888/12

Den 2. april 2012 blev i sag nr. 80.597:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække anmeldte sætningsskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet gør gældende, at de anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og derfor ikke berettiger til forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1961, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/8 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/7 2009. den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundament/sokler		
	1.2 Sokkel	UN	Soklen har flere sætningsrevner i facaden mod øst. Her er murværket revnet og gulvet hælder mod facaden, se pkt. 6.1. Det kan ikke umiddelbart bestemmes om sætningerne er ophørt eller fortsat er aktive. De øvrige facader har ligeledes tynde revner. Note: Revnerne er uden væsentlig forskydning og skønnes af ældre dato og uden særlig konstruktiv betydning, men kan dog fortsat arbejde.

...

6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulvet langs facaden mod øst hælder ud mod facaden. Dette ses tydeligst i det midterste værelse. Note: Hældningen skyldes antagelig en sætning, se pkt. 1.2."

I sin klage til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Der er blevet klaget over forskellige forhold, men det som klager ønsker at klage over i denne sag er, at der efter klagers opfattelse er sket en fejl i den bygningssagkyndiges beskrivelse af en skade klassificeret som en 'UN'.

I tilstandsrapport af 27. august 2008 findes der følgende beroligende note til pkt. 1.2 på side 8, note:

'Revnerne er uden væsentlige forskydning og skønnes af ældre dato og uden særlig konstruktiv betydning, men kan dog fortsat arbejde'.

En sådan beroligende note hører ikke hjemme i en skade, som er klassificeret som 'UN'.

Det fremgår af samme tilstandsrapports pkt. 6.1, at gulvet langs facaden mod øst hælder ud mod facaden, og det er anført, at hældningen antagelig skyldes en sætning (se pkt. 1.2).

Dette skal sammenholdes med tilstandsrapport af 26. juli 2001, der ikke har nogen bemærkning om, at gulvet langs facaden mod øst hælder ud mod facaden. Ergo må der være sket en forværring fra 2001 til 2008, hvorfor den beroligende note også af den årsag er forkert."

Ved brev af 8/6 2011 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Af klagen til ankenævnet fremgår det, at der efter vores kundes opfattelse er en fejl i den bygningssagkyndiges beskrivelse af forhold med karakteren UN.

Det fremføres, at noten er beroligende og ikke passer til bemærkningen og karakteren.

Vi tillader os at gå ud fra, at klagen dermed ikke omhandler forholdet vedrørende kapillarbrydende lag, hvorfor vi ikke vil redegøre for dette.

Uanset den bygningssagkyndiges note har bemærkningen under fundamenter/sokler fået karakteren UN, og i selve bemærkningen oplyses om sætningsrevner samt revnet murværk og hældende gulv mod facaden. Endvidere henvises til noten i pkt. 6.1 om gulvkonstruktioner og den bygningssagkyndige skriver, at det ikke kan bestemmes, om sætningerne er ophørt eller fortsat er aktive.

Det er vores helt klare opfattelse, at den bygningssagkyndige med selve bemærkningen og karakteren UN har advaret om forhold, der bør undersøges nærmere da skadens art, omfang og konsekvens ikke umiddelbart kunne vurderes ved hans visuelle gennemgang af ejendommen.

Forholdet burde således være undersøgt forud for købet af ejendommen, og forsikringen bærer ikke risikoen for undladelse af de anbefalede undersøgelser.

Forsikringstager kan ikke på baggrund af tilstandsrapporten have nogen berettiget forventning om, at forholdet er fuldt afdækket og udtømmende beskrevet ved noten.

Det fremgår klart af tilstandsrapportens side 7, at karakteren UN beskriver forhold hvor art, omfang og konsekvens altid bør afklares ligesom det fremgår, at køber selv bærer risikoen, hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere.

På baggrund af bemærkningen i tilstandsrapporten og karakteren UN mener vi, at vores kunde allerede inden købet var tilstrækkelig advaret om mulige skader, som kun kunne afklares ved nærmere undersøgelser, og at de anmeldte forhold ville være konstateret, hvis den bygnings- sagkyndiges opfordring var blevet fuldt.

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Forholdet er efter vores vurdering fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten med en klar opfordring til undersøgelse af art, omfang og konsekvenser.

Vi skal bemærke, at eventuelle tidligere udarbejdede tilstandsrapporter ikke er en del af forsikringsaftalen, hvorfor bemærkninger i tidligere rapporter ikke kan lægges til grund for forsikringens dækningsomfang og vurderingen af indhold og karakterer i den aktuelle tilstandsrapport.

På baggrund af sagens oplysninger finder vi ikke anledning til at ændre vores afgørelse."

Af notat af 1/12 2010 udarbejdet af en arkitekt på klagerens foranledning fremgår bl.a.:

"Der er udført nogle meget dårlige betonfundamenter, særlig under øst facaden. Fundamenterne er ført ned i en dybde på ca. 90 cm, men på grund af den meget dårlige beton med mange løse sten i betonen, er den nødvendige bæreevne ikke til stede.

Det indvendige betonpaplag [betonklaplag], som ligger 'løst' mellem facadefundamentet og hovedskillevæggens fundament, er sluppet og har revner i betonoverfladen, både den ene og den anden vej. Klaplaget hælder på den sidste halvdel mod facaden.

Der er boret et hul i betonklaplaget. I det pågældende hul, er betonlaget ca. 5-10 cm, og det er projekteret til 10 cm. Der er et drænlag af grus på ca. 8-10 cm, og det er projekteret til 30 cm slagger. Der er herefter et lille hulrum og derefter synlig muld, se **bilag …**

Problemstilling
Der er fine revner i betonsokkel/fundament og i selve facademurværket, som er teglsten, og ikke gasbeton, som vist på **bilag …**

Parketgulvene i de to værelser og i soveværelset falder mod østfacaden.

Udfra en byggeteknisk vurdering, bør der udføres en jordbundsundersøgelse, i forbindelse med østfacaden, og det indvendige betonklaplag. På grundlag af denne undersøgelse, skal der udarbejdes et detaljeret projektmateriale vedrørende følgende:

1. Understøbning/undermuring af betonfundamentet mod øst. Udstøbning af huller m.v. i fundamentet og udførelse af en korrekt sokkelpuds 15 cm under terræn, samt en drænende stenrende.

2. Betonreparation af de synlige udvendige revner i betonsoklen i den øvrige del af huset.

3. Udførelse af et nyt armeret betonklaplag i soveværelset, og de to værelser med en isolering og et kapillarbrydende lag, hvor hele konstruktionen skal overholde det nye BR 10."

Af rapport af 22/12 2010 om geoteknisk undersøgelse indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Sammenfatning**
På ejendommen … hælder gulvene i de to værelser og soveværelset mod øst, og der er mindre revner i murværket samt i soklen mod nord og øst. Ejerne har bedt GEO om at udføre en geoteknisk undersøgelse med henblik på at få en vurdering af husets funderingsmæssige tilstand samt mulighederne for en delvis udbedring af funderingen.

GEO har udført en geoteknisk undersøgelse, som omfatter et indvendigt og udvendigt nivellement af huset samt to indvendige gravninger til fundamentsunderkant og håndboring herunder, samt en udvendig håndboring.

Fladenivellementet viser, at gulvet i de to værelser og soveværelset falder mod husets østlige facade, og at den største højdeforskel på gulvet er op til ca. 58 mm. Det udvendige nivellement viser tilsvarende, at husets østlige facade og nordøstlige hjørne ligger op til 75 mm lavere i forhold til det højeste punkt.

I den udvendige gravning er fundamentsunderkanten (FUK) registreret 0,9 m under terræn (u.t.), mens FUK for det indvendige fundament er registreret ca. 0,5 m under overside af klaplag. Undersøgelsen viser, at det indvendige fundament er ført ned på bæredygtige aflejringer, mens gulvene er udlagt ovenpå op til 1,7 m fyld bestående af sandmuld. Det udvendige fundament står sandsynligvis på fyld ved husets østlige og nordøstlige facade.

På baggrund af den udførte undersøgelse anbefaler vi, at der udføres en forstærkning af gulvene i de to værelser og soveværelset, idet der også fremover vil kunne opstå differenssætninger. Der bør desuden udføres en fundamentsforstærkning af husets nordøstlige del.

Afhængigt af funderingsforholdene vil fundamentsforstærkningen evt. kunne udføres på et senere tidspunkt, og vi anbefaler, at der udføres en supplerende gravning/boring ved husets østlige facade inden udarbejdelse af et egentligt forstærkningsprojekt."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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.

…

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:

Selskabet har med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor der under registrering af bygningens tilstand vedrørende sokkel er givet karakteren UN, og hvor der i noten henvises til pkt. 6.1 vedrørende, at gulvet langs facaden hælder, afvist at yde forsikringsdækning for de sætningsskader, der efterfølgende er konstateret.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har afslået dækning, 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.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand