881/11

Den 12. december 2011 blev i sag nr. 79.862:

xxxxx xxxx xx xxx xx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over, at selskabet har nedskrevet erstatningen med 40 % i anledning af en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms klinkegulv i udestuen.

Selskabet har henvist til tilstandsrapportens oplysninger om forholdet, hvorefter klagerne har måttet påregne udgifter til imødegåelse af gulvets funktion, og at selskabet har vurderet disse påregnelige udgifter til mindst 40 % af de samlede udbedringsomkostninger for gulvet.

Ejendommen, der er opført i 1990, blev efter det oplyste i sagen overtaget af klagerne den 1/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/11 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
B	**Beboelse** **Havestue/udestue** **1. Fundamenter/sokler**		
	1.2 Sokkel	K1	Stedvis mindre revnedannelser.

2. 79.862

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.1 Gulvkonstruktion	K2	Revnedannelser i fliser langs facade, samt stedvis enkelte skrukke klinker.

…

Karakter:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Klagerne har i brev af 13/10 2009 til selskabet nærmere redegjort for forholdet, idet det er anført:

"Gulve
Gulvet i udestuen (integreret del af huset) synker, iflg. mureren er soklen også her god nok. Forholdet antages at skyldes utilstrækkelig komprimering af det underliggende materiale, subsidiært tilstedeværelse af organisk materiale, herunder jord."

Selskabets ejerskiftetaksator besigtigede ejendommen og har i brev af 18/11 2009 til klagerne bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen er der konstateret kraftige revner i klinkegulvet i havestuen. Revnerne ses i døråbningen i overgangen mellem terrændæk og fundament hvor klinkerne er ført ind over fundamentet og ved muret / støbt trappe op til stuen, samt ved ydervæg mod vejen.
Årsagen er, at terrændækket synker.
Dette kan skyldes, at underlaget ikke har været ordentligt vibreret, men det også muligt, at terrændækket er lagt direkte på et muldlag.
Muld har den egenskab, at det 'forbrænder' under tryk, hvilket kan medføre, at konstruktioner pludseligt giver sig.

I tilstandsrapporten er der under pkt. B 2.1, med karakteren K 2 nævnt følgende:
Revnedannelser i fliser langs facade, samt stedvis enkelte skrukke klinker.

Fejlen som er årsag til skaden, var til stede ved overtagelse af ejendommen, men revnerne er delvist beskrevet i tilstandsrapporten.
Skaden er derfor kun delvist dækket af ejerskifteforsikringen.

Da der ved udbedringen samtidigt udbedres de forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, foretages der et forholdsvis fradrag på 40% i skadeudgiften før fradrag af selvrisiko.

For at klarlægge årsagen, er det nødvendigt at undersøge konstruktionen ved at bore hul i dækket. Når dette er sket, kan der tages stilling til hvilken udbedringsmetode der er mulig.

Der er en selvrisiko på 10.000,- kr. for skaden."

Klagerne var utilfredse med taksatorens opgørelse og har i brev af 4/1 2010 bl.a. anført:

"Undersøgelsen
Under supervision af … Multibyg ApS ved murermester … blev der foretaget boring igennem gulvet som forudsætning for den videre udfinding af skadesårsagen. Boringen blev foretaget af et entreprenørfirma med det nødvendige specialmaskineri.
…
Udestuegulvet er efter vores opfattelse således grundlæggende konstrueret på en måde, der ad tid uvægerligt ville medføre at gulvet (øverste dæk) ville kollapse, idet det underliggende lag af løst materiale fjernes. Fjernelsen kan logisk alene tilskrives den over de seneste år stadigt mere udprægede nedbørsform, hvorefter dette faldet abrupt og kraftigt, og dermed ikke absorberes af hverken naturligt forekommende eller menneskeskabte dræn.
…
Vores bemærkninger
Det anføres efter angivelse af to årsager, der senere har vist sig forkerte, at 'Fejlen som er årsag til skaden, var til stede ved overtagelse af ejendommen, men revnerne er delvist beskrevet i tilstandsrapporten.'
I tilstandsrapporten står der;
'Revnedannelser i fliser langs facade, samt stedvis enkelte skrukke klinker.'

Der findes som nævnt ingen fliser indendørs, men der menes formentligt, at 3 klinker havde revner (dog usepararede) og jeg har ikke fundet én eneste skruk klinke, hvis der med udtrykket som vanligt menes, at klinken helt eller delvist er uden fast binding til underlaget.

Disse forhold er anvendt som grundlag for en nedsættelse af erstatningen, idet der 'foretages et forholdsvis fradrag på 40% i skadeudgiften før fradrag af selvrisiko.'

Vi har således nu, foruden et hul i gulvet, udsigt til en reparation, for hvilken der ikke ydes nogen garanti, og hvor Tryg fradrager 24.850,00 kr. ud af 37.125,00 kr.

Anvendes tilbud 2, hvor fejlen rettes, foretages et fradrag på 44.600,00 kr. ud af 86.500,00 kr.

Påstand

Idet

1. at skaden umiddelbart er sket som følge af stigende abrupte nedbørsmængder i fællig med en skjult konstruktionsfejl,
2. at ingen eksperter kendte fejlen, ej heller efter den destruktive prøve af vores gulv,
3. at der ikke er og har ikke været skrukke fliser endsige klinker i udestuen i vores ejerperiode,
4. at skaderne er sket eskalerende i tempo såvel som omfang,
5. at den eventuelle tilstedeværelse af skrukke klinker intet har med fejlen at gøre, og
6. at der ikke er omkostninger for nogen part ved en eventuel skruk klinke da hele gulvet skal fjernes, og forholdet dermed ikke er hverken indikativ eller omkostningsmæssig betydning

må det findes rimeligt, at der ikke foretages forholdsmæssigt fradrag i erstatningen på 40 % inden fradrag af selvrisikoen.

Subsidiært kan det erkendes, at 3 klinker besad sådan skade, at de ikke ville kunne være genanvendt, hvorfor disse klinkers pris kan erkendes fradraget.

Prisen for 3 klinker vil normalt være 0,22 x 0,22 x 3 x 250 = 36,30 kr. + moms, idet klinkerne er 22x22 cm. og prisen 250,00 kr. + moms pr. kvadratmeter.

Vi imødeser Deres behandling af sagen, herunder Deres skriftlige tilkendegivelse af, at selskabet er 100 % erstatningspligtig i forhold til jeres eventuelle valg af udbedringsmetode, for hvilken murermesteren ikke selv vil udstede nogen garanti, dersom I måtte vælge den mindre omkostningstunge løsning, idet det understreges, at vi ikke har præferencer i forhold til udbedringsmetoden, men ikke hverken lyst eller tid til, at punktet henstår uafklaret, dersom en eller flere hændelser skulle indtræffe."

Selskabets kvalitetskonsulent har i mail af 21/5 2010 til klagerne anført:

"I forlængelse af vores telefonsamtale i dag skal jeg bekræfte, at vi på det foreliggende ikke kan udbetale erstatning udover det, som følger af det allerede meddelte dækningstilsagn.

Ud fra de nu foreliggende oplysninger har vi intet grundlag for at vurdere, at der forekommer aktive sætninger i konstruktionen, som går ud over det forventelige.

Kommer du i besiddelse af oplysninger, som dokumenterer, at konstruktionen vedvarende sætter sig, og at forholdet således ikke er stabilt og derfor ikke kan udbedres som tidligere foreslået ved meddelelse af vores dækningstilsagn, er du velkommen til at indsende nævnte dokumentation til os.

Den blotte konstatering af, at de i tilstandsrapporten nævnte skader er blevet værre, vil ikke i sig selv være tilstrækkelig til en revurdering, idet forholdet er nævnt med karakteren K2, som indikerer, at pågældende bygningsdels funktion vil svigte indenfor overskuelig tid. K2-karakteren advarer således om, at der vil ske en udvikling i skaden på gulvet, såfremt forholdet ikke udbedres.

Du bedes være opmærksom på, at forsikringen som udgangspunkt ikke dækker undersøgelsesomkostninger. Dog dækkes rimelige undersøgelsesomkostninger i det omfang, der ved undersøgelsen påvises en dækningsberettigende skade."

Over for nævnet har klagerne i klage af 13/2 2010 krævet, at selskabet betaler den fulde dækning fratrukket selvrisiko og har til støtte herfor anført:

"Huset er bygget originalt med en udestue. Ved vores overtagelse 1. oktober 2005 var vi bekendt med K2 fejl, idet der sås revner i gulvets klinker ved ydervæggen. Da dette forhold blev tilskrevet at soklen sank, og at klinkerne var direkte monteret på såvel sokkel som gulv (uden elastisk fuge), var disse revner ikke alarmerende.
Imidlertid begyndte resten af gulvet at få revner, helt uafhængigt af den nævnte sokkel, hvorfor vi kontaktede et murerfirma. Dette kunne konstatere, at det var gulvet - og ikke soklen - der havde sat sig. Gulvets 'kollaps' ønskedes nærmere undersøgt af TRYG hvorfor der boredes et hul midt i havestuen. Grunden til dette hul henstår uvist, da TRYG ikke efterfølgende tillagde det således konstaterede nogen betydning. Idet revnerne opstår og er opstået over hele gulvet og ikke kun i forbindelse med den begrænsede K2-skaden, idet de i al væsentlighed er opstået efter vores overtagelse af huset, hvilket tidligere ejer kan bevidne, idet de nye revner på ingen måde kan henføres til de på overtagelsesdagen eksisterende, og idet

der således er overensstemmelse mellem denne sags præmisser og den i vedlagte bilag gengivne Højesteretsdom, er sagen dels efter vores opfattelse afgjort forkert, dels fremstår det ikke ganske klart på hvilken baggrund TRYG at bore et hul i gulvet, al den stund at resultatet var - og er - dem ligegyldig."

Selskabet har over for nævnet i brev af 7/3 2011 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. fremgår:

"Huset er overtaget 1. oktober 2005, og forholdet er anmeldt til os ca. 4 år efter overtagelsen.

Ved vores taksators besigtigelse kunne det konstateres, at der var kraftige revner i klinkegulvet i havestuen. Revnerne kunne ses i døråbningen i overgang mellem terrændæk og fundament, hvor klinkerne er ført ind under fundamentet og ved trappe til stuen, samt ved ydervæg mod vejen.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor det fremgår af pkt. B 2.1 med karakteren K2, at der er revnedannelser i fliser langs facade, samt enkelte skrukke fliser, meddelte taksator, at vi ville foretage fradrag i erstatningen på 40 %, da der ved udbedring af forholdet også ville blive udbedret de forhold, som var nævnt i tilstandsrapporten.

Der er foreslået to metoder af mureren til udbedring af forholdet:

1. Afretning af eks. klinker og udlægning af nye klinker oven på de gamle samt fritskæring ved fundamenterne og afsluttet med elastisk fuge langs ydervægge, trappe og fundament i døråbning. Denne løsning tror mureren på, men vil ikke give garanti for, at der ikke kan opstå revner igen.

2. Ophugning af gulv til nederste betonlag, udlægning af nyt komprimeret sandlag eller isoleringslag, samt nyt øvre betonlag og nye klinker, og afsluttet med elastisk fuge langs ydervægge, trappe og fundament i døråbning.

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

Med oplysningerne i tilstandsrapporten er vores kunde således gjort bekendt med, at gulvets funktion svigter inden for overskuelig tid, da disse er nævnt med karakteren K2.

Vores kunde har på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger måtte påregne udgifter til, at imødegå svigt af gulvenes funktion, og vi må derfor fastholde, at disse påregnelige udgifter fratrækkes erstatningen. Vi har vurderet de påregnelige udgifter til mindst 40 % af de samlede udbedringsomkostninger for gulvet.

De påregnelige udgifter til udbedring af det forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, er således ikke dækket af forsikringen."

Der har efterfølgende været ført nogen korrespondance, men der er ikke herunder fremkommet afgørende nyt.

Nævnet har fået forevist de fremsendte 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, 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:

Nævnet har ved sin afgørelse lagt vægt på, at revnerne er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2, hvilket udgør en alvorlig skade, og at forholdet anmeldes ca. 4 år efter klagernes overtagelse af ejendommen.

På denne baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har opgjort erstatningen som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson