Ankenævnet for Forsikring

919/13

Den 24. juni 2013 blev i sag nr. 83.788:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 m.v. tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende sætninger i ejendommens sydvestlige facade/hjørne.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Dernæst har selskabet afvist dækning med henvisning til den af selskabet oprettede klausul på forsikringens police samt med henvisning til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1890, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/7 2008.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Der er overvejende på sydsiden mindre revner og løs puds. Note: Skaderne er mest fremtrædende på sydsiden og er typiske for ældre pudsede huse.

3.6 Indvendig vægge	K1	I stuen er der en mindre revne i indervæggen.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Staldbygning inddraget til beboelse i 1996.**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Staldbygning og renovering som sådan.**	☒	☐	☐
...				
1.	**Fundamenter/sokler**			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår? **Ca. 1996.**	☒	☐	☐

...

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Fundamenter/sokler		
Beton	A	
Teglsten	A"	

I købsaftalen udarbejdet i forbindelse med handelen af ejendommen er noteret:

"Køber er gjort opmærksom på og accepterer, at de faktiske arealer afviger en smule fra BBR, da laden på 75 m^2 er inddraget til garage og beboelse.

Stald på 21 m^2 og maskinhus på 39 m^2 har ingen byggeteknisk værdi og er ej heller omfattet af tilstandsrapporten."

Af policen for forsikringen fremgår bl.a.:

"**SÆRLIGE BETINGELSER**

...

Ejerskifteforsikring

Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af forhold beskrevet i tilstandsrapport under pkt. A 3.1, 8.3."

Klageren anmeldte den 26/4 2010 telefonisk til selskabet, at et af hjørnerne i huset sank. Selskabet anmodede klageren om yderligere oplysninger og foretog herefter en besigtigelse af ejendommen den 6/5 2010. I taksatorens brev til klageren dateret den 25/5 2010 har han på baggrund af besigtigelsen anført:

"**Skadesårsag/skadesomfang.**
Der er tale om en meget gammel, traditionelt opført bygning fra 1890, som oprindeligt har fungeret som staldbygning. Ifølge sælgers oplysninger er der i 1996 sket en renovering/ombygning, som bl.a. har omfattet inddragelse af staldbygning til beboelse - ved samme lejlighed er det oplyst, at huset er efterfunderet. Tagkonstruktionen ses dog bestående af spær fra ... Spærfabrik og er fremstillet i 1998, mens vinduer i stueplan ses udført i 2000. Ejendommen er overtaget for ca. 1½ år siden.

Ejendommen er beliggende med facade mod syd - den oprindelige beboelse ligger mod sydøst og den ombyggede staldbygning ligger mod sydvest. Der kan på den ombyggede staldbygning konstateres alvorlige revner i facaden, især mellem 2. og 3 vindue, hvor facademuren tilsyneladende er skubbet 2-3 cm ud - der ses indvendig afstand mellem vindueslysning og vindueskarm. Vinduer er fastgjort til facademuren og følger med denne ud.

Facademurens opbygning er ikke helt klart defineret - ydervæggen har en tykkelse på ca. 50 cm. Det må formodes, at den oprindelige murede ydervæg var en massiv 1/1-stensmur på ca. 23-24 cm. Indvendig ses der påført med isoleret træskelet beklædt med plader - dog næppe i en tykkelse på over 25 cm. Det kunne tænkes, at facader på et tidspunkt er blevet skalmuret, hvilket sammen med indvendig påforing kan forklare ydervægstykkelsen på 50 cm.

Der kan ikke indvendigt, hverken i stueplan og på 1.salen ses tegn på sætninger/revner ved de indvendige vægge - kritiske skader omkring inddækning ved kvist på 1.salen ses heller ikke umiddelbart at have medført følgeskader.

Jeg har talt med murermester ... om at skadesårsagen næppe lader sig entydigt fastlægge uden at der etableres mindre hul i facaden samt udgraves til underkant fundament (f. eks. mellem 2. og 3. vindue på sydfacaden).

Ejerskifteforsikring.
Det kan **ikke umiddelbart vurderes, om der helt eller delvis er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, før årsagen er nærmere fastlagt.

Det fremgår klart af tilstandsrapporten med K2-bemærkning, at der er en alvorlig skade på facader/gavle og at disse er mest fremtrædende på sydsiden. K2-bemærkning beskriver '*alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid*' - du var således advaret om, at facadernes funktion ville svigte indenfor overskuelig tid. Såfremt årsagen til skadernes opståen alene kan henføres til selve facaderne vurderes derfor ikke at være tale om et dækningsberettiget forhold (ex. rustne bindere el.lign)

Såfremt der er tale om, at årsagen til revnerne kan henføres til, at sokkel/fundament har betydende mangler i forhold til andre tilsvarende bygninger, vurderes der dog, at dette ikke var påregneligt i forhold til oplysninger i tilstandsrapporten, der alene henviser til facader/gavle. Udbedring af sokkel vil derfor evt. være dækket over ejerskifteforsikringen.

For afklaring af om og i givet fald i hvilket omfang, der er tale om et dækningsberettiget forhold anbefales udført den af murermester ... foreslåede blotlægning af konstruktioner med henblik på ny besigtigelse og fastlæggelse af årsagen til skaderne."

Selskabets taksator besigtigede på ny ejendommen den 3/9 2010 og anførte herefter i brev af 13/9 2010:

"Der er foretaget opgravning ved sokkel på sydsiden samt hultagning i den gamle ydervæg. Der blotlægges det gamle syldstensfundament fra opførelsen omkring 1890 samt en ydervægskonstruktion med 23 cm massiv ydervæg, der senere indvendigt er påforet med let trækonstruktion og isolering. Sokkel og ydervægge skønnes at være de oprindelige fra ejendommens opførelse og i øvrigt i overensstemmelse med og uden mangler i forhold til dagældende byggeskik.

Der blotlægges derudover en del indvoksende rødder - murermester bifalder, at disse kan være medvirkende årsag til de opståede revnedannelser.

Skader som følge af udefra kommende påvirkninger/forhold ved grunden dækkes på ejerskifteforsikringen over ekstrasikringen - afsnit 5. Jeg har set nærmere på Jeres ejerskifteforsikringspolice og kan se, at der er på denne ejerskifteforsikring **ikke tegnet ekstradækning,** hvorfor sokkelskader som følge af forhold på grunden falder udenfor dækningen.

Som tidligere nævnt er der i tilstandsrapport **K2-bemærkning** (Alvorlige skader) omkring facader. Derudover er der **på forsikringen påført klausul** med ordlyden: Ejerskifteforsikringen dækker ikke årsagen til eller følgerne af forhold beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. A 3.1 Facader/gavle

Sammenfattende konkluderes, at **der ikke vurderes at være tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke er tegnet ekstrasikring, at der i tilstandsrapport er bemærkning om 'Alvorlige skader' samt at der på forsikringen er påført klausul/forbehold omkring Facader/gavle."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og klagede ved brev af 10/12 2010 til selskabet.

Selskabet oplyser, at det ved en fejl først besvarede klagerens brev den 2/5 2012, hvor selskabet henviste til deres forbehold på policen.

Klageren var fortsat uenig med selskabet og rettede derfor på ny henvendelse til selskabets taksator, hvorefter hun anførte:

"Det er vi naturligvis ikke tilfredse med.
Hvis dette virkelig er tilfældet, må man som køber tage højde for, at oplysninger i tilstandsrapporten kan være direkte forkerte uden at der sker noget ved det.
Tilstandsrapporten angiver at huset er efterfunderet.
Dette er direkte forkert. Havde huset været efterfunderet, ville den alvorlige murskade ikke være opstået.
Vi vil derfor som købere anfægte tilstandsrapportens troværdighed, da den har været direkte vildledende med hensyn til husets tilstand.
Den har ved at oplyse, at huset er efterfunderet i forbindelse med husets renovering i 1996, bevirket, at vi som købere ikke havde mulighed for at forudse, at der var alvorlige fejl i fundamentet, som så senere har vist at påvirke hele murkonstruktionen.
I forbindelse med om oplysningen om mindre revnedannelser i pudset, havde vi som købere handlet anderledes, hvis vi ikke havde fået oplyst at huset var efterfunderet.

Så ville vi have haft grund til at få mistanke til fejl i eller sænkninger af fundamentet.
Vi ville så have overvejet købet endnu en gang eller overvejet om der skulle have været et nedslag på husprisen.

Den vildledende tilstandsrapport var direkte skyld i, at vi som købere blev direkte vildledt.

Vi ønsker derfor at få oplyst, hvor vi kan henvende os, for at klage over tilstandsrapportens troværdighed og TRYGs håndtering af sagen.

Vi synes at TRYGs håndtering af denne sag er meget utilfredsstillende og utroværdig, da ansvaret tilstandsrapporten pålydende kun kan ligge hos jer.
Vi forventer en hurtig og ansvarlig opfølgning på sagen, og forventer, at I lever op til ansvaret."

Efter forelæggelse af sagen til selskabets klageansvarlige har klageren ved klageskema af 28/12 2012 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om:

"Vi forventer som forsikringstagere, at der foretages en total udbedring af de skadede mure, samt at der bliver foretaget en efterfundering af huset, som beskrevet i tilstandsrapporten.
Vi forventer desuden, at bygningsdele som vinduer og lysninger, som allerede har taget skade, samt eventuelle følgeskader på tag og andet, som senere må opstå inden sagen er afgjort og udbedringerne kan udføres, ligeledes bliver dækket."

Selskabet har i svarbrev af 21/1 2013 til nævnet anført:

"Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vores kunde overtog ejendommen den 1. oktober 2008.

Den 26. april 2010 eller mere end 1½ år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde, at der er væsentlig revnedannelse i det sydvestlige facadehjørne.

Denne del af ejendommen er en tidligere staldbygning, der er inddraget i beboelsen, hvilket fremgår af den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen.

Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at fundamentet på bygningen litra A består dels af beton og dels af teglsten.

Sælgeren har oplyst, at huset skulle være efterfunderet; men det er vores opfattelse, at denne oplysning alene kan relatere sig til det oprindelige hus, hvorfor der ikke i tilstandsrapporten er oplysninger om, at der er foretaget efterfundering af den tidligere stald.

I forbindelse med vores besigtigelser af ejendommen blev der blotlagt det oprindelige syldstens fundament fra staldens opførelse omkring 1890. Endvidere kunne det konstateres, at ydermurskonstruktionen består af en 23 cm. tyk massiv ydermur, der senere indvendigt er påført med let trækonstruktion og isoleringen.

Sokkelen og ydervægge vurderes at være fra staldens opførelse og i øvrigt i overensstemmelse med og uden mangler i forhold til dagældende byggeskik.

Endvidere blev der i forbindelse med besigtigelsen blotlagt en del indvoksende rødder, som efter såvel vores taksators som en rådgivende murers opfattelse kan være medvirkende årsag til de konstaterede revnedannelser.

I den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kunders køb af ejendommen fremgår følgende vedrørende den pågældende facade.

3.	**Yder- og indervægge**		
3.1	Facader/gavle	K2	Der er overvejende på sydsiden mindre revner og løs puds. Note: Skaderne er mest fremtrædende på sydsiden og er typiske for ældre pudsede huse.

Den bygningssagkyndige har således ved sin gennemgang af ejendommen konstateret, at der var revner i facadens sydside, samt at der var løs puds samme sted.

Ud fra en samlet vurdering af ejendommen indsatte vi i forbindelse med vores tilbud på ejerskifteforsikringen en klausul om, at forsikringen ikke omfatter årsagen til og følger af ovenstående bemærkninger i tilstandsrapporten.

Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at årsagen til disse revnedannelser, dels er den oprindelige fundering, samt dels er rødderne i fundamentet.

Når det skal vurderes, om en anmeldt skade er dækningsberettigende på en ejerskifteforsikring, skal det først og fremmest konstateres, om forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

I henhold til betingelserne for ejerskifteforsikringen er en dækningsberettigende skade defineret som 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

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ved facaden ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved staldbygninger fra omkring 1890, selvom disse er inddraget i beboelsen.

Til grund for denne opfattelse, har vi blandt andet lagt vægt på, at der er tale om den oprindelige fundering af bygningsdelen.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi allerede af den grund ikke kan tilbyde dækning over forsikringen.

Herudover kan vi konstatere, at vi på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har undtaget årsagen til og følger af revnedannelse i sydsiden af facaden.

Eftersom årsagen til denne revnedannelse er det fundament som ejendommen er opført på, samt de konstaterede rødder, vil ændringer af disse ikke være omfattet.

For god ordens skyld henledes opmærksomheden på, at dette forbehold allerede var nævnt i tilbuddet på ejerskifteforsikringen, og at vores kunde derfor både i forbindelse med deres

overvejelser om at købe huset, samt i overvejelserne om at tegne forsikringen hos os, har været bekendt med, at vi undtog årsag til og følger af revnedannelsen på facaden.

Da forholdet er undtaget af den tegnede ejerskifteforsikring, vil vi ligeledes af denne grund ikke kunne tilbyde dækning over forsikringen.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har således beskrevet, at der er mindre revner og løs puds i facaden.

Denne beskrivelse er baseret på en besigtigelse foretaget mere end 1½ år før anmeldelsen af forholdet til os.

Alt andet lige vil forhold med tiden ændre sig hvis der ikke sættes ind med en korrekt udbedring af forholdene.

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

Da forholdet efter vores opfattelse ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, vil vi ligeledes af denne grund ikke kunne tilbyde dækning over forsikringen.

Endelig kan vi konstatere, at ejerskifteforsikringen hos os er tegnet uden ekstrasikring, hvorfor forsikringen alene omfatter bygningerne på grunden.

Forholdet på eller i grunden udenfor bygningerne er således ikke omfattet af forsikringen.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der er konstateret rødder i fundamentet, samt at disse er eller kan være medvirkende til revnedannelsen på ejendommen.

Da disse rødder og beplantningerne til rødderne befinder sig på grunden uden for bygningen, vil ændringer af disse ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren er til selskabet i svarbrev fremkommet med følgende kommentarer:

"I tilstandsrapporten for huset er det beskrevet, at huset er efterfunderet.

Tilstandsrapportens litra A skelner ikke mellem den oprindelige beboelse og den tidligere staldbygning, som i 1996 blev inddraget til beboelse. I 1996 blev også efterfunderingen foretaget, hvilket, for som os som købere, kun kan opfattes som omfattende hele huset.

Tilstandsrapporten, som er udfærdiget 28-07-2008, omfatter hele huset litra A, på det tidspunkt var den tidligere staldbygning allerede en del af beboelsen. Det måtte derfor antages, at oplysninger om husets sokkel og efterfundering omfatter det, på tilstandsrapportens opretttelsestidspunkt, samlede hus.

Endvidere er det i tilstandsrapporten beskrevet at husets fundament er beton/tegl. Dette er ikke tilfældet på skadestedet, hvor der er tale om et fundament af syldsten, hvilket ikke er nævnt nogen steder i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten var derfor forkert, ufyldestgørende og vildledende med hensyn til fundament og efterfundering.

Vi må derfor fastholde, at vi som købere på grundlag af rapporten ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
...
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.
...
4.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen
...
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

9. 83788

Nævnet udtaler:
Forsikringen er tegnet med det forbehold, at forsikringen ikke dækker skade, der er årsagen til og følger af forhold beskrevet i tilstandsrapporten under punkt A.3.1 vedrørende facade og gavl.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at indklagede forhold vedrørende sætninger i ejendommens sydvestlige facade/hjørne m.v., er omfattet af ovennævnte forbehold. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand