Ankenævnet for Forsikring

934/14

Den 3. marts 2014 blev i sag nr. 84.763:

xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxx x

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 i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte sætningsskader på sandpuden under gulvene i hans ejendom.

Klagerens far anmeldte den 29/5 2012, at der ved udskiftning af gulve i bryggers, køkken og bad blev konstateret sætning af sandpuden under gulvene. Selskabet afviser dækning med henvisning til, at det ikke er godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og at der ikke er dækning for planlagt arbejde.

Den forsikrede ejendom er opført i 1961. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 26/3 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/2 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype: *Enfamilieshus* Typehus:
Ejendommen: *Dødsbo*

Bygnr.	**Bygn.**	Anvendelse	Opført år
1	**A**	*Beboelse*	*1961*

...

2. 84.763

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
...			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A
Huset er med faste tæpper/gulvbelægninger i alle rum dog med undtagelse af bryggers, badeværelse og soveværelse. Gulvafløb i badeværelse er ikke undersøgt, idet rist sidder fast. Garage og værelse v.s.a. badeværelse er med privat bohave, således at vægge og gulv ikke har kunne besigtiges. Der er lem til krybekælder i garderobeskab. Snævre adgangsforhold umuliggør en besigtigelse af krybekælderen. VVS-installationer er ikke besigtiget i bryggers bagved vaskemaskine. Tagene er med sne."			

I mail af den 15/6 2012 til klageren anførte selskabets taksator bl.a.:

"**Forhold 1,** Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at I er i gang med en totalrenovering af huset, således var vægge strippet ind til mursten, lofter var blotlagt og nogle gulve var helt fjernet. Ved besigtigelsen havde I på nuværende tidspunkt haft brudt badeværelsesgulvet op, og støbt det igen.

Der ses ingen skade som opfylder betingelsernes pkt. 3 fordi der ikke er nogen skade som nedsætter værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til andre eller lignende bygninger med samme alder og stand. Huset er fra 1961, og er således mere end 50 år gammelt. Der er tale om de originale bygningsdele, som ikke er ændret siden opførelsen. Gulvkonstruktionen har på de 50 år ikke haft nogen skade, og der ses derfor ingen skade eller nærliggende risiko for skade.
Ud over dette så dækker ejerskifteforsikringen de aktuelle bygninger, i den stand de var i, ved overtagelsen af ejendommen. Ejerskifteforsikringen dækker ikke planlagt arbejde, som det er tilfældet på ejendommen.
Ejerskifteforsikringen er tegnet med en klausul som undtager ubesigtigede bygningsdele.
Den byggesagkyndige oplyser på side 6 pkt. blandt andet at han ikke har besigtiget gulvene og snæver adgang til krybekælder umuliggør en besigtigelse af krybekælderen."

I mail af den 20/6 2012 til selskabet anførte klagerens far heroverfor bl.a.:

"Ved besigtigelse den 12.06.2012 orienterede du selv om de forhold vedr. sandpude der var på stedet, samt ved billede dokumentation. synlige steder med adgang til sandpuden var køkken ind under sokkel og stue, bryggers var det sokkel under skorsten, fra gangen ind under sokkel og bagerste værelse . Der blev spurgt om jeg skulle hugge hul i betonlaget, i hullet til krybekælderen i soveværelset, så du ved selvsyn kunne se om sandpuden havde sat sig. Dette var ikke tilfældet da du havde orienteret dig nok, samt taget billeder nok . Til orientering om forhold 1.
Ved bestigelsen var vi i gang med en renovering og ikke en totalrenovering. Du blev orienteret om at væggene skulle vandskures, (hvorved det er normalt at man hugger pudsen af). De pudsede lofter var ikke blotlagte. (men ved afhugningen af pudsen på væggene skal der fortages en reparation af kanterne).
Gulv i bryggers og køkken var fjernet og badeværelset var genstøbt, da det kun var tiltænkt at skulle udskifte gulvene i disse rum. Soklen i bad mod værelset og gang er blevet understøbt for at undgå sætning af bygningsdele. Bøgegulvene i værelserne og soveværelse er afdækket med masonit for at undgå skade på disse. Ligeledes er 10mm filt og kraftigt tæppe i stue bibeholdt for beskyttelse af bøgegulv. Gulvet i gangen var ikke tiltænkt udskiftet, men

pga. manglende sandpude under sokkel og skorsten. Er det nødvendigt at lave en punktvis understøbning ad flere omgange, fra gangsiden for at undgå sætning af skorsten og skillerum mod bryggers og bad. Det vil blive foretaget i weekenden den 23 -24.06.2012.

Udgifter til nyt ganggulv og understøbning af sokkel vil være en del af erstatningskravet.

Ejerskifteforsikringen punkt 3.
Det er en væsentlig forringelse af ejendommen hvis den stedlige skade ikke bliver udbedret. Ved et eventuelt senere salg vil skaden fremtræde som en K3 i tilstandsrapporten. Og derved gøre ejendommen usælgelig.

Vedr. Krybekælder er der fagligt korrekt udført adgang til denne via en lem i bunden af et dobbeltskab i soveværelset.

Det samlede krav vil være:
Krav om at bringe de forhold, vedr. sandpude under undergulve og sokkel til en stand, så sandpuden Igen har den tiltænkte bæreevne. I følgende rum. Stue, 2 værelser, soveværelse. Og udgifter til udskiftning af gulv i gang og understøbning af sokkel. Udgifter til huslejen i forbindelse med en længere renoverings periode.
Der vil også være krav til genhusning ved udbedring af de skadede bygningsdele."

I mail af den 12/7 2012 til selskabet anførte afdelingschef i et rådgivende ingeniørfirma bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne følgende registreres.

Terrændæk er udført i ca. 10-12 cm uarmeret beton på gruspude.
Under terrændæk kunne der registreres sætninger på ca. 5-10 cm af gruspude, og terrændæk er således ikke understøttet.
Under fundamenter for bærende og stabiliserende skillevægge kunne der registreres sætninger på ca. 3-10 cm af gruspude, og fundamenter er således ikke understøttet.

Ved krybekælder kunne der ligeledes registreres sætninger af klaplaget, og understøtninger for bjælkelaget der bærer gulvet. Bjælkelaget er således ikke understøttet.

Med baggrund i ovennævnte er vi af den opfattelse, at det kun drejer sig om tid inden der kan forekomme væsentlige skader på såvel gulve som vægge.
Vi vurderer at der kan ske pludselig brud med risiko for omfattende revner og sætninger.

Med baggrund i vores registrering, vil vi anbefale at der foretages ny besigtigelse og vurdering."

I brev af den 28/8 2012 til klageren anførte selskabet heroverfor bl.a.:

"Indledningsvis har vi noteret, at forholdet er konstateret i forbindelse med din egen renovering af ejendommen, hvor du dels har fjernet terrændækket med henblik på at lave en ny gulvkonstruktion med gulvvarme. Forholdet er således ikke anmeldt på grund af, at der er konstateret sætningsskader/revner ved bygningens konstruktioner.

Ved besigtigelsen kunne taksator heller ikke konstatere tegn på sætninger eller revner i ejendommen gulve/vægge, som følge af hulrum under betondækket.

I henhold til udtalelsen fra din Rådgivende Ingeniør fremgår det heller ikke, at der er konstateret skader på bygningen, som følge af forholdet.

Da ejendommen har stået i 50 år, uden at der kan konstateres tegn på skade, er det vores vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af hulrum under betondækket. Forholdet opfylder således ikke skadesbegrebet jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Derudover har vores taksator gjort os opmærksom på, at han i forbindelse med takseringen er blevet oplyst af jer, at det var planen, at samtlige gulve i huset skulle tages op pga. at der skulle isoleres/lægges gulvvarme. Derved har I således alligevel skulle fjerne den eksisterende gulvkonstruktion for at kunne grave dybere ned, så der bliver plads til gulvvarmen.

Ved besigtigelsen var gulv/terrændæk i bryggers og køkken fjernet samt badeværelsesgulvet var fjernet samt støbt på ny.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke planlagt arbejde, hvorfor udgifter/arbejder som forsikringstager allerede havde påtænkt at udføre, ikke er dækket.

På baggrund af oplysningerne i sagen, finder vi således ikke anledning til, at ændre de tidligere afgørelser i sagen."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for nævnet. I klageskemaet dateret den 11/7 2013 har han bl.a. anført:

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

Erstatning på 140.000 kr. for udført arbejde, materialer og dobbelt husførelse."

Selskabet har i brev af den 22/8 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Indledningsvis skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 er det vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, samt at der er sammenhæng mellem et dækningsberettigende forhold, og det fremsatte krav.

I betingelsernes pkt. 8 fremgår det blandt andet, at nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer ikke må ske, før Tryg har givet tilladelse hertil. En sådan tilladelse foreligger ikke i sagen.

Herudover fremgår det af de foreliggende oplysninger at vores kunde overtager ejendommen den 26. marts 2012, og den 29. maj 2012 anmelder vores kunde, at de i forbindelse med renovering af gulve konstaterede, at der er hulrum mellem sandpuden og terrændækket.

Der er efter de foreliggende oplysninger ikke konstateret revnedannelser i vægge eller i det synlige terrændæk, og forholdet omkring hulrummet er alene konstateret i forbindelse med det arbejde, som vores kunde havde planlagt.

...

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var revnedannelser eller lignende, som opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Der er således ikke dokumentation for, at der var revner i vægge, synlige gulve eller andre tegn på sætninger på grund af hulrummet under terrændækket.

Spørgsmålet er herefter, om hulrummet indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen. Henset til, at ejendommen er opført i 1961, og at der efter mere end 50 år ikke er konstateret sætninger eller skader på grund af hulrummet, finder vi det ikke dokumenteret, at hulrummet indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Vi må derfor ud fra det foreliggende fastholde, at vores kunde ikke har dokumenteret, at hulrummet under terrændækket er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Udtalelsen fra vores kundes rådgiver ændrer ikke på dette, idet det ud fra denne skrivelse kan fastslås, at der ikke er konstateret revnedannelser eller lignende på grund af hulrummet, og idet ejendommen har eksisteret i mere end 50 år, finder vi det ikke dokumenteret, at der var nærliggende risiko for skader grundet hulrummet.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at forholdet omkring hulrummet efter det foreliggende ikke blev konstateret på grund af revnedannelser eller lignende; men blev konstateret i forbindelse med vores kundes arbejde med ændring af gulvet i badeværelset og gangen.

Planlagt arbejde
Vores kunde anmelder forholdet til os den 29. maj 2012 og vi besigtigede ejendommen den 12. juni 2012, eller cirka 14 dage efter modtagelsen af anmeldelsen.

I forbindelse med vores besigtigelse optog vores taksator en lang række billeder, der blandt andet viser, at ejendommen var under en gennemgribende renovering på tidspunktet for besigtigelsen.

Væggene stod som rå vægge, og gulvene var flere steder hugget op. Endvidere kunne vi ved besigtigelsen konstatere, at enkelte gulve allerede var genstøbt, og at der på ejendommen var en stor mængde sundolitplader, som anvendes til isolering under gulve, blandt andet, når der skal lægges gulvvarme i en ejendom.

Mængden af sundolitplader, sammenholdt med, at vores kunde i forbindelse med besigtigelsen overfor vores taksator oplyste, at det var planen, at lægge gulvvarme i hele ejendommen underbygger vores opfattelse af, at der er tale om planlagt arbejde.

Det er endvidere vores opfattelse, at vores kunde, for at kunne gennemføre projektet med nedlægning af sundolitpladerne, ville have skulle fjerne en del af jorden under terrændækket, for efterfølgende at opfylde hulrummet med pladerne. Det er således også vores opfattelse, at det konstaterede hulrum ikke har medført en øget udgift i forhold til det planlagte arbejde.

En ejerskifteforsikring dækker ikke omkostninger til planlagt arbejde, og vi må derfor ligeledes af denne årsag meddele, at vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Kravets størrelse
Vores kunde har i klagen til nævnet fremsat krav om en erstatning på 140.000 kr.

Kravet er udokumenteret, og hvis nævnet finder, at der er tale om en dækningsberettigende skade, forbeholder vi os indsigelser mod det fremsatte krav."

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, 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.
...
8 Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold
Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 eller 5, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder særligt vurderingen fra det rådgivende ingeniørfirma af den 12/7 2012, må nævnet lægge til grund, at der er ikke uvæsentlige sætninger under terrændæk og fundamenter for bærende skillevægge.

Efter det oplyste om ejendommens alder, og det forhold, at der ikke er konstateret revnedannelser i vægge eller i selve terrændækket, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at de fremkomne sætninger udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet nævnet ikke finder grundlag for at kritisere selskabets vurdering af, at de ikke nedsætter bygnin-

gens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når ejendommen sammenlignes med andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

På det foreliggende grundlag finder nævnet endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene giver nærliggende risiko for skade.

Efter sin gennemgang af sagens akter, herunder tilstandsrapporten, rapporten fra Dansk Bygningsanalyse A/S og allongen af den 1/6 2012, finder nævnet det på det foreliggende grundlag ikke bevist, at forholdene ved gulvene på overtagelsestidspunktet den 10/8 2012 udgjorde en skade eller gav nærliggende risiko herfor, jf. punkt 3.1 i basisdækningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftets rigtighed bekræftes

Carsten Sennels