

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.342:

XXXX XXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i anledning af et anmeldt forhold vedrørende etageadskillelsen i den forsikrede ejendoms badeværelse.

Ejendommen, der er opført i 1907, blev overtaget af klageren den 1/10 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/7 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A		
Beboelse		
...		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K3	Klinker i vådzone (bruser) med reduceret vedhæftning.
9.3 Fuger	K2	Områdevis mindre revner i fuger uden for vådzone.
	K3	Revner i fuger i vådzone (bruser) i samling mellem væg og gulv samt i hjørner.
9.4 Gulv afløb	K3	Afløbsskål og risteramme slutter ikke tæt. Risiko for tæring på indstøbte rør.
	K3	Manglende gulv afløb i bad uden for vådzone.

...

Karakterer:**Ingen bemærkninger****IB****Kosmetiske skader****K0**

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader**K1**

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader**K2**

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
 Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader**K3**

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
 Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere**UN**

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
 Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden af forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner."

Det fremgår af sagen, at klageren den 15/11 2010 anmeldte, at bærende bjælker i etageadskillelsen under badeværelset var overskåret. Klageren var i gang med en renovering af badeværelset og havde fjernet de gamle klinker. Da de gamle klinker blev hugget af, faldt hele gulvet ned i kælderen.

Selskabets ejerskiftetaksator besigtigede ejendommen den 23/11 2010 og har i besigtigelsesrapport af 25/11 2010 bl.a. anført:

"Tilstandsrapport.

Følgende bemærkninger med relation til det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten:

Ingen bemærkninger relateret til manglende bæreevne.

Der er flere bemærkninger til fuger og fliser i badeværelse, men bemærkningerne skyldes, at fliser ligger på trægulv eller bærende underlag af træ.

...

Forholdet konstateres af forsikringstager, idet forsikringstager ønsker at total renovere sit badeværelse og derved bryder alt ned i form af vægge og gulv i det eksisterende badeværelse, for at opbygge et nyt og tidssvarende badeværelse.

I forbindelse med opbrydning af gulv i eksisterende badeværelse, hvor der brydes op, så der er frit ned til kælderen konstaterer håndværker, at der er skåret nogle bærende bjælker over for at skabe plads til afløb og øvrige rør.

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at der er skåret to stk. bjælker over i etageadskillelsen mellem det eksisterende badeværelse og kælderen.

Jeg kunne også konstatere, at dette er sket for mange år siden, idet bjælkerne er understøttet af et stykke fladjern, som er boltet på undersiden af bjælkerne og fastgjort på muren.

Jeg har vurderet ved min besigtigelse, at såfremt forsikringstager ikke havde valgt at renovere sit badeværelse, så var der ikke konstateret skade, og at de overskårne bjælker i så fald havde kunnet ligge ubeskadigede i mange år endnu - de har allerede ligget i mange år uden at det kan fastslås hvor mange.

Jeg vurderer derfor, at der ikke ville være nogen konstaterbar skade, såfremt der ikke var påbegyndt en renovering af badeværelse, og der ville ej heller være nærliggende risiko for at der ville opstå en skade, idet konstruktionen har været på denne måde i mange år.

Jeg vurderer derfor, at det anmeldte forhold ikke gør, at bygningens værdi og brugbarhed ville være nævneværdigt nedsat som følge af forholdet set i forhold til tilsvarende bygninger med samme alder og i samme stand.

Jeg kan også konkludere, at forsikringstager i forbindelse med en renovering af badeværelse ikke kan pålægge sin håndværker at bygge videre på konstruktionerne uden at udskifte bjælkerne, idet der i forbindelse med ombygningen er grebet så meget ind i konstruktionerne at bjælkerne bør udskiftes."

Klageren har i brev af 22/1 2011 til selskabet klaget over afgørelsen, idet hun bl.a. har anført:

"Jf. Jeres forsikringsbetingelser pkt. 3, der beskriver, at manglende **bygningsdele kan være en skade**, mener jeg afgjort, at de manglende bjælker i min etageadskillelse må betragtes som en skade.

Jeg medgiver, at der ikke er sket en konstaterbar skade, førend det gamle gulv tages op i.f.m. renoveringen, her sker skaden jo så, da hele etageadskillelsen styrter ned. Jeres forsikringsbetingelser tager ikke nogen forbehold eller undtagelser for skader, der opstår i.f.m. en renovering.

Der mangler 2 bærende bjælker i etageadskillelsen, så er der også nærliggende risiko for, at der på et tidspunkt, sker en skade, selvom jeg ikke havde påbegyndt en renovering. Jeg mener ikke, at I har sandsynliggjort at der IKKE kunne ske en skade.

At afstivningerne på væggen har holdt etageadskillelsen sammen - i formentlig mange år - er jo ikke ensbetydende med, at den ville have gjort det fremadrettet, da bygningsreglementet jo

er ændret væsentligt igennem årene, og dette har man jo ikke gjort uden grund, så deri ligger der jo en overvejende sandsynlighed for, at der kunne ske en skade!"

Som svar herpå har selskabet i brev af 7/2 2011 til klageren bl.a. anført:

"Du mener ikke betingelserne tager forbehold for skader der opstår i forbindelse med renovering.

Det gør de som udgangspunkt heller ikke, men der er tale om en forsikring der tager udgangspunkt i husets tilstand ved overtagelsen.

...

Det er vores vurdering at risikoen for skade først er opstået efter renoveringen i forbindelse med jeres indgriben i konstruktionen, og er dermed sket efter overtagelsen.

...

Du skriver også, at du ikke mener vi har sandsynliggjort, at der ikke kan ske en skade. Jf. forsikringsaftalelovens § 22, er det dig der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold."

Ved klageskema underskrevet den 6/4 2011 har klageren indbragt spørgsmålet til nævnets afgørelse, hvor hun kræver følgende:

"Jeg ønsker erstatning for den merudgift der har været ved genetablering af bærende bjælker som gik igennem badeværelse og gang + genetablering af gulv + merudgift til håndværker for opbygningen. Jeg mener der vil være risiko for skade, selvom jeg ikke havde renoveret badeværelse, eks. hvis jeg havde valgt at sætte badekar op på det gamle gulv, og jeg har tegnet forsikring/dækning der dækker skjulte fejl og mangler."

Selskabet har over for nævnet i brev af 29/4 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Forholdet er konstateret under kundens totalrenovering af badeværelset ca. 14 måneder efter overtagelsen af ejendommen.

Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at der var skåret to bjælker over i etageadskillelsen mellem det eksisterende badeværelse og kælderen. Det er taksators vurdering, at dette er sket for mange år siden, idet bjælkerne var understøttet af et stykke fladjern, som var boltet på undersiden af bjælkerne og fastgjort til muren.

...

Det er taksators opfattelse, at såfremt vores kunde ikke havde valgt at renovere sit badeværelse, så var forholdet omkring bjælkerne ikke konstateret, og de overskårne bjælker ville ikke have haft nogen betydning for konstruktionens stabilitet.

Det er således vores vurdering, at der ikke ville have været nogen konstaterbar skade, såfremt der ikke var påbegyndt en renovering af badeværelset, og der ville således ikke have været nærliggende risiko for at der ville opstå en skade, idet konstruktionen har været på denne måde i mange år.

Endvidere er det efter vores opfattelse tale om en etageadskillelse, der er helt normal henset til opførelsestidspunktet i 1907. Vores taksator oplyser, at den aktuelle konstruktion, og den

understøtning der var af bjælkerne opfylder de normer der var gældende da bjælkerne blev lagt ind i huset.

Der er således efter vores opfattelse tale om et forhold, der først er opstået som en følge af den igangsatte reovering.

Inden reoveringen har der ikke været tegn på skader, som kunne henføres til den aktuelle konstruktion.

Det forhold, at vores kunde har en bristet forudsætning som følge af, at der ikke kan laves et nyt badeværelse uden at ændre konstruktionen, er ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er vores vurdering, at ejendommen fortsat kunne bruges til den funktion, som den havde på købstidspunktet hvis reoveringen ikke havde været sat i gang.

Det fremgår af skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

De anmeldte skaderisici var ikke til stede ved overtagelsen, i det problemet først er opstået på grund af ombygning ca. 14 måneder efter overtagelsen."

Der har efterfølgende været ført korrespondance, idet nævnets sekretariat har forespurgt selskabet, om klageren uden skade på bjælkerne ville have kunnet udskifte klinker på badeværelset.

Som svar herpå har selskabet i brev af 30/1 2012 anført:

"Nævnets brev har været forelagt vores taksator som oplyser, at vores kunde sagtens kunne have udskiftet fliser i hele badeværelset og stadig opretholde den samme bæreevne som før reoveringen påbegyndte.

Det er ifølge vores taksator håndværkeren der påpeger, at han ikke vil give garanti på arbejdet, idet bjælkerne er skåret over.

Styrkemæssigt er bjælkerne og hele bjælkelaget fuldt ud så godt hvad enten vores kunde udskifter fliser i badeværelse eller ej.

Bjælkerne er godt nok skåret over, men de er samtidig fastgjort med vinkeljern, så de opnår samme bæreevne i hele bjælken længde oplyser taksator.

De overskårne bjælker har været skåret over i mange år, og taksator vurderer, at de har været skåret over siden badeværelset blev lavet om tilbage i 70'erne eller 80'erne.

Taksator understreger, at der sagtens kunne have været udskiftet klinker/fuger på badeværelset, og reoveret dette, så fuger blev intakte, hvilket de iflg. tilstandsrapporten ikke var.

Det vil sige, at hvis vores kunde havde nøjes med at udskifte klinker/fliser og havde beholdt det eksisterende underlag for klinkerne/fliserne, ville vores kunde sagtens kunne have udskiftet klinkerne/fliserne uanset om der var skade på bjælkerne eller ej.

Vores kunde har således i forbindelse med renoveringen valgt, at bryde alt ned i form vægge og gulv i det eksisterende badeværelse, for at opbygge et nyt og mere tidssvarende badeværelse. I den forbindelse kommer man ned til bjælkelaget og håndværker ser at der er skåret i bjælkerne. De skårne bjælker er dog understøttet på en sådan måde, så der ikke opstår skade."

Afslutningsvis har klageren i brev af 17/2 2012 fastholdt det tidligere anførte over for nævnet.

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, deformation, 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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler den forsikrede at bevise sit krav.

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der ville være opstået en skade, såfremt reoveringen ikke var blevet påbegyndt.

Uanset om bjælken skulle have haft en kraftigere vedhæftning under bjælken og ind i muren eller ej, finder nævnet efter det foreliggende, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade i forhold til konstruktionen før klagerens reovering. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at anerkende, at forholdet skal karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at forholdet på opførelsestidspunktet kunne anses for en ulovlighed, hvorfor nævnet heller ikke kan pålægge selskabet at betale erstatning i henhold til ulovlighedsdækningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson