808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 73.121:

xxxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af funderingsproblemer i både ejendommens oprindelige bygning og tilbygning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at fundamentet under den oprindelige bygning ikke udgør en nærliggende risiko for skade, og at klagerne i tilstandsrapporten var advaret om funderingsproblemer under tilbygningen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1957, og at den fik en tilbygning i 1973. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/9 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/2 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Mindre netrevner og enkelte pudsrevner.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	UN	En del revner i skalmur især mange på øst facaden.
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6. Ingen bemærkninger."		

Bygningssagkyndig S.E.K., der udarbejdede den omhandlende tilstandsrapport, anførte i skrivelse af 11/4 2008 til klagernes advokat:

"Efter aftale er hermed kommentar og 4 stk. billeder vedrørende tilstandsrapport H-06-01085-0054 af 22. februar 2006 på ovenstående adresse.

1. Punkt 3.1 Facader/gavl: UN
   I rapporten anføres at skalmur skal undersøges nærmere.
   Det er normalt at skalmur i kalksandsten revner på grund af materialets egenskab.
   Skalmure kan dække over skader på eksisterende murværk.
   I dette tilfælde er der ingen særlige tegn på større skader, og at det derfor er skalmuret med kalksandsten.

2. Punkt 1.2 Sokkel: K1.
   Soklen viste ingen tegn på sætninger af nogen art under besigtigelsen, og de nævnte pudsrevner skønnes at være uden væsentlig betydning.

3. Punkt 6 Gulve.
   Der var på besigtigelses tidspunktet ingen tegn på skader."

Klagerne kontaktede selskabet den 18/9 2006, da de havde opdaget revner i deres gulv. Det viste sig herefter, at den ældste del af ejendommen var opført på slagger, mens den nye del af ejendommen var opført på blød sætningsgivende jord.

Slagger i bygning fra 1957:

F.H. fra HD. Geokonsulent foretog en geoteknisk undersøgelse af fundamentet under ejendommen og anførte som følge heraf i skrivelse af 6/ 8 2006:

"En gulvkonstruktion på slagger rummer altid en latent risiko for skader som følge af udkvældning. Det er imidlertid langtfra altid der opstår skader. Til gengæld opstår skaderne ofte først mange år efter opførelsen, og det er ikke ualmindeligt, at gulve udlagt på slagger i 1960-erne først er begyndt at hæve sig nu.

Det kan ikke udelukkes, at der også kan være sætningsproblemer for slaggefunderede terrændæk. Jeg har blot ikke set nogen i de over 30 år jeg har arbejdet med geoteknik, men udkvældningsskader - med ledsagende lodrette og vandrette konstruktionsbevægelser - har jeg efterhånden set en del af.

Vandindholdet i de modtagne slaggeprøver er målt til 20,8 henholdsvis 25,6 %. Med vandindhold af den størrelsesorden er der ikke umiddelbart noget der tyder på, at udkvældning har fundet sted. I hvert fald kan det erfaringsmæssigt konstateres, at vandindholdet typisk har været over 40 % i prøver optaget under gulve som har hævet sig, mens det typisk har været under 25 % i de dele af samme bygning, hvor udkvældning ikke har fundet sted.
Vi har ikke nøjere undersøgt fænomenet. Måske er det øgende vandindhold blot et mål for den stedfundne ekspansion (øget porøsitet), og betinget af materialets mulighed for at optage fugt fra f.eks. undergrunden eller kondensation.

Med mindre der er noget nær 100 % sikkerhed for, at slaggematerialet ikke fremover vil blive tilført fugt, tilrådes materialet fjernet inden udlægning af isolering og betongulv."

Selskabets taksator A.U. besigtigede ejendommen den 11/10 2006, hvorefter selskabet i skrivelse af 21/12 2006 til klagerne anførte:

"Bygningen fra 1957 er opført med kapilarbrydende lag, bestående af slagger, isolering og betondæk.

Ved besigtigelsen var terrændæk, isolering og slagger fjernet og der kunne kun konstateres ca. 20 cm slagger tilbage, efter at De havde fjernet det oprindelige terrændæk, idet det var Deres mening at bygge et nyt gulv op igen.

Ud fra den indsendte rapport fra HD Geoconsult A/S fremgår det, at kapilarbrydende lag bestående af slagger ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Forholdet vedrørende slaggerne udgør ikke en konstruktions-, materiale eller udførelsesfejl, og det var meget udbredt i forbindelse med opførelse af tilsvarende ejendomme fra 1957.

Ejerskifteforsikringen 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 almindelige god vedligeholdelsesstand.

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 forebyggende foranstaltninger.

Forholdet omkring slaggerne er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet ovennævnte skadesdefinition ikke er opfyldt.

Deres opmærksomhed henledes endvidere til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker planlagte arbejder og vedlægger til Deres orientering en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring AK. 51.3565.

Samtidigt gøres De opmærksom på betingelsernes punkt 8, hvoraf det fremgår at sikrede efter bedste evne skal søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 26/1 2007 til selskabet:

"Jeg er ikke enig i Deres afvisning af det rejste krav, idet den indhentede rapport fra HD GEOconsult A/S klart fastslår, at der er mangler ved det anvendte materiale, som også er uegnet til underlag for terrændæk. Sandsynligheden for, at der sker skader på ejendommen, er efter min opfattelse nærliggende, idet man ikke kan være 100 % sikker på, at der ikke trænger fugt ind på den ene eller anden måde."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 13/2 2007 til klagernes advokat:

"Ved besigtigelsen af ejendommen den 11. oktober, kunne vores taksator konstatere, at denne del af ejendommen er opført med slaggefunderende terrændæk, hvilket understøttes af rapporten fra HD Geoconsult A/S.

Anvendelsen af slaggefunderende terrændæk var sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres en skade eller risiko for skade som følge af det slaggefunderende terrændæk.

Anvendelse af slaggefunderede terrændæk er i sig selv ikke en skade og udgør heller ikke en nærliggende risiko for skade.

Opbygningen af gulvkonstruktionen adskiller sig ikke fra tilsvarende gulvkonstruktion med slaggefunderende terrændæk opført i 1957, hvorfor skadesdefinitionen jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 3 ikke er opfyldt.

Til Deres orientering påhviler det Deres klient at godtgøre, at det anmelde forhold omkring slaggefunderende terrændæk opfylder skadesdefinitionen.

Vi fastholder vores stillingstagen som meddelt i vort brev af 21. december 2006."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 20/12 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af fundamentet.

Selskabet har ved skrivelse af 16/1 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Gulvkonstruktionen i bygningen fra 1957 er opført med slagger som kapilarbrydende lag, hvilket var normal byggeskik på opførelsestidspunktet. Det forhold, at gulvkonstruktionen er udført med slagger som kapilarbrydende lag, udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 udgør det anmeldte forhold derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved taksators besigtigelse er vores kunder i gang med at fjerne slaggerne med henblik på at få udført en ny gulvkonstruktion uden slagger som kapilarbrydende lag.

Vores kunder frygter, at slaggeren vil give nærliggende risiko for skade, fordi slaggeren kan udvide sig, hvis denne bliver udsat for fugt eller vand.

Slagger i gulvkonstruktioner var en normal anvendt byggemetode i 1957, da vores kunders hus blev bygget. Det har efterfølgende vist sig, at slagger kan risikere at udvide sig, hvis denne bliver udsat for vand eller fugt. Hvis der ikke bliver tilført fugt eller vand til slaggeren, så vil slaggeren ikke udgøre en risiko for bygningen. Hvis man derfor sørger for at vedligeholde bygningen, så der ikke kommer vand/fugt ind via revner og sprækker, så vil slaggeren ikke udvide sig, og dermed ikke udgøre en nærliggende risiko for skade.

Ved besigtigelsen sås der ikke tegn på opfugtning eller udkvældning af de tilbageværende 20 cm slagger, som endnu ikke var bortfjernet. Det er på baggrund af dette vores vurdering, at slaggerne på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen ikke har udgjort en risiko for skade, og at der derfor heller ikke fremadrettet vil være nærliggende risiko for skade, såfremt det sikres, at der ikke vil blive tilført fugt til konstruktionen.

Vi vedlægger kopi af kendelse nummer 64.158, hvor Nævnet har udtalt, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der er tale om skade eller nærliggende risiko for skade. Vi mener ikke, at udtalelsen fra HD Geoconsult A/S har påvist, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, idet det fremgår af rapporten, at selvom en gulvkonstruktion med slagger rummer en latent risiko for skader, som følge af udkvældning, så er det langtfra altid, at der vil opstå skader.

Ejendommen har eksisteret med slagger i konstruktionen siden opførelsen i 1957 uden, at der kan konstateres tegn på skader, som følge af dette. Vi fastholder derfor, at slaggerne ikke udgør en nærliggende risiko for skader.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold vedrørende slagger i gulvkonstruktionen udgør et dækningsberettiget forhold. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan dække dette forhold over ejerskifteforsikringen, fordi der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 23/5 2008 til nævnet:

"Der er på tidspunktet for købet af ejendommen ingen indikation af, at der er mangler ved gulvkonstruktionen.

Jeg finder, at forholdet er omfattet af forsikringen, idet man ikke efter min opfattelse har dokumenteret, at der ikke vil ske tilførsel af fugt, hvorved skader opstår.

Endvidere erkender Tryg, at man godt er bekendt med, at fugt kan medføre skader, da der er anvendt slagger, hvilket helt stemmer overens med vilkårenes ordlyd: '… erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade…'

Tryg har heller ikke dokumenteret, at den pågældende slagger var normalt anvendt byggemateriale i 1957. Det er min opfattelse, at den geotekniske rapport dokumenterer."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/6 2008:

"Ved taksators besigtigelse var størstedelen af slaggeren i gulvkonstruktionen fjernet. Der var kun cirka 20 cm tilbage. Taksator oplyser, at der ikke sås tegn på opfugtning eller udkvælning af de resterende 20 cm slagger, hvorfor det er vores vurdering, at den bortfjernede del af slaggeren heller ikke har vist tegn på opfugtning eller udkvældning.

Advokaten anfører, at vi ikke har dokumenteret, at slagger var sædvanligt anvendt byggemateriale i 1957. Slagger er ifølge Byg-Erfa blad 97 06 23 (vedlægges i kopi) tidligere anvendt som kapilarbrydende lag. I 1960'erne blev det almindeligt at bruge dette, men allerede inden er det erfaringsmæssigt set anvendt. Brugen af slagger som kapilarbrydende lag ophørte i begyndelsen af 1970'erne, fordi slaggeren ikke havde den ønskede kapilarbrydende effekt.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler fortsat vores kunde. Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kundes advokat, der viser, at slaggeren udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen. Det er derfor fortsat vores vurdering, at slaggeren i sig selv ikke udgør en nærliggende risiko for skade, så længe der ikke tilføres fugt til denne. Da der ikke sås tegn på udkvældninger eller opfugtning ved besigtigelsen, finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at der var en skaderisiko ved vores kundes overtagelse af ejendommen. Fordi slagger blev normalt anvendt som kapilarbrydende lag i tidsrummet omkring opførelsen af vores kundes ejendom, fastholder vi ligeledes fortsat, at slaggeren ikke udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Fundering under bygning fra 1973:

F.H. fra HD. Geokonsulent foretog en geoteknisk undersøgelse af fundamentet under ejendommen og anførte i skrivelse af 6/8 2006:

"Med glødetab 3,5 á 3,9 % anser vi materialet som uegnet som underlag for terrændæk, hvortil der stilles normale krav om sætningsfrihed (Glødetab 1,5 % er øvre grænse i organiskholdig sand under almindelige terrændæk). Det er således selvindlysende at materialet heller ikke udgør sætningsfrit underlag for fundamenter til bærende konstruktioner."

Selskabets taksator A.U. besigtigede ejendommen den 11/10 2006, hvorefter selskabet i skrivelse af 21/12 2006 til klagerne anførte:

"I tilbygningen kunne vores taksator ligeledes konstatere, at De havde fjernet terrændækket og der var ca. 80 cm muld lignende jord tilbage. Endvidere kunne der konstateres en større revne i ydermuren på østfacaden af tilbygningen.

Det fremgår af tilstandsrapportens side 6, under punktet 3. Yder- og indervægge:

3.1 Facader/gavle	UN	En del revner i skalmur især mange på øst facaden. **Note: Årsagen til revnerne bør undersøges**

Karakteren UN beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkelig 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 at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

Det er vores vurdering, at der er årsagssammenhæng mellem de i tilstandsrapporten nævnte revner og den utilstrækkelige fundering, konstateret af HD GEOconsult A/S.

Idet forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, er der ikke dækning for det anmeldte forhold i tilbygningen, på baggrund af forsikringsbetingelsernes punkt 41., hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Det anmeldte forhold i tilbygningen er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 26/1 2007 til selskabet:

"Uanset om der var foretaget en nærmere undersøgelse af fundamentet i tilbygningen, ville dette ikke have ført til en konstatering af, at underlaget til terrændækket var muld.

Det er i øvrigt ikke efter min klients opfattelse korrekt, at der kunne konstateres en større revne på østfacaden. Denne påstand må stå for Deres egen regning. I tilstandsrapporten er blot angivet, at der er revne i østfacaden.

Konstateringen af den indvendige anvendelse af muld under terrændækket ville således ikke være blevet opdaget og er naturligvis en mangel, som udgør en nærliggende risiko for skader på ejendommen."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 13/2 2007 til klagernes advokat:

"Det påhviler Deres klient at godtgøre, at skadesdefinitionen som beskrevet i betingelsernes punkt 3 er opfyldt.

Tilstandsrapporten har været forelagt Deres klient før overtagelsen af ejendommen, og formålet med tilstandsrapporten er at give køberen en vurdering af, om bygningerne er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder.

Endvidere afdækker tilstandsrapporten synlige skader, samt tegn på skader eller andre fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade.

I tilstandsrapporten under punkt 3.1 Facader/gavle, har dette forhold fået karakteren UN.

Karakteren 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 at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

Deres klient er således forud for sit køb af ejendommen blevet opfordret til at få undersøgt forholdet nærmere, som følge af tilstandsrapportens karakter UN.

Det er vores opfattelse, at forholdet kunne være klarlagt ved en eventuel geoteknisk undersøgelse inden kødet af ejendommen.

Ved at undlade at lade forholdet undersøge inden købet af ejendommen, har Deres klient således selv accepteret den risiko der er forbundet hermed."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 20/12 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af fundamentet. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"I forbindelse med købet af ejendommen var der udarbejdet en tilstandsrapport som er vedlagt sagen.

I rapporten er der anført, at der i soklen er mindre netrevner og enkelte større pudserevner. Der er således ikke angivet sætningsrevner eller andet der har ført til en mistanke om, at der er noget galt med fundamentet.

Under pkt. 3 i tilstandsrapporten er anført et UN da der konstateres 'En del revner i skalmur især mange på Øst facaden. Note: Årsag til revnen bør undersøges.'

Denne bemærkning giver heller ikke mistanke om problem med fundamentet, idet det er klagernes opfattelse at revner skalmuren alene relateres at skalmuren er opført i kalksandsten."

Selskabet har ved skrivelse af 16/1 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det fremgår af undersøgelsen foretaget af HD Geoconsult A/S, at materialet under bygning B er uegnet som underlag for terrændæk, hvortil der stilles normale krav om sætningsfrihed. Undersøgelserne er foretaget på baggrund af jordprøver indsendt af PC Kloak v/P.C. HD Geoconsult A/S har oplyst i rapporten, at de ikke har modtaget talmæssige oplysninger om lejringstæthed/komprimeringsgrad i prøvematerialet, og at deres prøver er foretaget ud fra oplysning fra P.C. om, at materialet har virket fast og ikke direkte løstlejret. Der er således ikke foretaget en egentlig dybdegående boreprøve til afklaring af, om der er tilstrækkelig fundering.

I vores kunders tilstandsrapport står følgende om det anmeldte forhold:

Side 5/ 12 Generelle kommentarer til bygningernes tilstand.
Der forekommer en del revner i skalmuren

1. Fundamenter/sokkel 1.2. Sokkel	K1	Mindre netrevner og enkelte større pudsrevner
3. Yder- og indervægge	UN	En del revner i skalmur især mange på østfacaden.
3.1. Facader/gavle	Note	Årsagen til revnerne bør undersøges

Den bygningssagkyndige har bemærket, at der er flere revner i skalmuren. Han har i den forbindelse givet forholdet karakteren UN, der betyder, at konsekvensen 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, at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

Ved købet af ejendommen har vores kunder været orienteret om, at der var revnedannelser i skalmuren, og at disse burde undersøges nærmere for en klarlæggelse af årsagen.

Ifølge vores vurdering, er der årsagssammenhæng mellem revnedannelserne og den dårlige fundering af ejendommen. Hvis vores kunder således havde fået foretaget en geoteknisk undersøgelse inden købet af ejendommen, så ville de have kunne konstatere, at årsagen til revnedannelserne er den dårlige fundering. Vi er derfor ikke enige med vores kunders advokat om, at karakteren burde have stået under fundamentet.

På baggrund af oplysningerne i sagen, er det vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi fastholder derfor med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1, at vi ikke kan dække dette over vores kunders ejerskifteforsikring.

Vi fastholder i det hele vores afgørelse, fordi det er vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 23/5 2008 til nævnet:

"Det er klart angivet i geoteknisk rapport, at underlaget ikke er egnet som underlag for terrændæk, samtidig med at det er '*selvindlysende, at materialet heller ikke udgør sætningsfrit underlag for fundering til bærende konstruktion.'*

Der har ikke været tegn på, at disse forhold skulle have været opdaget af den bygningssagkyndige eller køberne ved handelens indgåelse. Det er forhold, der først blev afdækket i forbindelse med ejendommens renovering.

Det forhold, at der ikke er sket skader endnu, medfører naturligvis ikke, at der ikke senere vil opstå sætningsskader, og da der derfor er nærliggende risiko for skader, er skaden dækningsberettiget.

Det er endvidere min opfattelse, at forhold af den nævnte karakter erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, såfremt der ikke bliver sat ind med forebyggende foranstaltninger.

Trygs bemærkninger om den angivne karakter UN, der alene vedrører skalmuren, jf. S.E.K.'s bemærkninger, skulle medføre, at man lavede en geoteknisk undersøgelse, ses ikke at være relevant.

Der er intet i tilstandsrapporten eller andre forhold, der indikerer, at en geoteknisk undersøgelse skulle finde sted ud fra bemærkninger i tilstandsrapporten.

Selskabet anførte i skrivelse af 16/6 2008:

"Vores kundes advokat anfører i brevet af 23. maj 2008, at underlaget for tilbygningen fra 1973 ikke er egnet som underlag for terrændæk. Advokaten støtter i den forbindelse ret på den rapport, der er udfærdiget af HD Geoconsult A/S. Det fremgår af oplysningerne i sagen, at firmaet ikke har modtaget talmæssige oplysninger om lejringstæthed/komprimeringsgrad, samt at deres rapport er udfærdiget på baggrund af oplysninger fra PC Kloak ved P.C. Det er fortsat vores vurdering, at rapporten fra HD Geoconsult A/S ikke sandsynliggør, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, fordi der ikke er foretaget nogen egentlig boreprøve af geoteknikeren til afklaring af jordbundsforholdene.

Ejendommen har eksisteret siden 1973 uden, at der kan konstateres skader, hvilket advokaten ikke afviser i brevet af 23. maj 2008. Da der således på nuværende tidspunkt er forløbet 35 år siden opførelsen af ejendommen, uden at der kan konstateres tegn på skader, mener vi fortsat ikke at forholdet udgør en nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Bevisbyrden herfor påhviler vores kunde. Hvis advokaten sender dokumentation, der viser at ejendommens fundering udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen, er vi naturligvis villige til at se på sagen igen.

Advokaten sender en udtalelse fra den byggesagkyndige S.E.K., hvori den byggesagkyndige giver kommentarer til tilstandsrapporten. Den byggesagkyndige anfører i hans brev af 11. april 2008, at karakteren UN skyldes, at selve skalmuren skal undersøges nærmere, fordi skalmure kan dække over skader på eksisterende murværk. Der var ifølge den byggesagkyndiges brev af 11. april 2008 ingen særlige tegn på større skader ved besigtigelsen. I tilstandsrapportens punkt 3.1 er der imidlertid anført, at der er en del revner i skalmuren, især mange på øst-facaden.

Vi har noteret os den byggesagkyndiges udtalelse, men vi mener ikke, at denne ændrer på vores afgørelse, idet vi fortsat ikke finder det sandsynliggjort, at det anmeldte forhold vedrørende funderingen på tilbygningen fra 1973 udgør en nærliggende risiko for skade henset til alderen på tilbygningen. Forholdet opfylder således fortsat ikke skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 20/8 2008 til nævnet:

"Tryg anfører i brevet af 16. juni 2008 i 1. afsnit, at rapporten fra HD Geoconsult A/S

'ikke sandsynliggør, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, fordi der ikke er foretaget nogen egentlig boreprøve af geoteknikeren til afklaring af jordbundsforholdene.'

Dette synspunkt kommer meget overraskende, idet de prøver, der blev taget og sendt til undersøgelse, skete efter anvisning fra selskabets taksator. Dertil kommer at Tryg ikke tidligere har anført, at man ønskede en boreprøve.

Efter resultatet fremkom af undersøgelserne tilkendegav taksator, at man kunne tilbyde ca. 110.- 115.000,00 i dækning.

Denne holdning stemmer ikke overens med det synspunkt Tryg p.t. indtager i sagen.

Det er fortsat min opfattelse, at betingelserne for en dækningsberettiget skade er til stede, idet bundforholdene er af den type, der medfører en nærliggende risiko for skade. Dette uanset at der p.t. ikke er konstateret skader.

Trygs bemærkninger om revner i skelmurer forstår jeg således, at tidligere synspunkt om at revnerne burde have medført en undersøgelse af fundamentet er frafaldet."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 26/8 2008 til nævnet:

"Brevet indeholder ikke oplysninger, der giver os anledning til at ændre vores afgørelse. Vi vil dog blot bemærke, at vores taksator ikke har givet dækningstilsagn ved besigtigelsen. Taksator har indsendt sagen til besvarelse i skadeafdelingen, der har svaret vores kunde.

Det fremgår herudover af advokatens brev, at han finder det overraskende, at vi støtter ret på, at der ikke er foretaget en egentlig boreprøve. Vi kan i den forbindelse oplyse, at vi allerede har oplyst om dette i vores svar til nævnet dateret den 16. januar 2008. Der er således ikke tale om et nyt anbringende, men blot en understregning af et allerede tidligere fremført anbringende.

Vi finder det fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, og fastholder derfor i det hele vores tidligere argumentation. Vi afventer nu nævnets afgørelse."

Ved skrivelse af 15/9 2008 til nævnet har klagernes advokat anført, at selskabets taksator har tilbudt klageren 110.000 kr., og at selskabet ikke har fremsat anmodning om boreprøver.

Selskabet har ved skrivelse af 3/11 2008 fremsendt en udtalelse fra selskabets taksator, der bestrider, at have givet dækningstilsagn.

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.

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 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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at en skade er dækningsberettigende.

Slagger i bygning fra 1957:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at det forhold, at ejendommen er opført med slagger som kapilarbrydende lag, nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt, eller at der foreligger nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritiseres, at selskabet har afvist at yde dækning til udførslen af en ny gulvkonstruktion uden slagger som kapilarbrydende lag.

Fundering under bygning fra 1973:

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er mindre netrevner og enkelte større pudsrevner i soklen. Dette forhold har fået karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader. Af tilstandsrapporten fremgår tillige, at der er en del revner i skalmur – især mange på østfacaden. Dette forhold har fået karakteren UN, der beskriver forhold, der bør undersøges nærmere. Af note hertil fremgår tillige, at årsagen til revnerne bør undersøges. En sådan undersøgelse udelukker efter nævnets opfattelse ikke, at funderingsforholdene kunne være af afsløret.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet allerede af denne grund, at klagerne på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning inden købet af ejendommen. Nævnet kan derfor ej heller kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til tilbygningen som sket.

Herefter, og da nævnet ikke finder det godtgjort, at selskabets taksator har givet tilsagn om dækning,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand