Den 27. august 2014 blev i sag nr. 85755:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til afhjælpning af sætningsskader og revnedannelser på østgavlen af hans hus.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet, hvilket det efter selskabets opfattelse ikke er.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1877. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/6 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Huseftersyn**

Et huseftersyn er en professionel vurdering af, om bygninger på en ejendom er i ringere stand end tilsvarende bygninger af samme alder.
...
Gennemgang af huset
...
Gennemgangen er visuel. Dvs. at den bygningssagkyndige vurderer bygningernes tilstand ud fra det, han umiddelbart kan se (synlige bygningsdele). Den bygningssagkyndige kan bruge enkle tekniske hjælpemidler ved gennemgangen, men må ikke foretage destruktive indgreb i en bygning uden aftale med sælger.

Derfor kan der være skader, som den bygningssagkyndige ikke kan opdage, og som derfor ikke vil fremgå af tilstandsrapporten.

...

Tilstandsrapporten omfatter ikke...

En tilstandsrapport er ingen garanti for, at bygningerne på en ejendom kun har de skader, der er omtalt. Da huseftersynet er en visuel gennemgang, kan der være skjulte skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.

...

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus*

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²		Udnyttet tagetage m²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	*Beboelse*	*1877*	*1*	*63*	*0*	*108*	*0*	*45*

...

A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	*K1*		*Mindre revner i sokkel mod øst.*
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Der kan forekomme områder med hul bankelyd ved vægpuds.*
				Gavl mod vest og øst er ude af lod.
A	***5.0 Lofter/Etageadskillelser***			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	*K1*		*Der er en del skævheder i lofter efter ældre sætninger.*
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.1 Gulvkonstruktioner	*K1*		*Gulve er flere steder ude af vatter på 1. sal og køkken.*
			1	*Gulve knirker i stue i midten, og der er lidt fugeafstand.*

...

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
	A	*1.5 Andet: Generelt.*	*Ejendommen bærer præg af ældre sætninger og har givet skævheder.*
1	*A*	*6.1 Gulvkonstruktioner*	*Det vurderes at knirkende gulve er af kosmetisk art og ikke kan fjernes og er årstidsbestemt.*

...

0.1 Hvor mange år har De boet i huset?

45 år.

...

1. Fundamenter/sokler

1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐

1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Stuehus syd/øst hjørne.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Kommentar
1.0 Fundamenter/Sokler		
Andet; Type:	*A*	*Kampesten.*
Andet; Type:	*D*	*Træ i jord.*
Beton	*A*	

"

I et tillæg til tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige bl.a. anført:

"

3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en normalt vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder :

	God	Over middel	Middel	Under middel	Dårlig
1. Fundamenter/Sokler			X		

"

Klageren har i klageskemaet og tillæg hertil af 30/1 2014 anført:

"Det centrale i min diskussion med forsikringsselskabet er: Kan jeg som huskøber eller kan jeg ikke forvente, at sælger/bygherre i forb. m. en gennemgribende renovering af et gammelt hus (nyt tag, ny dørindgang i forb. m. ny korridortilbygning, nye gulve i stueplan, isolering overalt o.s.v. - alt med anvendelse af de bedste materialer), - - at sælger ville ha' taget skridt til, at forstærke sokkelen under den østvendte gavlmur, som fra første færd havde tydelige spor af at have sat sig, hvorfor den var tydeligt ude af lod, idet den hældede betydeligt udad. - - Som sagt: Kan jeg eller kan jeg ikke forvente, at den renoverende bygherre/sælger ville ha' taget skridt hertil?

Og hertil kommer: Hvad er en tilstandsrapport værd, hvis den udstedende ekspert IKKE tar' sådanne problematikker i betragtning ved rapportens udfærdigelse? - (Ved f.eks. at udspørge sælger desangående!)

I min dialog med det forsikrende selskab har jeg følt mig bemødt af TENDENTIØSE attityder både skriftligt (se disse) og mundtligt. - Idet selskabets ... ved min telefoniske rykker efter svar på min klage over taksators vurdering, - - kastede sig ud i en længere UFOKUCERET belæring af mig - - . I forløbet måtte hun dog til sidst indrømme: AT HUN SLET IKKE HAVDE LÆST MIN KLAGE! men kunne fortælle, at min sag lå øverst i hendes bunke!! - - Herefter henstillede jeg, at vi fortsatte diskussionen til EFTER hun havde læst sagsakterne, idet jeg sluttede med at udbede mig et skriftligt svar. - (Hvad jeg sidenhen fik, - af en anden sagsbehandler end ...!)

4. 85755

I selskabets svar af 17.12.13. skrives bl.a.: Der er ingen oplysninger i sagen, der viser, at årsagen til sætninger og revner er funderingen. - - Med forlov: Hvor skulle sætningerne i sokkelen med påfølgende revner i murværket ellers være kommet fra? - Ingen, hverken taksator, min murermester, eller jeg selv har været i tvivl om, at sokkelens fundering er problemet!! - - Det er præcis sådanne ABSURDE påstande, som jeg finder TENDENTIØSE.

...

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

ANSVARLIGHED! BESTÅENDE AF KONTANTE MIDLER TIL UDBEDRING AF DE OPSTÅEDE SKADER - INKL. TID TIL AFHJÆLPNING AF DEN MANGLFENDE FORSTÆRKNING AF FUNDAMENTET UNDER ØSTGAVLEN AF MIT HUS:

"

Selskabet har hertil i brev af 14/2 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Der klages over, at vi ikke kan anerkende sætningsrevner i ejendommens østlige facade, som værende dækningsberettigende skade.

Vores kunde overtog ejendommen den 1. december 2004, og tegnede med ikrafttræden samme dato en 10 årig ejerskifteforsikring hos os med betingelser 0110 uden Ekstrasikring.

Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 10.000 kr. af ethvert forhold, og er tegnet på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8. juni 2004.

Kort sagsresume
Den 8. oktober 2013, eller næsten 10 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde via sin håndværker, at der er konstateret en sætning på ejendommen gavl.

Vi besigtiger ejendommen den 6. november 2013, og den 11. november 2013 sender vi et brev til kunden, hvori vi meddeler kunden, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, at forholdet er nævnt i tilstandsrapport, og deri ikke klart forkert beskrevet på overtagelsestidspunktet, samt at det forhold, at revnerne udvikler sig i løbet af vores kundes ejertid, er ikke en dækningsberettigende skade.

Den 22. november 2013 modtager vi et brev fra kunden, hvori kunden meddeler, at han ikke er enig i afgørelsen, idet vores kunde blandt andet er af den opfattelse, at den bygningssagkyndige i forbindelse med sin besigtigelse skulle have gravet, således at det kunne konstateres, at ejendommen stod på fundamentssten, samt at sælger af ejendommen i forbindelse med sin renovering ikke har foretaget efterfundering af den pågældende gavl.

Denne henvendelse besvarer vi den 17. december 2013, hvor vi fastholder, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

...

Argumentation

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 1. december 2004, og anmeldte mere end 8 år og 10 måneder efter overtagelsen, at der er konstateret revner på den østvendte gavl.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring 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.

Det vil med andre ord sige, at for at vurdere om der er tale om et dækningsberettigende forhold, skal det vurderes, om forholdet afviger fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere er det en betingelse for dækningen, at forholdet, eller risikoen for forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Ved vores besigtigelse kunne der konstateres revnedannelser ved vinduet, og disse revner ses fortsætte ned til kampestensfundamentet.

Henset til at ejendommen er opført i 1877, og derfor er mere end 135 år gammel er det vores opfattelse, at de konstaterede revner ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvilket ligeledes underbygges af, at vores først anmelder forholdet næsten 10 år efter overtagelsen af ejendommen.

Havde der været tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt på overtagelsestidspunktet, ville forholdet have været mere markant, og givet sig udslag i en tidligere anmeldelse af forholdet.

Vores kunde har som argument for, at der er tale om en dækningsberettigende skade anført, at den bygningssagkyndige i forbindelse med sin besigtigelse skulle have foretaget en frigravning af soklen, at sælger burde have efterfunderet soklen, herunder at vores kunde ikke kunne vide, at soklen ikke er efterfunderet og endelig at soklen består af sten.

I relation til den bygningssagkyndiges manglende udgravning af soklen, fremgår det af såvel bekendtgørelsen for den bygningssagkyndiges virke, som af tilstandsrapporten side 3, at den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen er en visuel gennemgang uden destruktive indgreb i ejendommen.

En frigravning til fundamentet er at betragte som et destruktivt indgreb, og det kan derfor ikke forventes, at den bygningssagkyndige i forbindelse med gennemgangen af ejendommen frigraver fundamentet, for at konstatere, hvorledes dette er opbygget.

Det er derfor ikke en fejl, at den bygningssagkyndige ikke havde medbragt en spade, for at frigrave fundamentet.

Vores kundes ejendom er fra 1877, og dengang byggede man anderledes end man gør i dag. Herunder var det ikke usædvanligt, at fundamentet blev opført i kampesten.

Af den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kunde erhvervelse af ejendommen fremgår følgende vedrørende fundamentets opbygning.

1.0 Fundamenter/Sokler

Andet; Type:	*A*	*Kampesten.*
Andet; Type:	*D*	*Træ i jord*
Beton	*A*	

Vores kunde er således allerede for mere end 9 år siden, blevet orienteret om, at fundamentet er opført af kampesten.

Endvidere har sælgeren af ejendommen i sælgers oplysninger meddelt, at ejendommen ikke er efterfunderet. Endvidere har sælgeren i sine oplysninger meddelt, at der har været sætningsrevner, som er udbedret i stuehusets syd/øst hjørne.

Vores kunde er således forud for sin beslutning om at købe ejendommen blevet orienteret om, at ejendommen var funderet på kampesten, at der ikke var foretaget efterfundering af ejendommen, samt at der tidligere har været udbedret en sætningsrevne i ejendommens syd øst lige hjørne.

Herudover er det vores opfattelse at forholdet med sætning i dette hjørne af ejendommen ikke er klart forkert beskrevet i den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen.

Af tilstandsrapporten fremgår følgende vedrørende revnen:

A	***1.0 Fundamenter/Sokler***		
	1.2 Sokkel	*K1*	*Mindre revner i sokkel mod øst*
A	***3.0 Yder- og indervægge***		
	3.1 Facader/gavle	*K1*	*Der kan forekomme områder med hul bankelyd ved vægpuds* *Gavl mod vest og øst er ude af lod*

Den bygningssagkyndige har således for snart 10 år siden konstateret, at der var mindre revner i soklen mod øst, samt at gavl mod øst og vest er ude af lod.

Når dette sammenholdes med oplysningerne om, at ejendommen ikke er efterfunderet, at den er funderet på kampesten, samt at der går næsten 9 år fra overtagelsen til revnerne konstateres, er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores kunde er med beskrivelserne, sammenholdt med oplysningerne omkring funderingen orienteret om, at der vil kunne forekomme normale sætninger på det østlige hjørne, ligesom vores kunde er orienteret om, at der tidligere har været sætningsrevner det pågældende sted.

I henhold til betingelserne for forsikringen dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, og da det er vores opfattelse at forholdet ikke er klart forkert beskrevet, kan vi ikke tilbyde dækning i sagen."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos af revnedannelserne.

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.

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.
...
4.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Næsten ni år efter overtagelsen af ejendommen, der var fra 1877, anmeldte klageren, at han havde konstateret sætningsrevner på ejendommens østgavl.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af ejendommen havde fundet sætninger og skævheder i bygningen, ligesom han fandt mindre revner i den østvendte sokkel. Af sælgerens oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten fremgår det, at der har været udbedret sætningsskader i det sydøstlige

hjørne af ejendommen, samt at huset ikke er blevet efterfunderet i hans 45-årige ejertid. Endeligt fremgår det af tilstandsrapporten, at ejendommens fundament er kampesten.
Efter det oplyste om husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet, at forholdene ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning.

Herefter, og idet nævnet herved bemærker, at eventuelle klager over bygningssagkyndige ikke kan afgøres ved dette nævn,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund