933/14

Den 17. februar 2014 blev i sag nr. 84.691:

xx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på bryggersgulvet.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1918, og at stuehuset er renoveret i 1993. Klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 27/11 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/8 2006. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | |
| **…** | | | |
| | **9. Bad/toilet og bryggers** | | |
| | 9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning" | K2 | Enkelte beskadigede gulvfliser bryggers. |

Klageren anmeldte den 22/1 2007, at det klinkebelagte betongulv i bryggerset knirkede. Efter at selskabets taksator havde besigtiget forholdet, afviste selskabet at yde dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade. I november 2011 rettede klageren ved sin advokat igen henvendelse til selskabet og oplyste, at problemet med gulvet var

blevet værre. Han henviste til en beskrivelse af forholdet i tilbud af 17/11 2011 fra en murermester. Heraf fremgår bl.a.:

> "Kort beskrivelse af skaden
>
> Gulvet knirker og gir sig når det betrædes, det gjorde det under besigtigelse aug. 2010 og det er blot blevet værre siden da, dette skyldes efter min bedste overbevisning at gulvet er hult nogle steder og der mangler understøttelse dette kan medføre sætning og dermed revner i klinkegulvet."

Selskabet afviste fortsat at yde dækning og anførte, at der var indtrådt forældelse. Sagen blev indbragt for nævnet, som den 15/10 2012 ved kendelse i sag nr. 81.979 traf afgørelse om, at selskabet skulle anerkende, at klagerens krav ikke var forældet, og at selskabet skulle genoptage sagen. Nævnet udtalte i den forbindelse følgende:

> "Selskabet traf i marts 2007 afgørelse om, at den anmeldte skade på bryggersgulvet ikke efter skadens daværende omfang kunne anses som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Afgørelsen blev truffet på grundlag af en besigtigelse foretaget af selskabets taksator.
>
> Klagerne har ikke anfægtet denne afgørelse, og nævnet har heller ikke grundlag herfor. Det kan derfor lægges til grund, at klagerne i 2007 ikke havde noget krav mod selskabet.
>
> Klagerne har i november 2011 anmeldt, at problemerne med gulvene er forværret i en sådan grad, at der nu foreligger en skade.
>
> Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at et krav på dækning heraf er forældet. Selskabet skal derfor genoptage behandlingen af sagen."

Selskabets taksator genbesigtigede herefter klagerens gulv den 12/11 2012. Af den rapport han udarbejdede i forbindelse hermed fremgår bl.a.:

> "**Skadesanmeldelse.**
> Der er primo 2007 anmeldt forhold omkring knirkende lyde ved klinkebelagt bryggersgulv og forholdet er takseret 26.03.2007. Der er ikke sket bygningsmæssige ændringer siden seneste besigtigelse i 2007. Jeg har i 2007 efter taksering anført følgende:
> …
> ***Skadesårsag/skadesomfang.***
> *Der er tale om en ældre, nedlagt landbrugsejendom fra 1918, hvor stuehuset er gennemgribende renoveret i 1993. Omfattende denne renovering har ganske givet været udførelse af bryggersrum på ca. 15 m2 med flisebelagt gulv i ejendommens SV-hjørne. Under flisegulv er ført varmeinstallation til fyrrum bag bryggers - i forbindelse med en udskiftning af varmerør i efteråret 2006 er der ført ny installation under bryggersgulvet indeni den eksisterende og der er således ikke foretaget bygningsmæssige ændringer i bryggerset.*
> *Der kan ved betrædning et enkelt sted på bryggersgulvet registreres let knirken - der er ingen tegn på revnedannelser i hverken fliser eller flisefuger. De i tilstandsrapport benævnte beskadigede gulvfliser kan ikke umiddelbart lokaliseres - der ses enkelte fliser med ridser i overflader. Det kan dog på ingen måde betegnes som K2-skader (alvorlige skader).*
>
> ***Ejerskifteforsikring.***

3. 84.691

*Der vurderes ikke at være tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen. Let knirken kan ikke betegnes som en skade - der er på ingen måde tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. I betragtning af at der er tale om en 13-14 år gammel gulvkonstruktion vurderes der heller ikke at være tale om nærliggende risiko for at der vil opstå skader - jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.*

**Ny besigtigelse.**

Som ved seneste besigtigelse kan der på klinkegulvet foran køleskabet ved betræden ganske specielle steder fornemmes let knirken i gulvfladen. Sammenlignelighed mellem let knirken primo 2007 og nu er naturligvis vanskelig, men det vurderes fremdeles at den lette knirken på ingen måde nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt.

Som ved besigtigelsen i 2007 kan der registreres enkelte klinker med ridser i overfladen - nærmere betegnet kan der ved 2 gulvklinker registreres gennemgående ridse og ved en enkelt blot en lille ridse på klinkens ene side. Ingen af ridserne synes at have udviklet sig de seneste 5½ år.

Jeg har undersøgt fugerne mellem de enkelte gulvklinker uden at kunne finde revnedannelser - forsikringstager har ikke på min opfordring kunnet udpege, hvor der i givet fald skulle være fugerevner, som kunne indikere betydende bevægelser i klinkegulvet.

Jeg finder ikke anledning til at revidere den i marts 2007 meddelte stillingtagen, i hvilken jeg vurderede, at der ikke var tale om et dækningsberettiget forhold over den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke kunnet konstateres en skade, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt.

I betragtning af at der nu er tale om en næsten 20 år gammel gulvkonstruktion og det er næsten 6 år siden forsikringstager overtog ejendommen, vurderes der heller ikke ved overtagelsen at have været nærliggende risiko for at der ville opstå en skade."

På denne baggrund afviste selskabet ved brev af 4/12 2012 at yde dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade, eller at forholdet ved overtagelsen af ejendommen udgjorde en nærliggende risiko for skade. Klageren var utilfreds med afgørelsen og gjorde gældende, at gulvet var sunket sammen der, hvor nogle varmerør var udskiftet, et par måneder før han overtog ejendommen. Han vedlagde en udtalelse fra en VVS-mand, som bekræftede, at han havde udskiftet varmerør mellem fyrrummet og stuehuset i november 2006.

Sagen er indbragt for nævnet den 2/7 2013. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling**
*Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
I 2007 købte vi hus beliggende på ... Handlen var omfattet af LOFE og vi tegnede i den forbindelse en ejerskifteforsikring. Kort efter indflytning kunne vi konstatere knirkelyde fra betongulvet beliggende i bryggers. Efter samtale med den tidligere ejer kom det frem, at inden vo-

res overtagelse af huset, blev varmerørene fra fyrrummet i laden og over til huset skiftet ifm. en rørskade. Disse rør forløb netop under den del af bryggersgulvet som knirkede.
Forholdet blev anmeldt til Tryg, og blev 27. marts 2007 besigtiget af Taksator ... Taksatoren konstaterede 'let knirken' og vurderede at der ikke var tale om et dækningsberettiget forhold og at forholdet ikke ville medføre nærliggende risiko for at der ville opstå yderligere skade. Derudover gav taksator ingen begrundelse for hvorfor forholdet ikke kunne anses for at være dækningsberettiget. Vi havde på daværende tidspunkt tillid til forsikringsselskabets vurdering, og havde ikke grund til at påtale det eftersom vi var enige i, at der var tale om en 'let knirken'.
Nogle år senere kunne vi konstatere, at knirkelydene var forværret og vi kunne nu mærke at gulvet gav sig ved normal belastning. Vi kontaktede en murermester som tidligere havde besigtiget forholdene. Han støttede denne vurdering og pegede på at gulvet måtte være hult og mangle understøttelse. Vi anmeldte på ny forholdet til forsikringsselskabet den 18. november 2011.
Efter en del korrespondance med forsikringsselskabet afviste de 3. januar 2012 anmeldelsen med henvisning til, at den var forældet. De tog ikke stilling til om forholdet i øvrigt var dækningsberettiget.
Denne afvisning blev forelagt Ankenævnet for Forsikring (Sag 81.979) og Nævnet gav os medhold i vores klage. Tryg Forsikring genoptog derefter sagen, og sendte 12. november 2012 samme taksator som tidligere, … ud og besigtige skaden.
4. december 2012 fik vi så igen en afvisning på dækning af skaden.
Forsikringsselskabet har efter vores mening ikke forholdt sig til den dokumentation omkring skadens udvikling som vi har tilsendt dem, i form af udtalelse fra murermester og VVS'er (VVS'eren der foretog udskiftning af varmerør), samt billeddokumentation. Forsikringsselskabet har valgt at benytte den samme taksator gennem hele forløbet, hvis vurdering vi er uenige i, selv om at vi har opfordret dem til at benytte en anden.
Ankenævnet bedes tage stilling til om hvorvidt det anmeldte forhold er omfattet/dækket af ejerskifteforsikringen, og om forsikringsselskabets afvisning af anmeldelsen er uberettiget.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Få forsikringsdækning for det anmeldte forhold. Udbedring af det beskadigede betongulv."

I brev af 9/7 2013 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Efter modtagelsen af kendelse nr. 81.979 har vores taksator besigtiget ejendommen.

I den forbindelse har vores taksator ikke kunne konstatere revnedannelser eller lignende i fugerne, hvilket ville have været til stede, hvis der var sket sætninger eller nævneværdige sætninger i gulvet.

Dog kunne vores taksator, ligesom ved besigtigelsen i 2007 konstatere 2 gulvklinker med gennemgående ridser og en enkelt med en lille ridse i siden. Ved at sammenligne billeder fra besigtigelsen i 2007 med billeder optaget i forbindelse med den nye besigtigelse kunne der ikke konstateres en udvikling i revner, og vi finder det derfor ikke dokumenteret, at der er sket en udvikling i forholdet gennem de sidste 5½ år.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at den lette knirken, samt ridserne på fliserne ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende gulve, der er omkring 20 år gamle.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er en dækningsberettigende skade defineret som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysi-

ske 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder denne definition, hvorfor vi allerede af denne årsag ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Henset til, at der ikke er konstateret en udvikling i revnerne, herunder ikke revner i fugerne, finder vi det heller ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader på gulvet.

Endvidere fremgår følgende af den tilstandsrapport, som lå til grund for vores kundes erhvervelse af ejendommen:

**9. Bad/toilet og bryggers**

| | | |
|---|---|---|
| 9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning | K2 | Enkelte beskadigede gulvfliser bryggers. |

Den bygningssagkyndige havde således allerede i 2006 konstateret og beskrevet, at der i bryggerset er enkelte beskadigede gulvfliser, samt givet forholdet karakteren K2, der beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Ved vores taksators besigtigelse konstaterede taksatoren enkelte beskadigede gulvfliser i bryggerset, hvorfor forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I henhold til betingelserne pkt. 4.1 dækker forsikringen ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar 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 og betydning i betragtning.

Da forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring."

Hertil bemærker klageren i mail af 25/7 2013 til nævnet bl.a.:

"Bygningens (gulvets) brugbarhed nedsættes betragteligt den dag gulvet flækker pga. den manglede understøtning.
Dertil er vi i tvivl om gulvets bæreevne.
---
2. Tryg Forsikring finder det ikke dokumenteret, at der er sket udvikling i forholdet gennem de sidste 5½ år.

Tryg Forsikring vurderer, at der ikke er sket udvikling i skaden, baseret på sammenligning af billeder taget ved de to besigtigelser, som taksator har foretaget. Billederne giver ikke et ind-

tryk at gulvets tilstand, da problemet er understøttelsen af gulvet, hvilket ikke kan ses udfra billederne. Den manglende understøttelse bør vurderes ud fra knirkelydene, samt det faktum at gulvet giver sig under belastning Skadens udvikling kan bevidnes af lokal Murermester, … der har fulgt skaden. (tidligere indsendt bilag 'Udtalelse fra Murer')
Billeder taget af undertegnet umiddelbart efter indflytning (indsendt som bilag … viser sammensynkning af jord ved husgavl, umiddelbart uden for bryggersgulv, efter at der er foretaget udskiftning af stikledninger. Dette sandsynliggør, at der også er sammensynkning af understøttelsen under bryggersgulv.
---
3. Det er Tryg Forsikring's opfattelse at den lette knirken ikke afviger nævneværdigt fra hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende gulve der er omkring 20 år gamle.

Det vil vi gerne se dokumentation for, da det ikke er lykkes for os at finde en fagmand, der medgiver, at det er normalt at et Betongulv knirker og giver sig. Og det er også selv om at det er 20 år eller ældre.
---
Betongulvet er betydelig svækket ift. hvad man kan forvente at et sådan gulv, og vi er i tvivl om hvad gulvet kan holde til af belastning. Placering af fryser, skabe etc. Bygningens værdi er efter vores vurdering nedsat betragtelig, hvilket først vil vise sig i salgsøjemed, hvor en køber vil forlange afslag for skadens omfang."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af bryggersgulvet og jorden på ydersiden af fundamentet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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."

7. 84.691

Nævnet udtaler:
Nævnet finder at måtte lægge til grund, at det anmeldte forhold vedrørende det knirkende klinkegulv ikke har givet sig udslag i form af revnedannelse i fugerne mellem klinkerne, at der ikke ses anden beskadigelse af klinkerne end den, som er omtalt i tilstandsrapporten, og at der ikke er opstået sætningsskader i betongulvet.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal kunne bevise, at der er en nærliggende risiko for, at der opstår sætningsskader i betongulvet. Nævnet bemærker endvidere, at beskadigede gulvfliser i tilstandsrapporten havde fået karakteren K2.

På denne baggrund finder nævnet det ikke, på det foreliggende grundlag bevist, at forholdet udgjorde en nærliggende risiko for skade. Nævnet finder, at det knirkende gulv heller ikke i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen