Ankenævnet for Forsikring

928/13

Den 2. december 2013 blev i sag nr. 84.340:

xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxx xxxx xxx xxx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende manglende understøbning af gulvet i ejendommens badeværelsestilbygning.

Selskabet henviser til, at klagerens forsikringspolice er forsynet med en klausul, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker årsagen til skrukke fliser i badeværelset. Det er selskabets opfattelse, at der er årsagssammenhæng mellem den manglende understøbning af gulvet og de løse fliser. Ifølge selskabet er forholdet derfor dækningsundtaget i medfør af den omtalte policeklausul.

Det fremgår af sagen, at beboelsesbygningen oprindelig er opført i 1903, og at klageren overtog ejendommen (ideel anpart) den 1/11 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/7 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		

...

2. 84.340

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	...	
	K2	Badeværelsestilbygning mod syd har sat sig lidt med revner mod syd og vest til følge.

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Gulvfliser på badeværelse i stueetagen har delvis manglende vedhæftning til underlaget.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Vægfliser på badeværelse har delvis manglende vedhæftning til underlaget med risiko for indtrængen af fugt i murværk.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygning, som grundmuret ideel anpart i 2 etager med udnyttet tagetage, fremstår overvejende uden væsentlige fejl eller skader i rimelig god stand.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)."

Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 5-årig periode med ikrafttræden pr. 1/11 2012.

Af klagerens forsikringspolice fremgår bl.a.:

"**SÆRLIGE BETINGELSER**

Ejerskifteforsikring

Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skader der kan henføres til fliser med manglende vedhæftning i badeværelse."

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 22/4 2013, fremgår bl.a.:

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

Sagen vedrører i sin enkelthed spørgsmålet om, hvorvidt de konstaterede skader på ejendommen - manglende fundering af soklen og gulvet i badeværelsestilbygningen - er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.
Nærmere beskrivelse af sagen fremgår af den medsendte korrespondance med Tryg og de til korrespondancen tilhørende bilag.
Væsentligst bemærkes, at Tryg ved den første besigtigelse anerkendte skaderne mundtligt, og at skaden vedrørende den manglende fundering af soklen da også blev anerkendt efter lidt palaver, mens man uforståeligt ikke på samme måde har anerkendt skaden vedrørende den manglende fundering af gulvet, - det er en vidstrakt konklusion af årsagssammenhæn-

gene at konkludere, at de få skruk fliser - der var kun et par stykker - er forårsaget af den manglende fundering af gulvet, idet der kan være flere andre årsager til skrukke fliser.
Anerkendes Trygs afvisning af skaden vedrørende den manglende fundering af gulvet uden nærmere dokumentation for årsagssammenhængene, vil der aldrig kunne opnås dækning for skader i rum, hvor der er skruk eller utætte flisebelægninger, idet en forsikringstager naturligvis ikke har en jordisk chance for at modbevise Trygs udokumenterede påstand om årsagssammenhængene. Bemærk, at det efter forsikringspolicen er Tryg, der skal dokumentere årsagssammenhængen, og Tryg havde alle muligheder for at søge nærmere undersøgelser af problemet efter fremsendelse af den geotekniske undersøgelse, der i sammenhæng med konstatering af den manglende fundering af soklen også omtaler risikoen for et tilsvarende problem vedrørende manglende fundering af gulvet men Tryg gjorde intet, udover at de ved besigtigelsen anerkendte skaderne mundtligt for efterfølgende at give et afvisende skriftligt svar.

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

Vi ønsker at opnå dækning af skaden vedrørende den manglende fundering af gulvet i badeværelsestilbygningen, idet vi dog anerkender, at vi kun kan opnå dækning for halvdelen af omkostningerne ved udbedring, da den anden halvdel af skaderne i henhold til vores samejeoverenskomst henhører under vores overbo.
Der er udbetalt i alt 20.593,75 kr. til dækning af halvdelen af omkostningen til udbedring af skaden vedrørende den manglende fundering af soklen med tillæg af omkostninger til undersøgelse af skaden og fradrag af selvrisikoen på 5.000,00 kr., og restkravet kan nu opgøres til kr. 19.375,00 kr. til dækning af halvdelen af omkostningen til dækning af skaden vedrørende den manglende fundering af gulvet med tillæg af 3.125,00 kr. til dækning af de sidste nødvendige undersøgelser til afdækning af skaderne, - således udgør kravet i alt 22.500,00 kr."

Heroverfor har selskabet i brev af 6/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort sagsresume.**
Den 26. november 2012 anmelder vores kunde, at der i forbindelse med deres renovering af badeværelset er tilstødt problemer, idet der er mistanke om, at tilbygningen med badeværelsesfundamentet ikke er korrekt understøbt.

Samme dag meddeler vi vores kunde, at sagen er sendt til taksator, og anmoder om kopi af udtalelser, samt samejeoverenskomsten. Dette materiale modtager vi henholdsvis den 26. og 29. november 2012.

Af en rapport fra ... fremgår det blandt andet, at der er foretaget en prøveboring uden for selve bygningen, ligesom der er fritgravet til fundamentets underkant. Det er herved konstateret, at tilbygningen ikke var korrekt funderet, hvilket blandt andet har medvirket til revnedannelse på formuren til tilbygningen.

Endvidere fremgår det af rapporten, at der bør verificeres om gulvkonstruktionen ligeledes er funderet på sætningsgivende muld.

Efter at have besigtiget ejendommen den 5. december 2012 afviste vores eksterne taksator forholdene ved brev af 6. december 2012 til vores kunde. Den eksterne taksator har efterfølgende benægtet, at der i forbindelse med besigtigelsen skulle være givet dækningstilsagn.

Den 10. januar 2013 sender vores kundes rådgiver en e-mail til vores Kvalitetsafdeling, hvor der klages over, at vi ikke kunne anerkende dækningen for understøbning af fundamentet.

Samtidig oplyser rådgiveren, at vores kunde har fortsat udbedringen/ombygningen af toiletbygningen.

Denne henvendelse besvarer vi den 4.februar 2013, hvor vi meddeler tilsagn til dækning af understøbning af fundamentet, men henleder opmærksomheden på, at dette i henhold til samejekontrakten er en del af fællesomkostningerne, hvorfor der skal tages højde for dette i forbindelse med erstatningsberegningen.

Den 10. februar 2013 sender vores kundes rådgiver en e-mail, hvor anmeldelsen udvides til også at omfatte gulvet i tilbygningen, der ligeledes skulle ligge på muldholdigt jord.

Denne henvendelse besvarer vi den 15. februar 2013, hvor vi meddeler, at forholdet omkring gulvet ikke er en dækningsberettigende skade, ligesom vi anmoder rådgiveren indsende oplysninger om, hvilket arbejde vores kunde havde påtænkt i forbindelse med renoveringen af badeværelset.

Den 20. februar 2013 modtager vi endnu en e-mail fra kundens rådgiver, og denne e-mail besvarer vi den 14. marts 2013, hvor vi fastholder, at forholdet omkring gulvet i badeværelset ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Bygningen
Der er tale om en traditionel opført ejendom fra 1903, med en tilbygning, hvor badeværelset er indrettet. Der foreligger ikke oplysninger om, hvornår denne tilbygning er opført; men der er ikke tale om en nyere tilbygning.
...
Policen
Forsikringen er tilbudt og tegnet med følgende klausuler:

3405. forsikringen dækker ikke skader, der kan henføres til revner/defekte fuger på alt murværk/sokkel på hele ejendommen

3436. Ejerskifteforsikringen dækker ikke årsag til/følger af skader, der kan henføres til fliser med manglende vedhæftning i badeværelset.
...
Argumentation.
Den 26.november 2012 anmelder vores kunde, at de i forbindelse med renoveringen af badeværelset har konstateret, at fundamentet ikke er korrekt understøbt.

Vores eksterne taksator besigtiger ejendommen den 5. december 2012, og på baggrund af sine observationer meddeler taksatoren, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen og henviser i den forbindelse til klausulerne på policen.

Efter modtagelsen af vores kundes rådgivers klage til kvalitetsafdelingen konstateres det, at klausul 3405 undtager skader som følge af revner i sokkel og murværk; men undtager ikke årsagen til disse revner. Endvidere må det konstateres, at den manglende vedhæftning af fliser på vægge og gulv næppe har sammenhæng med sætninger i fundamentet, og på den baggrund meddeler vi dækningstilsagn til understøbning af fundamentet.

Vores kundes rådgiver vender den 8. januar 2013 tilbage med krav om dækning til understøbning af gulvkonstruktionen, og oplyser samtidig, at vores kunde havde fortsat udbedringen renoveringen af badeværelset.

Idet vores kunde fortsætter med renoveringen af badeværelset, samtidig med, at de klager over den trufne afgørelse vedrørende badeværelsesgulvet, ændrer vores kunde på konstruktionen og fjerner dermed beviserne for forholdet.

Vi kan medgive, at udgangspunktet er, at det er os, som forsikringsselskab, der skal dokumentere årsagssammenhænget mellem de løse fliser, og den manglende understøbning af badeværelsesgulvet; men henset til, at vores kunde fortsætter med renoveringen, samtidig med, at der klages over vores afgørelse, har vores kunde ændret på vores muligheder for at dokumentere dette, hvorfor bevisbyrden i sådanne tilfælde må ændres til, at vores kunde efter renoveringen skal dokumentere, at der ikke er årsagssammenhæng mellem de løse fliser og understøbningen.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at hvis et terrændæk begynder at sætte sig, vil de fliser der er lagt på terrændækket ikke nødvendigvis følge med i samme omfang, som terrændækket, hvorfor der vil opstå en hulhed mellem fliserne og terrændækket.

Eller med andre ord finder vi det sandsynliggjort, at den manglende understøbning af gulvkonstruktionen er årsagen til de løse/skrukke fliser i badeværelsesgulvet.

Da der i tilbuddet på ejerskifteforsikringen er indsat en klausul om, at forsikringen ikke dækker årsag til de skrukke fliser i badeværelsesgulvet, har vores kunde, inden de tegnede forsikringen været bekendt med, at der ikke kunne forventes dækning for årsagen til de løse/skrukke fliser i badeværelsesgulvet, og vores kunde har kunnet inddrage dette i sine forhandlinger om købet af ejendommen.

Ud fra det foreliggende finder vi det således fortsat sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem den manglende understøbning af gulvet, samt de løse/skrukke fliser, og vi finder det således dokumenteret, at forholdet er omfattet af den klausul, der undtager årsag til de løse/skrukke fliser i badeværelsesgulvet."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder den omtalte geotekniske rapport af 26/11 2012 samt diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

3.1 Skader og fysiske forhold
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.

6. 84.340

...
3.4 Tidsmæssige forudsætninger
Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.
...
5 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det ikke på det foreliggende grundlag findes godtgjort, at selskabets eksterne taksator i forbindelse med sin besigtigelse den 5/12 2012 har afgivet et bindende dækningstilsagn vedrørende det omtvistede forhold.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har lagt til grund, at der er årsagssammenhæng mellem sætningerne i terrændækket under fliserne på gulvet og den manglende vedhæftning af gulvfliserne. Henset til ordlyden af den omtalte policeklausul kan nævnet herefter ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende manglende understøbning af gulvet i ejendommens badeværelsestilbygning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

7. 84.340

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand