen. Anmeldelsen vedrører således forhold på grunden og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens grunddækning. Vores forsikringstager har ikke tilvalgt Ekstrasikring, som udvider ejerskifteforsikringens dækningsområde.
>
> Herudover skal vi bemærke, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2.
>
> Vores forsikringstagers advokat har til støtte for kravet om dækning henvist til ankenævnets kendelse nr. 59.199, hvor der blev opnået dækning på grund af nødvendig spuling af kloak en gang om året. Vi skal hertil bemærke, at den nævnte kendelse ikke er relevant for nærværende sag, idet kendelsen vedrører en forsikringstager, som har tilvalgt en udvidet dækning med blandt andet ulovlighedsdækning samt dækning for installationers funktion.
>
> For god ordens skyld skal vi bemærke, at vores forsikringstagers egen håndværker har oplyst, at badeværelset var under ombygning, og at kloakken i den forbindelse skulle omlæg-

ges. l forbindelse med dette arbejde konstaterede man, at kloakken havde bagfald på 20-30 promille. Vores forsikringstagers håndværker ved ikke, hvorvidt kloakken har fungeret, eftersom vores forsikringstager ikke er flyttet ind i huset forud for igangsættelse af ombygningen Det er dog håndværkerens vurdering, at kloakken stammer fra husets opførelse. Kloakken må således antages at have fungeret efter hensigten i mange år forud for vores forsikringstagers overtagelse.

Uanset det ikke er afgørende for dækningen, jf. den ovenfor anførte argumentation for vores afvisning, skal vi således blot bemærke, at vi ikke finder det tilstrækkelig sandsynliggjort, at der overhovedet har været et reelt problem med kloakkens funktion forud for overtagelsen, ligesom det fremgår af sagens oplysninger, at renovering af badeværelse - herunder omlægning af kloakken - var planlagt udført, inden forholdet omkring bagfald blev konstateret. Vi skal i den forbindelse henvise til ankenævnets kendelse nr. 51.366, hvor forsikringstageren ligeledes havde påbegyndt renovering af sit badeværelse, inden rørskaden blev konstateret. Nævnet fandt ikke, at sådanne i forvejen planlagte udgifter kunne kræves erstattet af selskabet."

Med hensyn til terrændæk henviste selskabet til det tidligere afgivne tilsagn på 64.085 kr. ekskl. moms, men angav endvidere at ville dække opbrydning af terrændæk m.v., således at beløbet i alt udgjorde 84.919 kr. eksl. moms eller 106.148,75 kr. inkl. moms, og med fradrag af selvrisikoen på 30.000 kr. udgjorde erstatningen således 76.148.75 kr. + renter eller i alt 78.612,25 kr. inkl. moms.

Til støtte for denne afgørelse anførte selskabet bl.a.:

"**1. Terrændæk**
Forud for købet af ejendommen er vores forsikringstager i tilstandsrapporten blevet advaret om, at den bygningssagkyndige har konstateret sætningsrevner ved nogle vinduer og døre. Dette forhold har fået karakteren K2. Herudover er nævnt flere revner i både bagmur samt indvendige skillevægge af letbeton, som den bygningssagkyndige har vurderet som stabilitetsrevner med karakteren K3.

Der er ligeledes i tilstandsrapporten advaret om, at der er en større sætning i bygningens gulvkonstruktion i fyrrummet. Den bygningssagkyndige har oplyst, at dette kan skyldes en ændring i terrænforholdene under bygningen. Årsagen og omfanget har han dog ikke kunnet konstatere, hvorfor han har givet forholdet karakteren UN. Ved karakteren UN bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Når vores forsikringstager har valgt at købe ejendommen uden at arten, omfanget og konsekvenserne af sætningen er blevet undersøgt nærmere, må vores forsikringstager selv bære risikoen for af dette, jf. den til UN-anmærkningen hørende beskrivelse.

Hvis der var blevet foretaget en nærmere undersøgelse af terrænforholdene under bygningen i fyrrummet, ville det fulde omfang af revnerne i bygningens terrændæk være afdækket. Det bemærkes, at der også er gjort opmærksom på gamle sætninger i ydermure og stabiliseringsrevner i bagmure og indvendige skillevægge. Som det fremgår af vores brev af 1. december 2005 har vi dog alligevel valgt at give dækning til udbedring af terrændækket - dog ikke i det område, hvor det direkte fremgår af tilstandsrapporten med karakteren UN, at der er større sætningsskader.

…
Da GEO ud fra deres jordbundsundersøgelser har vurderet, at ejendommens sætningsforløb er gået i ro - forudsat uændrede belastningsforhold, kan der ikke tilbydes dækning af udgifter forbundet med pælefundering. Bygningens gulvkonstruktion har i øvrigt fungeret uden problemer frem til den gennemgribende renovering/ombygning. Forholdet er først blevet opdaget ved opbrydning af klinkegulve og trægulve.

Det forhold, at der kræves yderligere fundering, som følge af den gennemgribende ombygning/renovering af ejendommen, udgør ikke en skade i henhold til ejerskifteforsikringen. Forsikringen dækker alene skader eller skadesricisi, som var til stede, da ejendommen bliver overtaget, jf. forsikringsbetingelserne afsnit 3.

Der er fremsat krav om betaling af i alt 390.028,75 kr. inkl. moms på grundlag af de udgiftsbilag, som vores forsikringstagers advokat fremsendte ved brev af 8. september 2006.

Bilagene er ikke tilstrækkelig specificeret, og i det samlede beløb på 390.028,75 kr. inkl. moms ses at være medtaget udgifter til bl.a. terrændæk i bryggers/fyrrum. Denne udgift har vi afvist at dække under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten. Vores forsikringstageres advokat har ved brev af 19. juni 2006 tiltrådt, at der alene var dækning for udbedring af de 75 m² terrændæk, hvorfor vi ikke finder det relevant, at medtage disse yderligere kvadratmeter i opgørelsen.

På baggrund af GEOs rapport har vi ligeledes afvist at dække udgifter til ramning af minipæle, jf. vores brev af 1. december 2005. Der vil herunder ikke kunne gives dækningstilsagn i relation til, at underlag for terrændæk skal fjernes og etableres som følge af ramningen af minipæle samt forsikring ved pæleramning.

Vi er ikke forinden vores modtagelse udgiftsbilagene den 8. september 2005 blevet præsenteret for krav om dækning af udgifter til bagmure og indvendige vægge. Vi har dog allerede i brev af 1. december 2005 gjort opmærksom på tilstandsrapportens punkt 3.6, som beskriver flere revner i bagmure og indvendige skillevægge af letbeton, som formodentlig er stabilitetsrevner. Den tilknyttede karakter K3 betyder, at der er tale om en kritisk skade, som gør, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at svigtet risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Vi kan som følge af beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke tilbyde at dække udgifter til udbedring af væggene."

Klagerens advokat har i skrivelse af 7/8 2007 fastholdt klagerens krav.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Ad 1. Terrændæk og fundering

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren i tilstandsrapporten er blevet advaret om sætningsrevner ved vinduer og døre, ligesom der vedrørende indvendige skillevægge er anført stabilitetsrevner angivet med karakteren K3. Ved angivelse af karakteren UN i forbindelse med sætningen i gulvkonstruktionen i fyrrummet er klageren endvidere opfordret til at foretage en nærmere undersøgelse af sætningsrevner. På baggrund heraf finder nævnet derfor ikke anledning til at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Ad 2. Bagfald på kloak

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at forholdet falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde, hvorfor nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand