Ankenævnet for Forsikring

909/13

Den 18. februar 2013 blev i sag nr. 82.852:

xxxxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring hos Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udbedring af revner i kældergulv.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet desuden er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1966, og at klageren overtog ejendommen den 1/9 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/5 2010.

Af tilstandsrapporten dateret den 5/5 2010 fremgår bl.a.:

"**Følgende materiale forelå:**

BBR-ejermeddelelse af: *22-04-2010* **Forsikringspolice:** Codan Police nr. ...
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: *H870921 af 17-12-2003* **Energimærke:** *E310529 af 10-04-2002*
Andre bygningsoplysninger:

Udover ovenstående tilstandsrapport foreligger følgende tilstandsrapporter:
- H817374 af 02-04-2003
- H719414 af 10-04-2002
...

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	ABC___

2. 82.852

Ejendommen fremstod fuldt møbleret ved gennemgangen. Oplukkelige vinduer er kun gennemgået stikprøvevis. Gulve under væg til væg tæpper i entre/gang, stue og værelser samt gang og disp. kælderrum er ikke besigtiget på grund af møblering. Garage-/udhus facade mod nabo blev ikke besigtiget.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

NB! Bemærk at resume kun er for beboelsesdel.
Beboelse er længehus i et plan med fuld kælder, som ifølge BBR-ejermeddelelse er opført i 1966. Ejendommen er desuden med udestue, garage/udhus og drivhus.
Ejendommen fremstår i forholdsvis god stand, alderen taget i betragtning. Der må dog forventes nogle reparationer samt normal vedligeholdelse på ejendommen.
Drivhus er ikke medtaget i tilstandsrapporten.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K2	Pudsafskalninger på sokler samt større revner i sokler ved facade mod nord, ved gavl mod øst samt ved kældervindue mod sydøst. Note: Det vurderes, at der ikke vil forekomme yderligere væsentlige revnedannelser i sokler, men der vurderes at være risiko for vandindtrængen/frostsprængninger.
...		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Ujævnhed under gulvtæppe i kælderrum mod syd.
2.2 Vægge	K2	Revne og løstsiddende vægpuds på skillevæg i kælderrum mod nord-vest. Derudover forekommer større revner i kældervægge i fyrrum.
2.5 Etageadskillelse	K1	Revne i elementsamling i etageadskillelse over fyrrum
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Revner i murværk under stuevindue mod udestue.
	K2	Større revne i murværk over hoveddør samt revne i murværk i gavl mod øst. Derudover forekommer områder med porøse murværksfuger.

3. 82.852

	UN	Gavltrekanter er trykket ind for oven, med mindre revner/forskydninger i murværk. Note: Der er udført foranstaltninger imod at gavle kan trykkes Ind, men der kunne ikke konstateres foranstaltninger mod sug på gavle. Det anbefales, at forholdet undersøges nærmere.
	KO	Synlig reparation i murværk ved vindue ved badeværelse. Derudover forekommer flere skår i mursten på alle facader.
3.6 Indvendig vægge	K1	Revner i bagvæg over stuevindue mod vest, i hjørne i stue mod syd-vest samt over vindue i værelse mod øst
3.9 Andet: Køkken	K1	Mindre revne i fuge mellem vægfliser i køkken og køkkenbordplade.
...		
4.4 Sålbænke	K2	Flere løstsiddende klinker i sålbænke, bl.a. ved stuevindue mod udestue samt ved vinduer ved værelser mod syd-øst og nord-øst.

...

	Ja	Nej	Ved ikke
6. Gulve			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor? "	☒	☐	☐

Af de to tidligere udarbejdede tilstandsrapporter, hvortil tilstandsrapporten af 5/5 2010 henviser, fremgår tillige:

"Dato: 10-04-2002

...

A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	*K1*		*udv. fundamentsoverflader er præget af større eller mindre svind- og spændingsrevner i pudsoverfladerne. De konst. revner skønnes ikke at have konstruktiv betydning.*
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.1 Gulvkonstruktion	*K1*	*1*	*Der er en stor bule på betongulv under tæppebelægning i stort kælderrum.*
	2.2 Vægge	*K1*		*der kan konst. mindre afskalninger i vægoverflader i fyrrum.*

4. 82.852

A 3.0 Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	*UN*	*2*	*Gavlspidser er trykket ind foroven, der kan konst. revner og forskydninger i murværket mod vej. Murbjælke over gavlvindue mod stue er sunket og vindueskarm er deformeret. Østgavl er ligeledes trykket ind foroven ca. 2-3 cm.* *K1: Murværk iøvr. er præget af mindre svind- og spændingsrevner i og ved muråbninger. I hjørne ved garagemur er sten afskallet ved indmuret hængsel. Der kan konst. en mindre revne i trapperepos samt murværk øverst ved hoveddør.*
3.6 Indv. vægge	*K2*	*3*	*skillevæg i østvendt værelse er præget af en revne i skillevæg mod soveværelse. Iøvr. kan der konst. løse pudsflader bag tapeten i part. omr. i sovevær., gangareal og et enkelt værelse samt i stue.*

...
Dato:
02-04-2003
...

A 1.0 Fundamenter/Sokler

1.2 Sokkel	*K1*		*Fundamentsoverflader er præget af reparerede større eller mindre revner, og partielt 'hul' puds. Enkelte partier med afskallet maling.*
1.4 Udvendige lyskasser	*K1*		*Revnet fra bygning, og skår i puds.*

A 2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk

2.1 Gulvkonstruktion	*K1*		*Stor bule under tæppe i store kælderrum.*
2.2 Vægge	*K1*		*Sætningsrevne mod Ø er repareret. Indvendig revne mod S i fyrrum. Partiel 'hul' og afskallet puds.*
2.4 Indvendig beklædning	*K1*		*Nogle 'hule' vægfliser og revnet flise i vinduesfals, i vaskerum.*

...

A 3.0 Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	*K1*		*Murværk er præget af mindre revner. Sætningsrevner under køkkenvindue, og over hoveddør. Enkelte afskallede sten.*

5. 82.852

	UN 2	*Gavlspidser er trykket ind foroven, med mindre revner / forskydninger i murværk. Forankring til gavlspær ikke udført.*
3.6 Indv. vægge	*K1*	*Enkelte partier med 'hul' puds.*
3.7 Vægbeklædninger	*K1*	*Enkelte 'hule' vægfliser i køkken."*

Selskabet oplyser, at klageren den 29/3 2011 telefonisk anmeldte, at han i forbindelse med renovering af kælderen havde konstateret, at kældergulvet flækkede, og at revnerne trak op i væggene.

Selskabet udmeldte en taksator, som den 5/4 2011 besigtigede ejendommen og i notat af 1/6 2011 har anført:

"Ejendommen er opført 1966 med fuld kælder, og der skønnes at være udført normal vedligehold i perioden uden særlige og større ombygninger.
I kælder er der ved demontering af plader på vægge og gulvtæpper, kommet syn for yderligere revner i gulve og vægge, med forbindelse til revner i vægge modsat side og ende af bygning, som ikke tidligere har været afdækket.

Der ses flere revner i vægge mod nord og syd, med åbning op til 5mm, samt der ses flere revner i gavle mod øst og vest. Revner i vægge er af forskellige længder, og der ses revner fra gulv til loft i alle vægge, samt tilsvarende udvendig.
Langs af bolig er gulv revnet i alle rum, med opstående og skævt betongulv som følge.
På facader og gavle ses der udvendig steder hvor der er forbindelse mellem revner i sokkel og videre op i murværk op til tag.
Revner ses at være opstået i tidligere år, da der er forsøgt udbedring på forskellig vis.
Revner i vægge og gulve skønnes at være forårsaget af mangelfuld fundering samt manglende stabiliserende vægge i kælder, og at have været eksisterende i mange år, samt der formodes forsat at være bevægelse og udvikling af revner og sætninger.
...
Vores anbefaling er at der udføres geotekniske undersøgelser for ejendommen og teknisk gennemgang af statiker for fastsættelse af skadesomfang og beskrivelse af tiltag for afhjælpning af skader, samt stabilisering af ejendommen."

På baggrund af de geotekniske undersøgelser blev der udfærdiget geoteknisk rapport af 30/9 2011. Af denne fremgår bl.a.:

"**1. Sammenfatning.**
Nærværende geotekniske undersøgelse er iværksat for en afklaring af husets funderingsforhold, idet der er registreret markante sætningsskader i ejendommen.

Den udførte undersøgelse viser, at primært den østlige del af ejendommen er opført over blandede fyldmaterialer. Således blev der i undersøgelsespunkterne registreret op til 1,25 á 1,35 m blandede fyldmaterialer under såvel de udvendige fundamenter som de bærende indvendige fundamenter.

Kældergulvet registreredes udstøbt over op til ca. 0,35 á 0,4 m forbrændingsslagger. Under slaggerne fandtes op til 1,35 m blandede fyldforekomster.

Et orienterende nivellement af husets sokkel udviser koteforskelle på op til 32 mm, hvor de laveste koter træffes mod syd og øst.

Med de påtrufne forhold vil der fortsat kunne forventes sætninger i ejendommen. Det vurderes imidlertid, at disse vil være af beskeden størrelse. For at sikre ejendommen mod disse skader skal husets fundamenter forstærkes. Dette forventes at kunne ske ved sektionsvis understøbning af de berørte fundamenter.

Kældergulve sikres, dels ved overalt at udskifte de aktuelle slagger med egnede kapillarbrydende materialer, dels ved udskiftning af sætningsgivende fyldmaterialer med egnede friktionsmaterialer. I områder med større fyldmægtigheder kan etablering af selvbærende gulve overvejes."

Selskabet afviste den 9/11 2011 at yde forsikringsdækning, hvilket klageren er utilfreds med. Efter indsigelse over for selskabet har han derfor ved brev af 6/7 2012 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og hertil anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Vi har købt et hus med overtagelse pr. 16-08-2010. I tilstandsrapporten er der beskrevet revner og ujævnheder i gulv i sydvendt kælderrum som K1 og K2. I forbindelse med købet blev der tegnet ejerskifteforsikring hos Tryg. I marts 2011, i forbindelse med renovation af det ene kælderrum (mod nord) konstateres det, at kældergulvet er revnet på kryds og på tværs af rummets længde, og at revnerne har forbindelse med rummets vægge, ligesom gulvet er hævet i den ene ende. Dette anmeldes til Tryg. Tryg iværksætter en jordbundsundersøgelse, som fremkommer den 30 sep. 2011 Trygs afslag kommer 9 nov. 2011, Vi laver et modsvar til deres afslag, som vi sender til dem d. 07 dec. 2011. Fornyet afslag fremkommer den 21 dec. 2011.

Mens sagen med Tryg har kørt, har vi haft hjælp af en bygningskonstruktør til at gennemgå vores hus, samt til at hjælpe med korrespondance til Tryg, samtidig med at vi, via bygningskonstruktøren, har fået adgang til de tidligere tilstandsrapporter via OIS.dk, hvori der bl.a. er nævnt sætningsrevner m.m..

Efterfølgende har der været afholdt møde med den byggesagkyndige som har udarbejdet tilstandsrapporten."

Selskabet har i svarbrev af 30/7 2012 til nævnet anført:

"Vores kunde køber ejendommen med overtagelse den 1. august 2010, og på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5. maj 2010. Af denne tilstandsrapport fremgår det blandt andet, at der tidligere er udarbejdet 3 tilstandsrapporter.

Den 29. marts 2011 anmelder vores kunde, at de i forbindelse med renoveringen af kælderlokalet har konstateret revner i kældergulvet.

Vi besigtigede ejendommen henholdsvis den 5. april 2011 og 1. juli 2011, og vi indhentede en geoteknisk undersøgelse af ejendommen.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at de geotekniske undersøgelser har vist, at ejendommen har sat sig 32 mm., hvor de laveste koter kan konstateres mod syd og øst.

Endvidere konstaterer den geotekniske rapport, at det ved boringerne er konstateret, at ejendommen primært ved den østlige del er opført over blandede fyldmateriale, samt at der vil kunne forventes yderligere sætninger, disse vil dog ligge under 5-10 mm.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at de konstaterede forhold ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er en dækningsberettigende skade defineret som, forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da forholdet ikke opfylder denne definition er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Endvidere er der i tilstandsrapporten flere bemærkninger omkring sætninger af ejendommen, og blandt andet under pkt. 1.2 fremgår det i noterne, at 'Det vurderes, at der ikke vil forekomme yderligere væsentlige revnedannelser i soklen, men der vurderes risiko for vandindtrængning/frostsprængning.'

Det er vores opfattelse, at en yderligere sætning på under 5-10 mm. ikke kan betragtes som en væsentlig yderligere sætning, hvorfor der ikke vil kunne forventes væsentlig yderligere revnedannelse i soklen.

Dette er således i overensstemmelse med den notering, som den bygningssagkyndige har lavet i noten til punktet.

Endvidere henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at i pkt. 3.1 omkring gavlen er noteret en UN, svarende til undersøges nærmere, idet gavlen er trykket ind.

Det er fortsat vores opfattelse, at havde vores kunde ladet dette forhold undersøge nærmere ville det have været konstateret, at årsagen til dette forhold er de tidligere sætninger.

Under hensyntagen til de mange registrerede revnedannelser i tilstandsrapporten har vores kunde haft en klar indikation for, at ejendommen havde sat sig, og det er derfor vores fortsat vores opfattelse, at vores kunde har haft mulighed for at tage forholdene omkring revnedannelse og sætninger med i betragtningen ved sine overvejelser om, hvorvidt kunden ville købe ejendommen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at de konstaterede forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.1 dækker betingelserne ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten; medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

I forbindelse med vurderingen af, om et forhold er klart forkert beskrevet skal der ikke alene lægges vægt på den karakter, som forholdet har fået, men også den beskrivelse af forholdet, som den bygningssagkyndige har foretaget.

Den bygningssagkyndige har i sin beskrivelse af revner i soklen blandt andet anført, at det ikke vurderes, at der vil forekomme væsentlige yderligere revnedannelser i soklen, eller med andre ord, at der ikke vil kunne forventes yderligere væsentlige sætninger af ejendommen.

Henset til, at den geotekniske rapport vurderer yderligere sætninger til under 5-10 mm. hvilket efter vores opfattelse ikke kan betragtes som væsentlige yderligere sætninger, og dermed revnedannelser, er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet har tidligere taget stilling til, i hvilket omfang tidligere fremtidige sætninger kan betragtes som en dækningsberettigende skade, og vi kan i den forbindelse henvise til kendelserne nr. 77.841 og 75.468.

Begge disse kendelser underbygger efter vores opfattelse, at en fremtidig sætning på under 510 mm. ikke betragtes som en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende kældergulvet
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, hvorfor den alene skal betragtes som en almindelig kælder fra 1966.

Endvidere fremgår det, at gulvet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var belagt med heldækkende tæpper, og at såvel sælger som den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har oplyst, at der henholdsvis er ujævnheder og revner i kældergulvet.

Når et gulv har en heldækkende belægning, skal gulvet betragtes som et undergulv i relation til vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade.

Det vil med andre ord sige, at det skal vurderes, om gulvet kan anvendes som undergulv for en tilsvarende belægning, og det er vores taksators og vores opfattelse, at gulvet kan anvendes som undergulv for tilsvarende tæppebelægning, hvorfor revnerne i gulvet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Ud fra det foreliggende er det således vores opfattelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover er det vores opfattelse, at vores kunde allerede på baggrund af sælgers notater i tilstandsrapporten var bekendt med, at gulvet under tæppet var revnet.
...
Ud fra denne notering finder vi det godtgjort, at vores kunde havde kendskab til revner under gulvtæpperne i kældergulvet inden kunden overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

9. 82.852

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring dækker forsikringen ikke forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Idet vores kunde havde kendskab til revner i kældergulvet under tæpperne, inden vores kunde overtog ejendommen eller på anden måde fik rådighed over denne, kan vi ligeledes af denne grund ikke tilbyde dækning for forholdet.

Endelig har den bygningssagkyndige i sin tilstandsrapport noteret, at der er ujævnheder under gulvtæppe i kælderrum mod syd.

Det er fortsat vores opfattelse, at denne beskrivelse af forholdet ikke er klart forkert, og sammenholdes den med sælgerens oplysninger er det vores opfattelse, at vores kunde havde mulighed for at tage forholdets reelle natur med i sine overvejelser omkring købet af ejendommen.

Vi må ligeledes af denne grund fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller 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.
...
4.3
Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

4.4

10. 82.852

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende bygningens fundament ikke udgør en skade, der er omfattet af forsikringen.

Nævnet har herved lagt vægt på ejendommens alder og det oplyste i tilstandsrapporten og finder på denne baggrund, at fundamentet og de fremkomne sætningsrevner ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når ejendommen sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme fra samme tid.

Det er på baggrund af det oplyste desuden nævnets vurdering, at revnerne ikke giver nærliggende risiko for skade, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

For så vidt angår mulige fremtidige sætninger finder nævnet det ikke godtgjort, at sætningerne bliver af en sådan størrelsesorden, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende kældergulvet er det tillige nævnets opfattelse, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i de foran gengivne forsikringsbetingelser. Nævnet har herved lagt vægt på oplysningerne i tilstandsrapporten, herunder sælgers oplysninger, hvorefter klageren har haft mulighed for at tage forholdets reelle natur med i sine overvejelser omkring købet af ejendommen.

11. 82.852

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson