935/14

Den 17. marts 2014 blev i sag nr. 84.753:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx x

mod

Thisted Forsikring g/s
Thyparken 16
7700 Thisted

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 Thisted Forsikring g/s. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en sætningsskade på en mur.

Den forsikrede ejendom er opført i 1964. Ejerskifteforsikringen er tegnet i 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 12/5 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**
Boligtype: *Enfamilieshus*
Ejendommen

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	Beboelse	1964

...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	*K1*		*Der er revne i sokkel ved svømmebad mod syd.* *Sokkel har mindre svindrevner.*
	1.3 Udvendige trapper	*K2*		*Fortrappe har skrukke klinker.*
...				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K2*		*Mursten skaller flere steder.*

2. 84.753

Muroverliggere revner fra ved kælder-vinduer."

Klageren anmeldte den 12/6 2013, at en husmur på hans ejendom havde sat sig ved en kældernedgang. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at skaden ikke var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen. Klageren indbragte efterfølgende sagen for nævnet. I klageskemaet dateret den 17/7 2013 har han bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Det er muren mod terræn der har sat sig.
Vi har først set det nu efter vi har fjernet planter ud mod fliser samt fjernet gamle haveredskaber som hang i kældernedgang.
Det der er problemet er at muren vil vælte over tid, dette vil også bevirke at tagkonstruktionen vil kollapse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de betaler for udbedring af skaden minus 15.000 kr vi har i selvrisiko."

Selskabet har i brev af den 5/8 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Ved selskabets stillingtagen til sagen er der særligt lagt vægt på følgende forhold:

- At klager overtog ejendommen i 2003 og tegnede en ejerskifteforsikring i den forbindelse
- At det er klager, der skal sandsynliggøre, at han har et krav mod selskabet
- At forholdet er synligt ved trappenedgangen for såvel sagkyndige som ikke-sagkyndige
- At den bygningssagkyndige efter selskabets opfattelse ville have noteret forholdet i tilstandsrapporten, hvis forholdet havde været til stede på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, idet der ikke er tale om en skjult skade
- At skaden ikke nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand
- At forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele jf. forsikringsbetingelserne pkt 3.1
- At dækningen er betinget af, at skaden/årsagen til skaden var til stede ved købers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelsernes pkt 3.2
- At det ikke fra klagers side er dokumenteret, at skaden/ årsagen til skaden var til stede ved overtagelsen af ejendommen i 2003

Selskabet finder det således ikke bevist af klager, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Der er ikke tale om en skjult skade. Selvom klager har fjernet planter op mod muren, så er forholdet tydelig ved trappenedgangen, hvorfor forholdet er visuelt konstaterbart.

Selskabets taksatorer finder ikke, at der er tale om sætninger, idet der ikke ses revnedannelser i murværket, men finder derimod, at der er tale om en udefrakommende skade - evt har muren sat sig efter en påkørsel.

Selskabet finder det således ikke sandsynliggjort, at forholdet har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Såfremt Ankenævnet er af den opfattelse, at klager har sandsynliggjort at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen er det selskabets opfattelse, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele ligesom forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

Selskabet fastholder således sin afgørelse i sagen"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvilke forhold er dækket**

3.1 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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand**.**

Manglende bygningsdele kan også udgøre 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.

3.2 Dækningen er betinget af,

a.at skaden/årsagen til skaden var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b.at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at huset på overtagelsestidspunktet havde en dækningsberettigende skade. Nævnet har herved

bl.a. lagt vægt på, at det anmeldte forhold er konstateret ca. 10 år efter ejendommens overtagelse. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand