Ankenævnet for Forsikring

Den 22. april 2015 blev i sag nr. 85393:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 en ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold ved svindarmeringen i gulvkonstruktionen. Det er klagerens opfattelse, at forholdet har medført revner i stuegulvets flisebelægning og problemer med husets radonsikring.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Klagerens hus er opført i 1997. Forsikringen trådte i kraft den 31/3 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/9 2009.

I brev af 20/11 2013 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Påstand:**
>
> At Topdanmark Forsikring A/S skal udbedre og/eller erstatte revnerne i [klagerens] granitklinkegulv, samt årsagen hertil som er utilstrækkelig overlæg i svindarmeringen i selve gulvet.
> ...
> Ved overtagelsen af ejendommen, blev der udarbejdet en tilstandsrapport, i denne er der intet nævnt om skader ved gulvet, tværtimod står der under generelle kommentarer 'Ejendommen er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden ændringer. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er god' (Bilag 9)

Derfor er sagen nu sendt til afgørelse i forsikringsankenævnet.

Anbringender:

Det gøres gældende at:

- Køber/forsikringstager har ikke haft nogen grund til at betvivle gulvets kvalitet jf. tilstandsrapporten.

- Skaden falder klart ind under forsikringsvilkårenes 4A, B og C. Hvert enkelt kriterie gennemgås herunder.

- A: Den utilstrækkelige svindarmering stammer fra huset opførelse og var dermed tilstede da forsikringstageren overtog ejendommen. Det er herfra revnerne stammer.

- B: Den utilstrækkelige svindarmering, forårsager revnerne og problemet vil kun blive værre med tiden. Der er tale om et fysisk forhold, som ikke kun giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger, men allerede har gjort det og vil fortsætte med at gøre det indtil problemet løses. Der er tale om både svækkelse og deraf følgende revnedannelse, som medfører en betydelig forringelse af husets værdi. Specielt set i forhold til at huset nu ikke længere er radon sikret, som følge af revnerne. Hvem vil købe et hus, hvor man med sikkerhed ved at ens risiko for at få kræft på grund af radon øges?

- C: Revnerne vil med tiden kun blive flere og større på grund af den utilstrækkelige svindarmering, såfremt problemet ikke løses.

- Det er Topdanmark der har skrevet forsikringsbetingelserne og det er derfor jf. koncipistreglen i fortolkningssammenhæng forsikringstagerens fortolkning af forsikringsbetingelserne der finder anvendelse."

Selskabet ønskede at genbesigtige klagerens hus, og parterne afholdt herefter et møde på ejendommen.

I brev af 21/11 2014 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket:

"**Her får I vores oplevelse af sagsforløbet**

Vi har under sagsforløbet, via Jer ved brev af 14. januar 2014, tilbudt klager at vi gerne ville iværksætte en nærmere undersøgelse af forholdet, idet vi ikke mener, at sagen er tilstrækkelig oplyst, da det alene er baseret på gisninger fra klagers rådgivers side, at revnerne skyldes manglende svindarmering.

Vi kan konstatere, at dette fortsat hverken er af eller bekræftet. Vi er kede af, at klager ikke har taget imod vores tilbud om en nærmere undersøgelse af forholdet, således at vi kan få klarhed over fakta.

Vores taksator kontaktede telefonisk klager den 19. marts 2014 for at istandsætte et møde for en nærmere fastlæggelse af undersøgelsesomfanget. Klager tilkendegav ved den lejlighed, at han ikke ønskede at mødes med vores taksator.

Ved brev af 4. juni 2014 orienterede vi Jer om ovenstående, og at vi således ikke kunne foretage os mere i sagen.

Ved mail af 1. juli 2014 kontaktede klagers advokat os og tilkendegav, at klager gerne ville afholde et møde med vores taksator. Samme dag sendte vi kontaktoplysninger på vores taksator til klagers advokat.

Den 8. juli 2014 mødtes vores taksator med klager og dennes advokat på ejendommen. På mødet blev flere løsninger foreslået, uden at der dog konkret blev aftalt noget endeligt.

Vi hørte først fra klager via Jer ved brev af 9. september 2014, hvor klager bad Jer genoptage sagen.

På baggrund af brevet fra Jer, kontaktede vi samme dag telefonisk klagers advokat, hvor vi aftalte, at advokaten ville drøfte sagen med sin klient og vende tilbage til os.

Ved mail af 17. september 2014 vendte klagers advokat tilbage til os, og henviste til at klager på mødet den 8. juli 2014, havde nævnt, at de muligvis gerne ville have et trægulv lagt oven på det eksisterende klinkegulv, uden at dette blev repareret. Klagers rådgiver spurgte i den anledning om det var noget vi kunne være interesseret i.

Den 27. oktober 2014 rykkede klagers advokat os for svar på mailen af 17. september 2014, som vi først besvarede den 28. oktober 2014, idet vi ikke havde modtaget mailen og først blev bekendt med den ved klagers advokats rykker den 27. oktober 2014.

Vi tilkendegav i den anledning, at klager var velkommen til at indhente tilbud på et trægulv, og at vi så ville se på det, men vi gav ikke herved klager et dækningstilsagn. Ved mail af 3. november 2014 oplyste klagers advokat os om, at klager ville lade Jer afgøre sagen.

Her får I vores syn på sagen
Vi har den 14. januar 2014 tilbudt klager, at få forholdet nærmere undersøgt, hvilket klager afviste. Vi fastholder, at for at vi kan vurdere om hvorvidt, der er tale om et dækningsberettigende forhold, er vi nødt til at få undersøgt, hvad baggrunden er til de konstaterede fine revner.

Henset til at klager har afvist, at lade os undersøge det pågældende forhold, og henset til at der alene er tale om en formodning fra klagers rådgivers side, finder vi ikke, at klager har sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi fastholder således, at vi ikke førend det fastlægges, hvad der er årsag til revnerne, at forholdet bør afvises, og at det bør få processuel skadesvirkning for klager, idet denne ikke ønsker, at lade os undersøge og vurdere forholdet."

Hertil har klagerens advokat i brev af 17/12 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient sagde ja til det hele, og det udmundede da også i det fælles mode med alle parter på ejendommen, som Topdanmark Forsikring A/S selv omtaler. Der fastholdt Topdanmark Forsikring AIS, at de ikke ville dække skaden og at der ikke ville blive gjort yderligere mht. undersøgelser/oplysning i sagen fra deres side. Min klient har ikke afvist noget som helst, men det tværdimod Topdanmark Forsikring A/S's egen taksator der har afvist en undersogelse, det ville blive for dyrt, mente han til mødet.

Det er jo kun i min klients egen interesse at få undersøgt præcist hvad der forårsager skaderne, havde Topdanmark Forsikring A/S tilbudt dette, ville min klient have sagt ja med det samme. Derfor har min klient også selv betalt for den uvildige rådgiver, som mener revnerne skyldes en fejl i svindarmeringen, som det også fremgår af vor brev af 20. november 2013.

Topdanmark Forsikring A/S nævner at der har været på tale at lægge et trægulv ovenpå klinkegulvet, dette er korrekt. Men hvad der åbenbart er blevet misforstået, er at dette skulle betyde at skaden så ikke repareres. Dette er ikke korrekt, løsningen med trægulvet skulle være således at man reparerede skaden og lagde et trægulv ovenpå. Dette var begrundet i at både Topdanmark Forsikring A/S og min klient var enige om at det nok er umuligt at finde de samme klinker igen, dermed ville det se meget dumt ud og ikke være en optimal løsning. Da der er tale om en et stort rum med stue og køkken.
Hvis jeg ikke har udtrykt mig klart nok omkring dette, da skal jeg beklage overfor Topdanmark Forsikring A/S."

Selskabet har med henvisning til det af klagerens advokat anførte i mail af 17/1 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi finder således ikke at de to meget hårfine og umålbare revner i sig selv realiserer forsikringens skadebegreb.

Vi har herved lagt vægt på, at der er tale om meget hårfine revner, der ikke kan måles og at der ikke ses niveauforskydninger, samt at der ikke fra vores taksators første besigtigelse og frem til i dag er sket en udvikling i revnerne, hvorfor vi mener at der alene er tale om almindelige fine svindrevner, der er uden konstruktiv betydning og alene har karakter af et kosmetisk forhold."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder fotos og bl.a.:

Taksatorrapport af 9/3 2012 hvoraf bl.a. fremgår:

"Du har anmeldt, at der er kommet en 3-4m lang revne i det nedsænkede stues granitklinkegulv.
Ved besigtigelsen kunne ses, at der var en meget lille spændingsrevne på ca. 0,10mm i tykkelse og med meget små afskalninger i granitflisers glaserede overflade.
Revne kunne kun ses i modlys mod sydstuevindue.
Der var ca. 13-15 stk. 30x30cm fliser som havde revne.
Ved revne var der ingen højdeforskydning - der er derfor ikke tale om en sætningsrevne.

Du har efterfølgende pr. tlf. oplyst, at revne først er blevet opdaget i februar måned i år."

Mail af 23/11 2012 til selskabet fra klageren hvoraf bl.a. fremgår:

"Jeg har nu konstateret en ny revne, som står ca. vinkelret på den gamle revne og strækker sig ca. 3 meter ud til en anden ydervæg. Fastholder i stadig, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade?"

Brev af 12/5 2013 til klagerens adresse fra en murer og bygningskonstruktør hvoraf bl.a. fremgår:

"**Faglig vurdering af revner i klinkegulv, ...vej ...**
Skaden er besigtiget 3 maj 2013

Der er tale om et klinkegulv på ca. 20m3 med vinduespartier i det hjørne hvor revner er.
Revne 1 starter ved vinduesfals og går næsten vinkelret ind i rummet i en længde på ca. 2m. Revnen har ingen registreret vertikal forskydning, horisontalt forskydning optil 1,5mm.
Revne 2 starter ved vinduesfals og går næsten vinkelret ind i rummet i en længde på ca. 1m. Revnen har ingen registreret vertikal forskydning, horisontalt forskydning optil 1mm.
Det er min vurdering at der her ikke er tale om en sætningsskade fra sokkel, og ej heller fra manglende komprimering af underlag, da der ikke er nævneværdig vertikal forskydning. Min faglige vurdering vil være utilstrækkelig overlæg i svindarmering hvilket form og retninger, på revner også underbygger.
Husets ejer har stillet mig 2 konkrete spørgsmål:
1. Skal man forvente revner i klinkegulve i huse fra 1997?
2. Vil en sådan revne gøre huset mindre værd ved salg?

Svar:
1. Man bør ikke forvente at klinkegulve revner i huse fra 1997 da man også på daværende tidspunkt havde den fornødne tekniske viden til at undgå netop dette ved korrekt armering.
2. Jeg kan ikke svare på hvad folk vil synes, det vil dog have en væsentlig økonomisk betydning når den skal udbedres. Den giver nogle seriøse problemer i forhold til RADON som ikke kan udbedres uden gulvet skal op. I 1987 bliver der lavet en landsdækkende undersøgelse omkring radon i bygninger. Allerede i 1995 er det et krav iht. Br-95 at huse tætnes mod radon.
På baggrund ovennævnte kan jeg ikke betegne revnen som hverken kosmetisk eller ubetydelig da vedlagte bilag netop præcisere vigtigheden af at huse er tæt mod jorden.

Bilag: Radon i nybyggeri, en udgivelse af boligministeriet i 1998
Henvisninger: BR-95"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

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

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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 at samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke

...

K Bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet udtaler:

Klageren gør gældende, at der er forhold ved svindarmeringen i gulvkonstruktionen, der har medført revner i stuegulvets flisebelægning og problemer med husets radonsikring.

Det fremgår af taksatorrapporten, at der er tale om en revne på ca. 0.1 mm i tykkelse, at revnen kun kunne ses i modlys, og at der ikke er tale om en sætningsskade, da der ikke er nogen højdeforskydning. Videre fremgår det, at klageren har oplyst, at han konstaterede revnen i februar måned 2012.

I sin mail af 23/11 2012 har klageren anmeldt, at han har konstateret en ny revne vinkelret på den anden revne.

Af brevet af 12/5 2013 fra en murer og bygningskonstruktør fremgår det, at revne 1 starter ved vinduesfals og går næsten vinkelret ind i rummet i en længde på ca. 2m. Revnen har ingen registreret vertikal forskydning, horisontalt forskydning optil 1,5mm. Revne 2 starter ved vinduesfals og går næsten vinkelret ind i rummet i en længde på ca. 1m. Revnen har ingen registreret vertikal forskydning, horisontalt forskydning optil 1mm. Det er hans vurdering at der her ikke er tale om en sætningsskade fra sokkel, og ej heller fra manglende komprimering af underlag, da der ikke er nævneværdig vertikal forskydning. Hans faglige vurdering vil være utilstrækkeligt overlæg i svindarmering, hvilket form og retninger på revner underbygger. Han har endvidere oplyst, at forholdet ved svindarmeringen og revnerne giver nogle ”seriøse problemer” i forhold til radon.

Klagerens advokat har i sit brev af 20/11 2013 til nævnet bl.a. anført, at revnerne med tiden vil blive flere og større. Selskabet har i sin mail af 17/1 2015 til nævnet bemærket, at der ikke kan konstateres en udvikling i omfanget af revner.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved svindarmeringen, der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Med hensyn til revnerne finder nævnet – henset til oplysningerne om udstrækningen af revnerne, at der foreligger gulvvarme med deraf følgende temperatursvingninger i betonen, det oplyste tidspunkt om, hvornår klageren konstaterede revnerne, husets opførelsestidspunkt samt selskabets oplysning om, at der ikke siden 2012 har været udvikling i revnerne, og at der ikke er tale om sætningsrevner – at det ikke er bevist, at der var forhold ved flisebelægningen og svindarmeringen, der på overtagelsestidspunktet nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at der var nærliggende risiko herfor, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 4 om skadebegrebet. Nævnet bemærker i den forbindelse, at forsikringen ikke dækker forhold, der er opstået efter overtagelsen af huset, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4a. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning på dette grundlag.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved svindarmeringen, der i kombination med revnerne og en eventuel radonproblematik udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand på overtagelsestidspunktet - eller at der var nærliggende risiko herfor. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning på dette grundlag.

8. 85393

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen