833/09

Den 14. december 2009 blev i sag nr. 75.816:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den anmeldte skade er nævnt i tilstandsrapporten, samt at klageren forud for konstateringen af skaden havde planlagt at ændre gulvkonstruktionen. Klageren har gjort gældende, at skaden har medført, at reparationen har fået et større omfang end planlagt, samt at der ikke med tilstrækkelig tydelighed var oplyst om den konstaterede skade i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/6 2008 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 6/11 2007. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

" **Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ejendommen fremstår i en middel god tilstand. Der er en del småskader og enkelte større. Specielt vil jeg fremhæve, at stuegulvet bliver undersøgt nærmere - revnedannelsen behøver ikke at have særlig betydning, blot revnerne kan konstateres at være faldet til ro.

…

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K1	Der konstateres enkelte sætnings/svindrevner rundt om huset

Note: Revnerne skønnes at være meget gamle og, at de har stabiliseret sig.

…

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.2 Belægninger UN Der konstateres spor af gennemgående revner/forskydninger i beton- gulvkonstruktionen under faste tæpper i stuen.
Note: Det er ikke muligt at fastslå omfanget og den mest sandsynlig årsag. Der er (iflg. tegningen) et 30 cm tykt underlag af isolerende slagger under gulvet. Det er sandsynligt, at det har sat sig og medgår til skaden."

Ved skrivelse af 4/5 2009 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"**Argumentation**

Der er tale om en ejendom fra 1964, hvor den byggesagkyndige bl.a. har noteret gennemgående revner/forskydninger under tæppe i stuegulv, og at det ikke er muligt at fastslå skadeårsagen og omfanget af forholdet. Bemærkningen er angivet med karakteren UN, som betyder et forhold der kræver nærmere undersøgelse.

Endvidere fremgår det af rapportens generelle kommentarer, at den byggesagkyndige specielt vil fremhæve, at stuegulvet bliver undersøgt nærmere på grund af revnedannelse.

Tilstandsrapporten har ligeledes en bemærkning om, at gulve under faste tæpper ikke er besigtiget i litra a.

Der er efter vores oplysninger ikke foretaget undersøgelse af forholdet inden køb af ejendommen, som det er anbefalet i tilstandsrapporten.

I forbindelse med renovering af ejendommen og herunder opgravning af gulve bliver der konstateret sætningsgivende muld under gulvet og af geoteknisk notat fremgår det, at muldlaget skal fjernes og gulvkonstruktionen opbygges med sandfyld.

Vi har tidligere i sagsforløbet telefonisk kontaktet A.L.O. fra AP-G. A/S, som har bekræftet, at såfremt han ved en undersøgelse forud for købet af ejendommen havde fundet sætningsgivende muld under stuegulvet, ville han naturligt have anbefalet, at tilstødende rum ligeledes blev kontrolleret for sætningsgivende muld.

De i tilstandsrapporten beskrevne revner/forskydninger i stuegulv kan uden tvivl tilskrives det konstaterede forhold med sætningsgivende muld, hvilket efterfølgende har vist sig at være et problem i alle rum og under indvendige skillevægge.

Vi er derfor af den opfattelse, at såfremt der var blevet foretaget den i tilstandsrapporten anbefalede undersøgelse med det nu konstaterede resultat, ville det have været oplagt at foretage yderligere undersøgelser af bygningens funderingsforhold.

Vi finder det således godtgjort, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet. Alene på det grundlag mener vi ikke, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4 punkt 4.1.

På grundlag af beskrivelsen i tilstandsrapporten har kunden haft mulighed for at tage forholdets omfang eller betydning i betragtning inden købet af ejendommen.

Allerede ved kundens telefoniske anmeldelse den 18. juni 2008 fik vi oplyst, at gulvet var gravet ud.

Af kundens brev af 2. juli 2008 fremgår det, at gulvene var gravet op for at isolere, og da vores taksator besigtiger ejendommen, var gulve brudt op og fjernet i hele huset, ligesom både køkken og bad var fjernet og vægge mellem køkken, stue og gang var fjernet. Vi henviser i den forbindelse til fotos fra besigtigelsen.

I det geotekniske notat står der, at det er en geoteknisk kontrolinspektion vedrørende større ombygningsarbejder på ejendommen. Det fremgår af formålet med undersøgelsen, at ejendommen i øjeblikket undergår en større renovering, som omfatter en ny gulvkonstruktion i hele ejendommen, og at der i forbindelse med udgravningsarbejdet er opstået tvivl om de ved udgravningsniveau konstaterede aflejringer.

Allerede ved den geotekniske undersøgelse var gulvkonstruktionen generelt fjernet, og i 2/3 dele af huset var tillige fjernet de øvre lag slagge.

Af klageskemaet til ankenævnet fremgår det ligeledes, at det indvendige var tømt i huset, og at beton, leca mv. var gravet ud for at der kunne komme gulvisolering i.

Vi har ud fra sagens oplysninger vurderet, at der har været tale om et i forvejen planlagt arbejde med opgravning af gulvkonstruktionen for at foretage isolering. Vores taksator har vurderet, at det i forvejen ville være nødvendigt at grave ned til den bæredygtige jord for at foretage den planlagte isolering.

I den forbindelse skal vi henvise til tidligere kendelser nr. 72.693 og 72.550 fra ankenævnet, som vedrører afvisning af dækning for allerede planlagte arbejder.

Efter gennemgang af sagen må vi meddele, at vi fastholder vores afgørelse i sagen."

Af "Geoteknisk Notat nr. 1" udfærdiget den 2/7 2008 af 4AP-G. A/S fremgår bl.a.:

"**VURDERINGER**

Som meddelt i forbindelse med inspektionen er det konstaterede muld sætningsfølsomt og er ikke egnet som underlag for en direkte udlagt gulvkonstruktion.

Dette skyldes, at der er tale om en forholdsvis stor muldmægtighed samt at mulden fremstår opfugtet og med et stort organisk indhold.

En korrekt gulvopbygning skal gennemføres i/på de intakte aflejringer af moræneler og dermed efter en udgravning af det konstaterede muldlag, og indbygning af egnet fyldmateriale (sandfyld, letklinker el. lign.).

Ved udgravningerne må der ikke ske en uhensigtsmæssig frilægning af fundamentsunderkant. Ved frigravningen var fundamentsdybden tilfredsstillende til, at der kan gennemføres en udgravning uden forudgående understøbning.

Idet funderingen sker på moræneler vurderes udskiftningen mulig. I tilfælde af fundering på friktionsmateriale (sand) skal der gennemføres en successiv udgravning / tilfyldning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

4. 75.816

"**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.
…
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:

I tilstandsrapporten er der vedrørende "gulvkonstruktion og gulve, belægninger" givet karakteren UN, med bemærkning om, at det ikke er muligt at fastslå omfanget og den mest sandsynlige årsag til de gennemgående revner/forskydninger i betonkonstruktionen under faste tæpper i stuen. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte mangler ved gulvkonstruktionen, da forholdet efter nævnets opfattelse ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det er enigt med selskabet i, at såfremt klageren havde ladet relevante undersøgelser foretage, ville han være blevet bekendt med problemets omfang.

5. 75.816

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann