834/09

Den 30. december 2009 blev i sag nr. 76.036:

xxxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække udgifter til et nyt terrændæk og genhusning.

Selskabet henviser til, dels at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning, dels at klagerne allerede havde fjernet gulvkonstruktionen ved selskabets besigtigelse af forholdet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1961. Klagerne erhvervede ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/1 2004. I denne hedder det bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	4	Trægulve er fjedrende og knirker flere steder. Klinkegulv i bryggers har hultlydende klinker/manglende vedhæftning til underlag.
		UN	5	Gulv i spisestue er sunket på midten og gaber fra fodpaneler, samt har enkelte løstsiddende parketbrædder.
…				

	6.2 Belægninger	K1	Parketgulv i sydøst vendt værelse er med vaskebrætseffekt, muligvis p.g.a. gammel fugtskade.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
4	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Knirkende gulve kan skyldes svind i gulvstrøers opklodsning og er uden betydning for gulvets bæreevne.
5	A	6.2 Gulvkonstruktioner	Årsagen kan skyldes for tyndt betonlag som er angivet til 60 mm på snittegning, hvilket er i underkanten. Det bør undersøges om betonlaget skal omstøbes i dette område."

Klagerne kontaktede selskabet telefonisk den 9/1 2008 og anmeldte, at de i forbindelse med en renovering af ejendommen havde konstateret, at klaplaget var sunket 8-10 cm. Ved selskabets besigtigelse den 11/2 2008 havde klagerne fjernet betonlaget. Selskabet afviste herefter i skrivelse af 25/3 2008 at anerkende skaden som dækningsberettigende.

På klagernes foranledning foretoges en geoteknisk rapport dateret 23/7 2008, hvori konkluderedes:

"**9. Konklusion**
Ejendommen er opført i 1 plan uden kælder.

Bygherre har konstateret omfattende sætninger i gulvkonstruktionen i hele huset. Det har ikke været muligt at verificere og måle disse sætninger, da gulvkonstruktionen var fjernet ved første inspektion af ejendommen. Dog kunne det ved selvsyn langs ydervæggene konstateres, at gulvkonstruktionen havde sluppet fundamenterne og var sunket i forhold til disse.

Ejendommens ydervægge er opført i træ. Den eksisterende ejendom er opført i 1961.

Ved gennemgang af facaderne er der ikke konstateret sætningsskader i sokkelen eller i ydervæggene.

Den udførte gulvkonstruktion var fejlfunderet.
De indvendige håndboringer viste 0,20-1,20 meter indbanket sandfyld underlejret at op til 1,50 meter muldblandet fyldjord.
Iht. de gældende normer på tidspunktet for byggeriet, beskrevet under pkt. 8 er det vores vurdering, at der ikke er foretaget byggegrundsundersøgelser forud for byggeriet. Funderingsmetoden af gulvkonstruktionen er således ikke undersøgt og denne er fejlfunderet på sætningsgivende fyldjord.

Vandspejlet blev ved borearbejdets afslutning pejlet til at stå ca. 0,30-1,20 meter under terræn.

Ved udførelse af en ny gulvkonstruktion må det anbefales, at gulvkonstruktionen udføres som en selvbærende jernbetonkonstruktion.

Da der ikke er foretaget prøvegravninger ned langs sokkelen til fundamentsunderkant vides det ikke om fundamenterne er funderet korrekt på senglaciale eller ældre aflejringer. Dette bør undersøges inden de eksisterende fundamenter påføres merbelastning ved udførelse af en selvbærende gulvkonstruktion. Ligeledes skal det verificeres, at fundamenterne er funderet på jordlag med den fornødne forskydningsstyrke, samt at fundamenterne er i god stand."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 13/8 2008 til selskabet bl.a.:

"Ved en gennemgang af sagen kan jeg konstatere, at Tryg Forsikring har afvist dækning over ejerskifteforsikringen vedrørende spørgsmålet omkring klaplaget med den begrundelse, at mine klienter skulle have haft mulighed for at undersøge forholdet nærmere inden ejendommen blev handlet og købsaftale indgået.

Dette forhold er efter min opfattelse direkte forkert, hvilket jeg baserer på de konklusioner der er indeholdt i de anførte rapporter.

I konklusionen under pkt. 9 i den geotekniske rapport konstaterer D.J. & Co. A/S, men at gulvkonstruktionen var fjernet ved den første inspektion af ejendommen, men at ved selvsyn langs ydervæggene kunne konstatere, at gulvkonstruktionen havde sluppet fundamenterne og var sunket i forhold til disse, jfr. pkt. 9, andet afsnit.

Derudover kunne man ikke konstatere sætningsskader i sokkel eller på ydervæggene jfr. pkt. 9, afsnit 4.

Konklusionen er indeholdt i afsnit 5 under pkt. 9 hvoraf det kan konstateres, at gulvkonstruktionen var fejlfunderet fra oprindelig side, da ejendommen blev opført, idet der ikke efter de rådgivende ingeniørers opfattelse var foretaget byggegrundsundersøgelser forud for byggeriet af ejendommen. Funderingsmetoden af gulvkonstruktionen er ikke undersøgt tilstrækkeligt og derved fejlfunderet på sætningsgivende fyldjord.

Disse forhold havde mine klienter ingen chance for at afsløre ved en undersøgelse forinden ejendommen blev handlet, idet dette havde krævet en total fjernelse af gulvkonstruktionen i ejendommen, hvilket ikke kan anses at sælger ville have accepteret og på denne baggrund, finder jeg Deres konklusioner fejlagtige.

Jeg tillader mig i den forbindelse særskilt at bemærke, at tilstandsrapporten under karakteren UN 'gulv i spisestue er sunket på midten og gaber fra fodpaneler, samt har enkelte løstsiddende parketbrædder' ikke giver anledning til at foretage sådanne undersøgelser, der kunne have afsløret de forhold, der nu er kommet for dagen i den geotekniske rapport.

Det forhold, at den bygningssagkyndige har anført, at gulv i spisestue er sunket på midten, giver på ingen måde indikationer om, at hele gulvkonstruktionen er fejlfunderet, som det nu er afsløret.

Det pågældende forhold skal ses i forbindelse med noten, hvorunder det er anført, at betonlaget eventuelt skulle omstøbes i et begrænset område, men på ingen måde, at der skulle kunne være tale om en total fejlfundering.

Karaktererne K1 med tilhørende note omkring de fjedrende trægulve, giver heller ikke belæg for Deres konklusioner, når henses til de voldsomme fejl og problemstillinger, der nu er afsløret."

Yderligere anførte advokaten i skrivelse af 22/10 2008 til selskabet bl.a.:

"Ad 2 - Afvisning med henvisning til gulvkonstruktionens karakter - UN i tilstandsrapporten
…
Den anførte karakter giver efter min vurdering ikke belæg for en undersøgelse af gulvkonstruktionen andre steder end i spisestuen. Dette underbygges af note 5 til tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at *'årsagen kan skyldes for tyndt betonlag, som er angivet til 60 mm. på snittegning, hvilket er i underkanten.* ***Det bør undersøges om betonlaget skal omstøbes i dette område'.***

Idet tilstandsrapporten alene angiver, at betonlaget skal omstøbes i dette område, er jeg uenig i J.L.s betragtning om, at den fulde gulvkonstruktion er omfattet af mine klienters undersøgelsespligt i medfør af tilstandsrapportens punkt 6.1. Det er min klare opfattelse, at mine klienter ikke ud fra tilstandsrapporten har haft anledning til at antage, at der var tale om en sætningsskade og en fejlfundering af husets fulde gulvkonstruktion.

På ovennævnte baggrund finder jeg, at den konstaterede skade går væsentligt udover hvad mine klienter, i medfør af tilstandsrapportens oplysninger, er ansvarlige for."

Klagerne har i klageskema dateret 14/4 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**Jan. 2008.**
Vi skulle i gang med en renovering af vores ejendom fra 1961. Vi skulle have nye gulve og ændre på indretningen. Da gulvene bliver fjernet, opdages det, at klaplaget er sunket ca. 10 cm, specielt koncentreret langs med huset østvendte facade.

Dette har vi ikke haft mulighed for at bemærke, da strøerne, som gulvet er lagt på, hang på fundamentet. (Disse strøer var i øvrigt tykkere end hvad man normalt bruger til gulv).

Samme dag vi opdager dette, ringer vi til vores forsikringsselskab (TRYG). Vi forklare at vi har konstateret at klaplager er sunket og beder om at de sender en taksator til at se på sagen.

Vi får den besked af TRYG, at de ikke kommer ud før vi har konstateret årsagen.

Vi beder herefter vores entreprenør om at kontakte TRYG for at de i fællesskab kan finde frem til hvad vi skal gøre for at finde årsagen. Her aftaler vores entreprenør med J.F. fra TRYG (se bilag), at vi er nød til at fjerne betonlaget, således at vi kan konstaterer årsagen til sætningen.

Vi får herefter fjernet betonlaget og skriver til TRYG for at meddele dem, at vi ikke kunne konstatere årsagen og at det vil kræve prøver af jordbunden for at finde frem til årsagen. (bilag …)

Februar 2008
Vi får herefter TRYG til at sende en taksator ud for at se på sagen. Vi afventer 10 uger på svar og da det endelig kommer, er konklusionen at *'taksator har konstateret at betonlaget er bortskaffet og har derfor svært ved at vurdere sagen'.*
…
November 2008
TRYG's kvalitetsafdelings afviser sagen og deres begrundelse lyder, at der i husets tilstandsrapport under punkt 6.1 Gulvkonstruktioner, er en UN'er: *Gulv i spisestue er sunket på midten og gaber fra fodpaneler, samt har enkelte løstsiddende parketbrædder. Den anførte karakter giver efter vores vurdering ikke belæg for en undersøgelse af gulvkonstruktionen andre steder end i spisestuen. Dette underbygges af note 5 til tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at 'årsagen kan skyldes for tyndt betonlag, som er angivet til 60 mm. på snittegning, hvilket er i underkanten. Det bør undersøges om betonlaget skal omstøbes* ***i dette område".*** (bilag …)

Ovenstående afvisningsgrundlag er vi og vores advokat selvfølgelig meget uenige i.
Vi udarbejder efterfølgende, i samarbejde med vores advokat, et brev til TRYG's kvalitetsafdeling.
Idet tilstandsrapporten alene angiver, at betonlaget skal omstøbes i dette område, er vi uenige i J.L.s og C.H.H.s betragtning om, at den fulde gulvkonstruktion er omfattet af mine klienters undersøgelsespligt i medfør af tilstandsrapportens punkt 6.1. Det er min (advokat) *klare opfattelse, at mine klienter ikke ud fra tilstandsrapporten har haft anledning til at antage, at der var tale om en sætningsskade og en fejlfundering af husets fulde gulvkonstruktion.*

Yderligere noterer C.H.H. fra TRYG sig, at vi har boet i huset i 4 år uden at anmelde forholdet. Til dette har vi blot at sige at problematikken først opstod da vi fjernede gulvene. Vi har desuden **kun** henvendt os om dækning af terrændæk og **ikke** nye gulve.

Vi har under hele processen oplevet det som meget frustrerende at kommunikerer med TRYG. Trods adskillige telefonsamtaler og breve er det ikke lykkedes os at få dem til at forstå det virkelige problem.

Vi mener ikke, at vi på nogen måde har fået indikationer om at vores terrændæk var bygget på ikke bæredygtigt materiale. Hvis vi havde haft kendskab eller indikationer om dette, havde vi helt sikkert grebet vores renoveringsprojekt anderledes an fra starten.

Vi har under hele processen været meget imødekommende overfor TRYG. Vi har givet udtryk for, at vi godt vil acceptere, at vi ikke modtager dækning i det område hvor der var spisestue og som TRYG omtaler i deres UN'er.

Sagen har efter vores mening været behandlet meget sløset og med meget langsommelighed. Det har desværre gjort at vores renoveringsarbejde har været sat i bero siden jan 2008.

Det har desværre også påført os betydelige ekstra omkostninger i denne periode. Bl.a. til midlertidig bolig.

Vi finder at den konstaterede skade går væsentligt udover hvad vi i medfør af tilstandsrapportens oplysninger, er ansvarlige for.

Vi er fortsat klart af den overbevisning, at dette er et dækningsberettiget forhold."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 15/5 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der fremgår intet af sagen, der indikerer at skadeafdelingen har givet accept til, at klaplaget måtte fjernes. Ved taksators besigtigelse er alle gulve og hele klaplaget imidlertid bortskaffet, hvorfor det ikke er muligt at konstatere det reelle omfang, og hvordan de oprindelige gulve og sætninger så ud.

Det har således ikke været muligt at konstatere, om forholdet måtte have betydning for bl.a. nedsættelse af bygningens brugbarhed, og om forholdet opfylder forsikringens skadedefinition i øvrigt, i forhold til gængs byggemetode på opførelsestidspunktet.

Hertil bemærkes at forholdet først er anmeldt 3 1/2 år efter overtagelsen af ejendommen og først i forbindelse med renoveringsarbejde, hvor gulve ønskes udskiftet og de oprindelige gulve brækkes op. Det har således været muligt at bo i ejendommen over 3 år, uden at forholdet har givet anledning til problemer, og det må derfor anses for tvivlsomt, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

I tilstandsrapporten er der flere bemærkninger til bygningens gulvkonstruktion, herunder en bemærkning om, at gulv i spisestue er sunket på midten og gaber fra fodpaneler. Bemærkningen har fået karakteren UN.

Karakteren UN (Undersøges nærmere) beskriver et forhold, hvis årsag, konsekvens og omfang ikke nærmere kan klarlægges ved den visuelle gennemgang af ejendommen. Det fremgår af tilstandsrapportens side 3, at karakteren UN kan være en alvorlig skade og derfor bør art, omfang og konsekvens altid afklares.

Det er bekræftet af kundes advokat, at der ikke er foretaget nogen form for undersøgelse af gulvkonstruktionen inden overtagelsen af ejendommen.

Når man som køber vælger at overtage en ejendom, der har fået karakteren UN uden at undersøge årsag, omfang og konsekvensen af karakteren, må man som køber selv bære risikoen herfor.

Vi er af den opfattelse, at hvis tilstandsrapportens bemærkning om, at gulv er sunket og gaber ved fodpanel var undersøgt nærmere inden overtagelsen ville en sådan undersøgelse have medført, at det fulde omfang blev konstateret allerede på det tidspunkt.

Bemærkningen nævner gulv i spisestue, men såfremt dette var blevet undersøgt og årsagen konstateret, ville det helt naturligt have givet anledning til undersøgelse af den øvrige gulvkonstruktion.

Vi mener ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, men derimod at tilstandsrapporten klart beskriver, at forholdet skal undersøges nærmere. Det tilknyttede note er alene et skøn over skadeårsager, og af selve noten fremgår det, at årsagen kan skyldes for tyndt betonlag og at det bør undersøges, om betonlaget skal omstøbes i området.

På baggrund af sagens oplysninger fastholder vi, at forholdet er undtaget for forsikringsdækning i medfør af betingelsernes afsnit 4.1.

I forhold til krav om dækning af udgifter til anden bolig fastholder vi, at dette ikke kan betales via ejerskifteforsikringen. Forsikringen dækker ikke dobbelt husleje men alene genhusningsudgifter i forbindelse med et dækningsberettiget forhold. Vi skal i den forbindelse henvise til tidligere afsagt kendelse 65.170 i ankenævnet.

Som følge af de nævnte årsager til manglende forsikringsdækning af forholdet, kan vi ikke tilbyde betaling af geotekniske undersøgelser, da disse undersøgelser ikke har haft indflydelse på sagens afgørelse."

Nævnet har fået forelagt diverse fotos.

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, 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.
…
8. Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold
Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 eller 5, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil."

Nævnet udtaler:
Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at gulvet i spisestuen er sunket på midten, gaber fra fodpaneler og har enkelte løstsiddende parketbrædder. Forholdet har fået karakteren UN, der beskriver forhold, som bør undersøges nærmere. Af noten hertil fremgår, at årsagen kan skyldes for tyndt betonlag, hvorfor en undersøgelse af, om betonlaget skal omstøbes i dette område, bør foretages. En sådan undersøgelse udelukker efter nævnets opfattelse ikke, at funderingsforholdene kunne være 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. Selskabet har således været berettiget til at afvise dækning. At selskabet har været 10 uger om at svare i sagen, finder nævnet kritisabelt, men dette forhold kan i sig selv ikke begrunde en anden afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen