Ankenævnet for Forsikring

Den 3. august 2016 blev i sag nr. 89189:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for sætningsskader/funderingsmangler.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne var advaret mod sætningsskader i tilstandsrapporten og købsaftalen, og at klagerne ikke har foretaget en undersøgelse af funderingsforholdene, hvilket der reelt var opfordret til i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1962. Klagerne overtog ejendommen den 1/4 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/11 2005.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
> Huset fremstår med en del fejl og mangler samt sætningsskader i sokkel, murværk og gulve. Der er påbegyndt istandsættelse og ombygning, som ikke er afsluttet, bl.a. nyt badeværelse i nordvestvendt rum. Nærværende rapport må dog ikke betragtes som mangelsliste for disse arbejder.
> …
> **Registrering af bygningens tilstand**
> …

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K2	Huset har en del sætningsskader på såvel sokkel, facader, gulve som indvendige vægge, se bl.a. i garagen og over vinduesparti i stuen. Indvendige døre kan ikke stå åbne. Soklen har tillige nogle revner samt stedvis 'skruk' og manglende puds, ligesom kanten ved entredøren har pudsafskalninger. Note: Der er i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende rapport ikke foretaget undersøgelser eller vurderinger af, om sætningerne er standset eller i fortsat udvikling.

…

3. Yder- og Indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	Sætningsrevner i syd- og nordfacaden er repareret.
	K0	I facader ses der farveforskelle, hvor der er foretaget reparationer og tilbygning.
	K2	I murværket ses der nogle løse- og udfaldne fuger samt sten med afskalninger. – se også pkt. 1.2 -
3.6 Indvendig vægge	K2	Vægge er skæve og ude af lod pga. sætninger – se også pkt. 1.2 -
	K2	Ved bankning på indvendige vægge kan der stedvis konstateres løsnet og 'skruk' puds, ligesom der ses revner og løse panelplader.
	K1	I væg til badeværelse er der en revnet glasbyggesten."

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

…

Sælger oplyser

…

- At sælger aldrig har beboet ejendommen.

…

Ejendomsoplysninger

Køber er bekendt med at ejendommen er om- og tilbygget af flere gange og er blevet opfordret til, sammen med egne håndværkere, at gennemgå ejendommen, grundet de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler."

Klagernes advokat har i brev af 8/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstagerne købte huset til overtagelse 1. april 2006, og der blev forinden tegnet den omhandlede ejerskifteforsikring hos Tryg. Forsikringstagerne foretog en del istandsættelse og også nogle ændringer i ejendommen i de første år. I forbindelse med kreditforeningsbelåning i 2006 blev ejendommen af kreditforeningen vurderet til 2 millioner og herefter belånt med ca. 1,6 millioner (udbetaling af en del af denne långivning var betinget af udførelsen af nogle af ændringsarbejderne, og belåning er siden ændret en smule pga. ændringer i afdragsfrihedsbetingelserne). Men vurderingen fra kreditforeningens side blev foretaget af en fagkyndig person, der konkret gennemgik huset udvendigt og indvendigt, og vurderingen var altså 2 mio.

Det gøres gældende, at de nu konstaterede skader er af en hel anden karakter end det, der var beskrevet i tilstandsrapporten. Herom henviser jeg til mit brev af 4. december 2015 til Trygs kvalitetskontrol, hvor det bl.a. er anført:

'Det er derimod min klare opfattelse, at syns og skønserklæringen dokumenterer, at de omhandlede forhold er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring. Jeg finder det uforståeligt, at Tryg ikke efter modtagelsen af skønserklæringen kan se den voldsomt forskellige beskrivelse af skaderne i forhold til de langt mindre alvorlige bemærkninger, der var indeholdt i tilstandsrapporten. Det ville være en rimelig vej, at der blev aftalt et fornyet møde – gerne de samme personer, som tidligere for Tryg har takseret skaden – såfremt Tryg er af den mening, at skønsmandens beskrivelser ikke er korrekte.

Det forekommer helt oplagt, at de skader, som de nu er beskrevet i skønserklæringen, ikke tilnærmelsesvis har nogen sammenhæng med beskrivelsen i tilstandsrapporten. Jeg vil i første omgang nøjes med nogle få bemærkninger, og i øvrigt henvise fornyet læsning af tilstandsrapporten sammenholdt med skønserklæringen samt ikke mindst til dommen i Ugeskrift for retsvæsen i 2010.3165H, som jeg for nemheds skyld kan vedlægge.

Tryg har i brevet af 17.9.2015 slet ikke forholdt sig til skønserklæringens indhold.

Hvad angår tilstandsrapporten indeholder den kun følgende i relation til de foreliggende problemer:

1. *Punkt 1.2 en K2'er. Vedrører fundamenter og sokler. Alene det forhold, at den er karakteriseret som K2'er, er helt ude af trit med de nu konstaterede forhold. Der skrives videre på en måde, der slet ikke beskriver med samme alvor, som nu kan konstateres og eneste konkrete henvisninger er til et sted i garagen og over vindue i stuen.*
2. *Punkt 3.1. Vedrører Yder- og indervægge. En K1'er som blot siger, at sætningsrevner i syd- og nordfacaden er repareret.*
3. *Samt en K2'er om at der ses nogle løse og udfaldne fuger og sten med afskalninger med henvisning til 1.2.*
4. *Punkt 3.6 en K2'er som siger, at vægge er ude af lod og skæve pga sætninger, med henvisning til pkt 1.2.*

Ellers intet!

Og altså navnlig ikke nogen UN'er eller generelle betragtninger om, at der er anledning til at advare mod en forsat udvikling af mere alvorlig karakter.

Det har slet ingen sammenligning med skønserklæringen, der i klare vendinger dømmer huset til nedrivning, og i hvert fald ikke rummer nogen form for udbedringslosning. 'Voldsomt fejlfunderet' – ' … såvel vægge som gulve er svært skadede' er et par af de anvendte beskrivelser. Helt anden læsning end tilstandsrapporten!'

I forbindelse med nogle opgravninger til brug for renovering af kloakledningerne i området, som blev foretaget langs nord og østsiden af ejendommen af … Spildevand i 2011/2012, opstod der skader på ejendommen. Disse sætningsskader var så markante, at forsikringstagerne antog, at de foretagne opgravninger kunne være årsagen. På den foranledning og på foranledning af nogle informationer fra … Spildevand omkring tidligere ejers ansøgning om nedrivningstilladelse, blev såvel … Spildevand som tidligere ejere af ejendommen tilvarslet en sag om isoleret bevisoptagelse.

Den skønserklæring, der i september 2015 fremkom i forbindelse med denne syns- og skønssag, dannede baggrund for en genanmeldelse til Tryg i medfør af ejerskifteforsikringen. Skønserklæringen konstaterer nemlig, at ejendommen er *voldsomt fejlfunderet*. Endvidere angiver skønsmanden, at *det ikke vil være økonomisk muligt/rentabelt at reparere*

den aktuelle ejendom, endsige sikre denne mod fortsatte sætninger. Derimod gav skønserklæringen ikke så meget grundlag for at opretholde et krav mod … Spildevand.

Skønsmanden udtrykker det også som sin opfattelse, at ejendommen gennem en længere årrække har gennemgået omfattende sætninger, hvilket han finder bekræftet af det, som … Spildevand havde fremskaffet oplysninger om, nemlig en ansøgning om nedrivningstilladelse grundet sætningsskader fra den tidligere ejer (ejeren før sælgeren til forsikringstageren). Selv om denne konklusion i sig selv kan forekomme ræsonnabel nok, er der selvsagt ikke det, som skønsmanden skal finde svaret på, og skønsmanden er heller ikke informeret om, at dette bilag først forelå for mine klienter i 2013. Jeg mener ikke at denne bemærkning i skønserklæringen modbeviser, at der netop ikke ved købet i 2006 var nogen indikationer eller advarsler om fejlfundering, som konstateret nu.

Skønserklæringen har gjort det klart, at årsagen til at ejendommen nu er voldsomt skadet, er den utilstrækkelige fundering, altså en årsag, der var til stede da huset blev opført og dermed også før forsikringstagernes køb af ejendommen og dermed som udgangspunkt dækket af ejerskifteforsikringen. Derfor er det ejerskifteforsikringen, der må godtgøre noget andet, der kan føre til, at dette alligevel ikke er tilfældet.

Det fastholdes, at beskrivelserne i tilstandsrapporten er så afgørende forskellige fra det, der nu konstateres, at der er en dækning for de konstaterede skader i ejerskifteforsikringen. Der foreligger en dom U.2010.3165H, som på mange måder i så henseende ligner denne sag, og hvor Højesteret dømte forsikringsselskabet til at yde dækning. Det er oplagt, at såfremt skaderne på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde nogen lighed med de nu konstaterede skader, er der helt klart tale om meget forkerte kategoriseringer af skaderne. Der er hverken K3'er- eller UN-karakterer i tilstandsrapporten.

Selvom udgangspunktet ved begæring om syn og skøn fra mine klienters side var, at der kunne være et ansvar for … Spildevand (og deres selvstændige entreprenør, som også var inddraget i sagen), må det erkendes, at der ikke ved syn og skøn er fremskaffet nogen form for bevis herfor, og at der næppe heller udsigt til, at dette på anden måde kan godtgøres. Derimod er den oprindelige *voldsomme fejlfundering* utvivlsomt dokumenteret.

Jeg bemærker om Trygs afvisning i brev af 17. september 2015, at der er en del misforståelser, som jeg ikke skal kunne udtale mig om årsagen til, omkring det udenretlige syn og skøn, som af Tryg er blevet opfattet som en retssag. Tryg blev ikke inddraget i dette syn og skøn, og der kan selvfølgelig derfor fremsættes nogle formalitetsindsigelse mht. om Tryg er bundet af skønsmandens konklusioner. Det er i dette tilfælde helt uden betydning, idet skønserklæringen har tilvejebragt et klokkeklart bevis for en fatal, oprindelig mangel. Tryg kan derfor nøjes med at glæde sig over, at man foreløbigt ikke er kommet til at hæfte for disse skønsomkostninger, hvad man efter min opfattelse utvivlsomt ville komme til, hvis man havde været inddraget i det udenretlige syn og skøn.

En retssag har derimod været overvejet og overvejes stadig mod både sælgeren af huset og den foregående ejer, men her er udgangspunktet, at mine klienter først skal søge sig dækket ved den forsikring, der er tegnet, hvilket jo i dette tilfælde er ejerskifteforsikringen. Et par informationer om forholdet til de tidligere ejere, som også kan have betydning for Tryg, hvis det skønnes, at der måtte være en regresmulighed:

Mine klienter købte ejendommen af … A/S, som er et professionelt entreprenørfirma, som havde opkøbt ejendommen ca. et halvt år før, angiveligt med overvejelse om at istandsætte den, men altså således at man endte med at sælge den videre helt uændret, såle-

des som man havde overtaget den fra den tidligere ejer, som havde boet i ejendommen i en årrække. Det var denne tidligere ejer, der dels havde fået taget nogle jordbundsundersøgelser, dels havde søgt om nedrivningstilladelse. Ingen af disse forhold forelå oplyst for mine klienter. Det kan selvfølgelig heller ikke udelukkes, at … A/S heller ikke havde fået disse oplysninger, men det ved vi foreløbigt ikke noget om.

Det er for mine klienter nogle vanskelige overvejelser, der i den forbindelse er omkring eventuel gennemførelse af retssager mod de tidligere ejere, idet der ikke er et så entydigt dokumenterbart bevis for, at den forrige ejer vidste, hvor galt det var fat, og forholdet med at han havde søgt om nedrivningstilladelse, er blevet forklaret med, at han undersøgte muligheden for at bygge noget helt nyt, men af andre grunde opgav dette. Derfor og af flere andre grunde, er der usikkerheder om muligheden for at gennemføre beviset for ansvar for manglerne for så vidt angår de tidligere ejere.

Der er derimod ikke tvivl om, at de tidligere ejere ikke havde informeret omkring den foreliggende jordbundsundersøgelse fra 2005 (som vedrører arealet øst for den eksisterende bebyggelse) eller ansøgningen om nedrivningstilladelse eller andre lignende forhold. Opfordringen i købsaftale og skøde omkring undersøgelse af ejendommen er formuleret i helt sædvanlige vendinger og har intet særligt med de konstaterede forhold af gøre. Den er alene en henvisning til, at … A/S ikke har boet i ejendommen og er som sådan en ganske sædvanlig formulering.

Derfor har mine klienter ikke umiddelbart iværksat retssag som opfølgning af den isolerede bevisoptagelse, men endnu heller ikke endeligt opgivet dette. Der er imidlertid to grunde mere til at undlade dette skridt: En betydelig omkostningsrisiko, der langt overstiger retshjælpsdækningen, og en rimelig sikker formodning for, at et gunstigt udfald af sådanne sager af økonomiske grunde alligevel ikke fører til fyldestgørelse.

Men som allerede anført er udgangspunktet også, at man skal søge sin erstatning ved sit forsikringsselskab."

I brev af 12/4 2016 til selskabet har klagernes advokat bl.a. bemærket:

"Det er dokumenteret, at mine klienter ikke fik de informationer, som de tidligere ejere havde, og denne dokumentation er nu yderligere styrket, idet ejeren frem til oktober 2005, …, der solgte for kr. 650.000 til mine klienters sælger, … A/S, nu har givet mig dokumentation for, at hans salg i oktober af parterne blev betegnet som et 'grundkøb'. Det er endvidere oplyst, at … havde informeret … A/S om, at der var søgt nedrivningstilladelse og om den jordbundsundersøgelse, han havde ladet foretage. Dette er dog ikke dokumenteret endnu, men denne dokumentation lader sig formentlig fremskaffe, om nødvendigt vil både den oprindelige ejer og advokaten kunne afgive vidneforklaringer herom. … A/S solgte ejendommen ved købsaftale af 10.3.06 til overtagelse 1. april 2006 for kr. 1.085.000 – helt uden nogen form for istandsættelsesarbejder i selskabets korte ejertid.
…
Det har selvsagt stedse været overvejet, om ikke der skulle være mulighed for at rejse et krav mod sælgeren, … A/S. Den umiddelbare vurdering var, at sælgerens afvisning med henvisning til LOEF's ansvarsfritagelse for skjulte mangler, umuliggjorde en sådan sag. Med de nye oplysninger, der nu foreligger, er denne situation meget tænkeligt en helt anden. Men mine klienters retshjælpsforsikring afviser – efter min opfattelse med rette – en sådan mulighed under henvisning til, at man først må henvises til at søge erstatningen hos: ... Ja, netop: Ejerskifteforsikringen.

Herefter kan ejerskifteforsikringen meget tænkeligt have et regreskrav mod sælgeren. Med de foreliggende oplysninger er det ret oplagt, at der er et ansvarsgrundlag hos sælger, men selskabet har efter vore informationer ikke midler, som fuldt ud kan tilfredsstille kravet. Selskabet er dog ikke helt uden midler. Der er som bekendt absolut forældelse efter 10 år. …

…

Mine klienter har tegnet en ejerskifteforsikring, der lige præcis skal sikre dem og give dem tryghed i en situation som den foreliggende, hvor de ikke blot uden forsikring kan se frem til at miste hele deres formue og økonomiske grundlag for fremtiden. De har endvidere gennem nu tre år med deres mindre børn levet med en dagligdag med usikre rammer og med det stærkt forringede indeklima og den nedsatte anvendelighed, der følger af det stadigt mere skaderamte hus."

Selskabet har i brev af 13/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Der klages over, at vi ikke kan give dækning til konstateret funderingsmangler over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 20. marts 2006 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0405 med Ekstrasikring hos os. Forsikringen var tegnet for en tiårig periode og udløb derfor den 20. marts 2016.

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 30. november 2005. På forsikringen er der en selvrisiko på 30.000 kr. ligesom forsikringen var tegnet med en maksimering af summen til købsprisen minus grundværdien.

Kort sagsresume
Den 19. september 2012 eller mere 6½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte vores kunde telefonisk, at der var sket revnedannelser på ejendommen fordi der var blevet gravet på nabogrunden.

Af sagsjournal oprettet samme dag fremgår det blandt andet, at vores sagsbehandlere afviste dækningen, under henvisning til, at årsagen efter vores kundes oplysninger måtte findes i det arbejde, der var foretaget på nabogrunden.

Den 24. juli 2013 retter vores kunde fornyet henvendelse til os, hvorfor vi samme dag sender vores startbrev. Herefter modtager vi den 1. august 2013 en lang række billeder, en redegørelse samt kopi af tilstandsrapporten og købsaftalen fra vores kunde.

Vi anmoder vores taksator om at foretage en besigtigelse af ejendommen, og denne besigtigelse finder sted den 30. august 2013.

På baggrund af denne besigtigelse skriver vores taksator den 2. september 2013 en mail til kunden, og i denne mail meddeler vores taksator, at der ikke er dækning over forsikringen, dels fordi forholdene ikke var klart forkert beskrevet ved overtagelsen, og dels fordi der ikke, som anbefalet i tilstandsrapporten, er foretaget yderligere undersøgelser vedrørende funderingen inden overtagelsen af ejendommen.

Herefter hører vi ikke yderligere til sagen før end den 7. september 2015, hvor vores kunde advokat fremsender kopi af den syn og skønsrapport, der er udarbejdet i forbindelse med en sag mod henholdsvis vandværket og sælger af ejendommen.

Vi har således ikke været involveret i denne del af sagen, herunder ikke deltaget i valget af syn og skønsmand eller udarbejdelsen af de spørgsmål, der er stillet syn og skønsmanden.

En 17. september 2015 sender skadeafdelingen en mail, hvori det fastholdes, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, med tilsvarende argumenter, som allerede blev givet i vores første afvisning den 2. september 2013. Samtidig blev der givet klagevejledning til Kvalitetsafdelingen.

Den 7. december 2015 modtager Kvalitetsafdelingen en klage fra advokaten, og da der i syn og skønserklæringen er henvist til et bilag fra Byggesagsmappen, anmoder kvalitetsafdelingen om kopi af dette, og efterfølgende anmoder såvel Kvalitetsafdelingen, som skadeafdelingen om yderligere dokumentationer, der ikke tidligere er fremsendt.

Grundet diverse misforståelser mellem afdelingerne, får vi desværre ikke besvaret advokaten, inden denne sender sagen til Ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om et traditionelt opført fritstående hus, med sandsten som formur, og letbetonvægge som bagmur. Ejendommen er opført i 1962.
…
Argumentation
I den tilstandsrapport, der var udarbejdet forud for overtagelsen af ejendommen var der en lang række henvisninger til, at ejendommen havde sætningsskader. Herunder har den bygningssagkyndige i den generelle beskrivelse af ejendommen oplyst, at ejendommen fremstår med en del fejl og mangler samt sætningsskader i sokkel, murværk og gulve.

Endvidere havde den bygningssagkyndige i sin rapport ved noten til punkt 1.2 gjort opmærksom på, at der i forbindelse med udarbejdelsen af rapporten ikke er foretaget undersøgelser eller vurderinger af, om sætningerne er standset eller i fortsat udvikling.

Det er korrekt at karakteren det pågældende sted alene er en K2, men det er vores opfattelse, at noten klart giver en potentiel køber anledning til at få foretaget yderligere undersøgelser vedrørende sætningerne.

Så meget desto mere, når der i senere beskrivelser vedrørende sætningsrevner i vægge er henvist til netop samme note.

Sammenholdes dette med, at køber i skødet er opfordret til at lade ejendommen gennemgå af egne håndværkere, netop begrundet i oplysningerne i tilstandsrapporten, er det vores opfattelse, at vores kunde er behørigt advaret om, at der allerede inden overtagelsen af ejendommen var risiko for, at ejendommen satte sig yderligere.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 30. november 2005, og sætningerne anmeldes til os første gang næsten 7 år efter overtagelsen af ejendommen.

I forbindelse med vores besigtigelse af ejendommen den 30. august 2013 kunne vores taksator ikke konstatere, at der var foretaget tiltag i forhold til anmærkningerne i tilstandsrapporten, ligesom der efter det oplyste ikke var foretaget nærmere undersøgelser i relation til risikoen for sætninger.

Disse undersøgelser blev først iværksat i forbindelse med syn og skønsforretningen i august 2015, eller to år efter anmeldelsen af forholdet.

Af syn og skønsrapporten fremgår det blandt andet, at ejendommen er opført på meget fede ler aflejringer, samt at funderingsundersiden befinder sig 0,5-0,8 meter under terræn.

Disse ler aflejringer vil især grundet den kraftige beplantning omkring ejendommen kunne udtørre, hvorved der vil kunne ske yderligere sætninger af ejendommen.

Det er vores opfattelse, at havde vores kunde iværksat de undersøgelser, som der reelt er opfordret i noten, ville forholdet omkring aflejringerne have været konstateret.

Det er således vores opfattelse ud fra en samlet vurdering af tilstandsrapporten og skødet, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet, hvorfor vi allerede af denne årsag ikke kan tilbyde dækning for skaden.

At …, der udtaler sig som sælger i tilstandsrapporten, den 25. august 2005, eller ca. 2 måneder inden udarbejdelsen af tilstandsrapporten, havde ansøgt om tilladelse til nedrivning af ejendommen grundet sætningsskader, og ikke i tilstandsrapporten gør særligt opmærksom på dette, ændre ikke på vores vurdering.

En ejerskifteforsikring hæfter ikke for eventuelle forkerte eller manglende oplysninger i afsnittet omkring sælgeroplysninger, uagtet om disse kommer fra sælger eller sælgers sælger.

Efter de foreliggende oplysninger er disse bilag fundet af en af de skønsindstævnte, og henset til oplysningerne i tilstandsrapporten, oplysningerne i købsaftalen, oplysningerne om, at det var et firma, der solgte ejendommen kort efter overtagelse, stiller vi os uforstående overfor, at vores kundes rådgiver, ikke har indhentet eller ladet disse oplysninger indhente."

Af brev af 28/4 2016 fra klagernes advokat til nævnet fremgår bl.a.:

"Jeg henviser nedenfor til de overskrifter, som er anvendt i Trygs brev af 13. april.

Vedrørende: Kort sagsresumé

…

Tryg anfører, at de ikke har været involveret i syns- og skønssagen. Det er helt korrekt. Vi gør heller ikke gældende, at syn og skøn processuelt er bindende for Tryg Forsikring.

Såfremt Tryg Forsikring betvivler de oplysninger, som vi på denne måde har fremskaffet, er det på sin plads, at Tryg Forsikring foranstalter deres egen undersøgelse. Det er ikke noget krav i relation til dækning fra et forsikringsselskab, at vi har gennemført en isoleret bevisoptagelse. Forsikringsselskabet er velkommen til at foretage enhver undersøgelse, som de måtte finde nødvendig for at føle sig overbevist om, at de pågældende skader forefindes, og at de var til stede ved husets overtagelse. Mine klienter ville blive meget glade, hvis det skulle vise sig, at skønsmanden havde taget fejl.

…

Vedrørende: Købsaftale

Opfordringen fra sælgeren til at køberne får gennemgået ejendommen med håndværkere og gentagelsen af denne passus i skødet er en ganske ofte brugt opfordring holdt i helt generelle vendinger. Den kan ikke tillægges nogen særskilt betydning.

Vedrørende: Argumentation
Tryg Forsikring bygger argumentationen op med, at når der er en karakter på K2 med en note som den anførte, så vil en køber have fået anledning til at foretage yderligere undersøgelser. Dette kan jeg for så vidt kun fortolke som en klar indrømmelse fra Tryg af, at karaktergivningen sådan som Tryg læser anmærkningen er åbenlyst forkert og skulle have været UN. I så fald er konsekvensen også, at der er dækning fra ejerskifteforsikringen.

Herefter forsøger Tryg Forsikring at kæde dette sammen med opfordringen til at lade ejendommen gennemgå, og at dette så skulle forlene den anførte K2-mangel med en ekstra vægt. Jeg vil afvise, at det er den relevante konsekvens.

Herefter argumenterer Tryg igen med, at det skulle have særlig betydning, at sætningerne først anmeldes næsten syv år efter overtagelsen af ejendommen. Hvordan skal dette overhovedet forstås? Det kan jo kun som allerede anført understreges, at der netop ikke var tale om, at ejendommen fremstod dengang, således som den gør nu.

Herefter henviser Tryg til, at forsikringstageren ikke har foretaget nogen tiltag i forhold til tilstandsrapportens anmærkninger. Skal dette forstås på den måde, at Tryg mener, at der gælder en særlig undtagelse fra dækning af ejerskifteforsikring, såfremt forsikringstageren ikke foretage særlige sikkerhedsforskrifter, og at man har nogle betragtninger i retning af fareforøgelse eller lignende? Noget sådant kan ikke antages at gælde.

Betragtningen om kraftig beplantning omkring ejendommen er ikke korrekt, og det er heller ikke dette, der har ført til eller forøget skaderne og navnlig ikke det forhold, at ejendommen, på grund af den forkerte fundering, vurderes som uoprettelig. Selvom man havde fjernet al beplantning på grunden, ville den konstaterede fejlfundering stadig have været til stede og stadig være afgørende for, at der var en fejl til stede før købet og derfor en dækningsberettiget skade efter ejerskifteforsikringen.

Den mest opsigtvækkende påstand, Tryg herefter kommer med, er, at man er af den opfattelse, at forsikringstageren på grund af noten i tilstandsrapporten burde have iværksat (inden aftalens indgåelse?) de undersøgelser, som ville have ført til konstatering af forholdet omkring aflejringerne. Det må forstås sådan, at man også skulle have konstateret fundamenternes dybde(?). Hertil er der kun at sige, at købere af helt almindelige beboelsesejendomme, vist aldrig har foretaget frigravning af fundamenter, jordbundsundersøgelser eller lignende forud for en købsaftales indgåelse. Jeg har i hvert fald til gode at se dette.

Jeg forstår slet ikke, hvorfor Tryg herefter angiver, at eventuelle forkerte eller manglende oplysninger i sælgeroplysningerne fører til, at der ikke er ejerskifteforsikringsdækning. Ejerskifteforsikringen dækker vel netop uden hensyntagen til, om der skulle være oplyst noget forkert af sælger. Det kan måske i grove tilfælde føre til regres over for sælger, men ikke manglende dækning over for køber. Det står hen i det uvisse, hvilken forkert oplysning, der tales om. Hvis det har noget at gøre med det efterfølgende, afsluttende punkt om, at forsikringstagerens rådgiver burde have indhentet oplysninger fra kommunen om, at der havde været søgt nedrivningstilladelse, må jeg afvise, at dette skulle have nogen betydning for forsikringsdækningen. For forsikringstageren er det afgørende her, at han ikke har fået denne information. I hvilket omfang dette kunne have ført til, at en anden var ansvarlig, er rent hypotetisk og uden betydning. Såfremt Tryg antyder, at rådgiveren dengang har gjort en fejl ved ikke at undersøge yderligere hos kommunen, må det være et spørgsmål om, at Tryg Forsikring kunne forsøge at rejse regreskrav mod rådgiveren herfor. Det står selvfølgelig Tryg frit for at gøre dette."

I brev af 3/6 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at vores kunde i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen på baggrund af tilstandsrapporten var advaret om, at ejendommen led af kraftige sætninger.
>
> Endvidere fremgår det klart af tilstandsrapporten, at der ikke i forbindelse med rapporten er foretaget undersøgelser om, hvorvidt sætningerne er standset eller ej. Med andre ord, har den bygningssagkyndige opfordret til, at der blev foretaget en geoteknisk undersøgelse af ejendommen.
>
> En sådan undersøgelse er først foretaget lang tid efter, at ejendommen blev erhvervet, og det er vores opfattelse, at vores kunde, ved ikke at følge opfordringen til at foretage en geoteknisk undersøgelse, har accepteret at der var den potentielle risiko for, at der var geotekniske problemer med ejendommen.
>
> Efter nævnets praksis er det ikke alene en karakter, der afgør om et forhold er klart forkert beskrevet, der skal endvidere tages stilling til de beskrivelser, der er i nærheden af den pågældende karakter.
>
> Vores kundes advokat oplyser i sit brev, at det tidligere har været overvejet at inddrage sælger i sagen, men at kundens retshjælpsforsikring ikke har ville give forhåndstilsagn til en sådan sag. For god ordens skyld skal vi meddele nævnet, at Retshjælpsdækningen ikke er tegnet i Tryg, idet vi alene har tegnet ejeskifteforsikringen, hvor der ikke er retshjælpsdækning.
>
> Herudover henledes nævnets opmærksomhed på Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendomme mv. § 2 stk. 5, hvoraf det blandt andet fremgår, at køberen kan påberåbe sig en mangel, hvis sælger har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.
>
> Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, må vi fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Klagernes advokat har i mail af 6/6 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Der er i [selskabets brev] reelt kun ét relevant forhold, der behandles. Da det her anførte er **forkert på en utilbørlig måde**, skal jeg påtale det.
>
> Der skrives fra Tryg:
> *'… med andre ord, har den bygningssagkyndige opfordret til, at der foretages en geoteknisk undersøgelse af ejendommen.'*
> Og videre i næste afsnit:
> *'… ved ikke at følge opfordringen til at foretage en geoteknisk undersøgelse, har accepteret …'*
>
> Lad mig slå fast, at **det står der ikke i tilstandsrapporten**."

Selskabet har ved mail af 8/6 2016 til nævnet fastholdt sin fortolkning af bemærkningerne i tilstandsrapporten.

Af brev af 2/9 2013 fra selskabets taksator til klagerne fremgår bl.a.:

> **"Besigtigelsesdato:** Fredag den 30. august kl. 08.45
> …
> **Uddybning af taksering.**
>
> Skaderne
> Ved besigtigelsen står huset med store revner i den nordlige del af huset, fra og med den midterste skillevæg og ud til ydervæggen. Indervæggen er skæv, det samme er gulvkonstruktionen, begge bygningsdele hælder mod nord. Sydfacaden i østenden, hælder mod nord foroven, da spærene følger med nordfacaden ud. Her er der tydelige sprækker mellem loft og væg. Skaderne er omfattende."

Af syns- og skønserklæring af 4/9 2015 fremgår bl.a.:

> **"Spørgsmål 1:**
> Skønsmanden anmodes om at registrere skader på ejendommens murværk, såvel ydervægge som indervægge, tagkonstruktion, gulvkonstruktion og fundamenter med henblik på hver enkelt konstateret skade at afgøre, hvad årsagen til skaden kan være.
>
> Der ønskes tillige et udbedringsforslag og et skøn over omkostningerne ved sådan udbedring for så vidt angår skaderne.
>
> Der ønskes tillige en vurdering af, hvornår skaderne kan anses for at være opstået.
>
> Der ønskes en vurdering af, hvad årsagen til de enkelte skader kan være.
>
> **Svar 1:**
> For belysning af ejendommens funderingsforhold har Ingeniørfirmaet … foretaget en jordbundsundersøgelse ved ejendommens nordlige fundament. Resultatet af denne undersøgelse er vedlagt nærværende erklæring som bilag SS1.
>
> Af vedlagte bilag SS2 ses en fotoregistrering af konstaterede visuelt synlige skader på ejendommen.
>
> Med baggrund i de registrerede skader på ejendommen, samt de ved jordbundsundersøgelserne trufne forhold danner der sig, for skønsmanden, et klart billede af skadesårsagen.
>
> Det er skønsmandens opfattelse, at den aktuelle ejendom er voldsomt fejlfunderet. De udførte jordbundsundersøgelser viser at ejendommen er funderet på meget fede leraflejringer. Frigravninger af fundamentet viser, at fundamentsunderside er beliggende mellem 0,5 og 0,8 meter under terræn. Med de aktuelle jordbundsforhold, og under forudsætning af, at der ikke træffes nærtstående beplantning vil fundamenter som minimum skulle være placeret med underside minimum 1,5 meter under terræn, for at hindre sætninger, forårsaget af udtørring af de meget fede leraflejringer. Det kraftige levende hegn langs nordfacaden er en yderligere medvirkende faktor til udtørring af leraflejringerne under ejendommens fundament, og med en aktuelle beplantning vil den nødvendige funderingsdybde givetvis være flere meter. Fede leraflejringer har den egenskab, at denne ved udtørring mindsker sin volumen, og derved medfører sætninger af ejendommen. Funderingsskader

på fede leraflejringer, er mere uddybende beskrevet i vedlagte bilag [Byg-Erfa blad]. Ved nivellement af ejendommen kan det konstateres, at ejendommen på nordfacaden har sat sig op til 22 cm. i forhold til niveauet ved fordøren på sydfacaden.

Ved så store sætninger som aktuelt, hvor nordfacade sætter sig så kraftigt, bevirker dette at nordfacaden trækker hele tagskiven, og øvrige bygningsdele mod nord. Det ses som resultat af dette, at der sker et kraftigt træk, specielt i toppen af ejendommens sydfacade. Således ses kraftige revner/forskydninger i sydfacaden. Indvendig i stuen ses det, at tagkonstruktionens fastgørelser i bagvægen er ved at blive trukket ud af væggen.

Indvendig i ejendommen kan det, som det ses af bilag SS2 konstateres, at såvel vægge som gulve er svært skadede.

Det er skønsmandens opfattelse, at ejendommen gennem en længere årrække har gennemgået omfattende sætninger. Dette bekræftes ligeledes af sagens bilag 4, hvoraf det fremgår at allerede i 2005, er der søgt om tilladelse til nedbrydning af ejendommen, grundet store sætningsskader.

Det er ikke skønsmandens opfattelse, at det vil være økonomisk muligt/rentabelt at reparere den aktuelle ejendom, end sige sikre denne mod fortsatte sætninger."

Af forrige ejers ansøgning af 25/8 2005 til kommunen om nedrivningstilladelse, som kommunen imødekom, fremgår bl.a.:

"Arbejdets art
Nedrivning af ejendommen der er meget belastet af sætningsskader med henblik på opførelse af nyt et-plans enfamiliehus på matriklen.

Efter aftale med teknisk forvaltning pr. tlf ansøges i første omgang kun om nedrivningstilladelse da der endnu ikke foreligger tegning på nyt hus."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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.
…
Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen
Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Bemærk:
Tryg har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

9.2 Ekstrasikringen
Erstatningen opgøres efter principperne i afsnit 9.1."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et 1-planshus fra 1962 med letbetonbagmur og sandsten som formur. Klagerne overtog ejendommen den 1/4 2006 og anmeldte den 19/9 2012, at der var omfattende revnedannelser på ejendommen. De har fået foretaget et syn og skøn ved isoleret bevisoptagelse i byretten med henblik på at afklare, om der er grundlag for en erstatningssag mod en tidligere ejer af ejendommen eller mod virksomheden, som i 2011-12 foretog udgravninger på en nabogrund. Klagerne har på baggrund af skønsmandens erklæring af 4/9 2015 genanmeldt skadesforholdet til selskabet.

Skønsmanden har i syns- og skønserklæringen af 4/9 2015 anført, at der danner sig et klart billede for ham af skadeårsagen. Det er hans opfattelse, at ejendommen er voldsomt fejlfunderet. Der er funderet på meget fede leraflejringer, og fundamentsunderkant er beliggende 0,5-0,8 m under terræn. Han anfører, at fundamenter som minimum skulle have været placeret 1,5 m under terræn, og når der dertil henses til det kraftige levende hegn, som befinder sig nær bygningen, og som kan medvirke til udtørring af lerlaget, vil den nødvendige funderingsdybde givetvis være flere meter.

Skønsmanden anfører, at nordfacaden har sat sig op til 22 cm. Nordfacaden trækker dermed hele tagskiven og de øvrige bygningsdele mod nord. Således ses kraftige revner/forskydninger i sydfacaden, og i stuen ses, at tagkonstruktionens fastgørelser i bag-

væggen er ved at blive trukket ud af væggen. Han anfører, at såvel vægge som gulve er svært skadede. Han vurderer, at ejendommen gennem en længere årrække har gennemgået omfattende sætninger. Det er hans opfattelse, at det ikke vil være økonomisk muligt/rentabelt at reparere ejendommen, endsige sikre den mod fortsatte sætninger.

Nævnet finder, at de af skønsmanden beskrevne forhold opfylder forsikringens skadebegreb, og at det må anses for bevist, at årsagen til sætningsskaderne er en fejlfundering af bygningen, hvilket er et forhold, som var til stede på overtagelsestidspunktet.

Selskabet har anført, at de anmeldte skader ikke er dækningsberettigende, fordi klagerne var advaret mod sætninger i tilstandsrapporten og købsaftalen/skødet.

Det er oplyst, at forrige ejer i 2005 fik foretaget en jordbundsundersøgelse samt søgte og fik bevilget en kommunal nedrivningstilladelse for huset, idet han i nedrivningsansøgning af 25/8 2005 bl.a. anførte, at ejendommen var meget belastet af sætningsskader, og at nedrivning skulle ske med henblik på opførelse af nyt hus. Klagernes advokat har anført, at han nu efterfølgende har fået oplyst af forrige ejer, at ejendommen ultimo 2005 blev solgt til et firma som "grundkøb".

Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at klagerne var bekendt med jordbundsundersøgelsen eller nedrivningstilladelsen af 2005 eller med, at ejendommen få måneder tidligere var handlet som "grundkøb", da klagerne købte ejendommen som bolig i foråret 2006.

Af købsaftalen og skødet fremgår, at "køber er bekendt med, at sælger aldrig har beboet ejendommen", og at "køber er bekendt med, at ejendommen er om- og tilbygget flere gange, og er derfor blevet opfordret til at gennemgå ejendommen sammen med egne håndværkere grundet tilstandsrapportens indhold".

Af tilstandsrapporten fremgår under punkt 1.2, 3.1 og 3.6 med karakteren K2, at huset har en del sætningsskader på såvel sokkel, facader, gulve som indvendige vægge. Den bygningssagkyndige har i en note anført, at der i forbindelse med udarbejdelse af til-

standsrapporten ikke er foretaget undersøgelser eller vurderinger af, om sætningerne er standset eller i fortsat udvikling. Han har med karakterne K1 og K0 bl.a. anført, at der tidligere er foretaget reparationer af sætningsrevner. I afsnittet med generelle kommentarer til bygningernes tilstand hedder det, at huset fremstår med en del fejl og mangler samt sætningsskader i sokkel, murværk og gulve.

Hverken købsaftale/skøde eller tilstandsrapport oplyser umiddelbart over for klagerne, at huset er mangelfuldt funderet. Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at klagerne havde kendskab til funderingsfejlen, da de overtog ejendommen. Selskabet er derfor ikke berettiget til at afvise dækning med henvisning til undtagelsesbestemmelsen om "forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.4.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af det oplyste om skadesforholdene på ejendommen sammenholdt med tilstandsrapporten anmærkninger, at klagerne ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning – heller ikke når tilstandsrapportens oplysninger læses i sammenhæng med de ovenfor nævnte oplysninger i købsaftale/skøde. Nævnet finder, at tilstandsrapportens beskrivelse af skaderne er klart ufyldestgørende, og at selskabet derfor ikke er berettiget til at afvise dækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Nævnet henviser i den forbindelse også til Højerets dom i Ugeskrift for Retsvæsen 2010, side 3165.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af sagens oplysninger, herunder de fremlagte fotos, at skaderne er svære og omfattende. Skønsmanden har vurderet, at det ikke er økonomisk muligt/rentabelt at reparere ejendommen, endsige at sikre den mod fortsatte sætninger. Nævnet må, som sagen foreligger oplyst, således lægge til grund, at huset er så skaderamt, at det nu eller inden for kortere tid ikke længere vil kunne fungere som bolig.

Nævnet har også lagt vægt på, at sætningsskaderne i tilstandsrapporten er alene registreret med karakteren K0-K2 og således hverken K3 eller UN. Den bygningssagkyndi-

ges beskrivelser af skaderne, herunder at der er en del sætningsskader på sokkel, facader, gulve og indvendige vægge, samt hans oplysning i en note om, at der ikke er foretaget vurderinger af, om sætningerne er standset eller i fortsat udvikling, må efter nævnets opfattelse læses i lyset af den af ham valgte karakter for forholdet. Nævnet finder, at klagerne ikke ved tilstandsrapportens oplysninger var tilstrækkeligt advaret mod risiko for skader af den foreliggende karakter.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at fejlfunderingen og den følgende revnedannelse er dækningsberettigende over forsikringen. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagernes erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at fejlfunderingen og den følgende revnedannelse er dækningsberettigende over forsikringen. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og opgøre klagernes erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels