Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juli 2015 blev i sag nr. 87566:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 en ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist forsikringsdækning for anmeldte revner i gulvet i den forsikrede bygning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede bygning er fra 1977. Forsikringen trådte i kraft den 4/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/11 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Litra A: Gulve under fast udlagt belægning i køkken, stue, og gang er ikke besigtiget.* *Gulve under væg til væg tæpper i værelser er ikke besigtiget.*	☒	☐	A

I klageskemaet af 19/1 2015 har klageren bl.a. anført:

> ”1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
> Efter overtagelse af ejendommen …, … matr.nr. …, … konstateres der en gennemløbende revne i hele huset. Revnen har karakter af, at der kan være en konstruktionsfejl.

Selskabet har afvist revnen med begrundelse, at den ikke nedsætter brugbarheden.

Der er ikke fra selskabets side dokumenteret, at revnen ikke er sket på grund af en fejlkonstruktion, om den er i udvikling eller andet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
At selskabet anerkender, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen, således at skaden kan blive udbedret på forsikringens regning."

Dertil har selskabet i brev af 5/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Kort sagsresume**
Den 25. august 2014 modtager vi et brev fra vores kundes advokat, og i dette brev anmelder advokaten på vores kundes vegne, at der er konstateret en revne i gulvet langs ydervæggen mod haven i de to værelser, og at denne formentligt fortsætter ind i stuen.

Endvidere anmeldes det, at gulvet i stuen gynger, og at der eventuelt kan være mangler ved gulvet.
…
Argumentation
Indledningsvis finder vi anledning til at henlede Ankenævnets opmærksomhed på dansk rets almindelige bevisbyrderegler.

Af disse regler fremgår det, at det den, der rejser et krav mod andre, der har bevisbyrden for, at kravet er berettiget. Denne regel er endvidere stadfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er en dækningsberettigende skade defineret som 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det vil med andre ord sige, at for at vurdere om der er tale om en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen skal det vurderes, om forholdet har en sådan karakter, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at der er tale om en almindelig forekommende revne i overgangen mellem fundamentet og terrændækket. Revnen er ikke af konstruktiv betydning, og har derfor ikke betydning for gulvets bærevene.

Det kan konstateres, at ejendommen har eksisteret i mere end 35 år, uden at gulvkonstruktionen har sat sig, eller har sat sig nævneværdigt. Vi finder det ikke dokumenteret, at revnen indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at gulvet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var belagt med tæpper.

Når et gulv er belagt med tæpper, vil det, der ligger under tæpperne betragtes som et undergulv, og i vurderingen af hvorvidt ejendommens brugbarhed er nævneværdigt nedsat, skal det vurderes, om undergulvet kan anvendes som undergulv for en tilsvarende belægning.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at gulvet ikke kan anvendes som et undergulv for tæpper.

Det er således fortsat vores opfattelse, at vores kunde og dennes advokat ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Vedrørende radonsikring.
På tidspunktet for opførelsen af ejendommen var der ikke krav om radonsikring af ejendommene, og vi finder det således ikke dokumenteret, at manglende radonsikring afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Dette forhold opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vedrørende stuegulvet
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at ejendommens opholdsstue formentligt tidligere har været belagt med tæpper.

Inden for de senere år er der udlagt 8 mm. laminatgulv, og der er mellem laminatgulvet og betondækket lagt en 5-6 mm. trinabsoberende plade, som kan medføre eftergivenhed ved betrædning.

Denne eftergivenhed afviger ikke fra, hvad der kan forventes ved en sådan opbygning, og vi finder det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 6/3 2015 bl.a. anført:

"Vi kan oplyse følgende

- Det er korrekt, at der lå gulvtæpper på de tre værelser, men vi gør opmærksom på, at vi ikke har været bekendte med revnerne før vi efter overtagelsen fik taget tæpperne af, og vi kan heller ikke se, at det fremgår af syn- og skønsrapporten.

Tryg skriver, at det fremgår af de foreliggende oplysninger, at ejendommens opholdsstue tidligere har været belagt med tæpper.

- Vi har ikke ved købet været bekendt med at huset ikke skulle være etableret med trægulve i stue og gang. Det fremgår heller ikke af syn- og skønsrapporten, at huset ikke skulle være etableret med trægulvene i stue og gang.

Det trægulv der lå ved overtagelse, formodede vi blot var en udskiftning af et tidligere trægulv, da der ikke foreligger bemærkninger hertil ved syns- og skønsrapporten.

Vi har købt huset i den tro, at der som minimum kan lægges trægulve i stue og gang, eftersom det også fremstod sådan ved fremvisningen, og at sælger i syn- og skønsrappor-

ten positivt har oplyst nej til at bygninger eller dele af bygninger er udført helt eller delvis som selvbyg.

Vi har derfor været af den overbevisning, at det har været professionelle håndværkere der har udført pålægning af de eksisterende gulve, og derfor også var håndværkmæssigt i orden.

Vi har nu fjernet gulvet i gang og stue, og resultatet er følgende

- Revnerne er ikke kun langs muren, som det beskrives i Ankenævnets skrivelse, men ligesom dobbeltsidig parallelt med et mellemrum. Det vil sige revne langs muren, mellemrum og så revne igen, herforuden er der en revne ned igennem husets midte, hvilket også fremgår af den fremsendte billededokumentation, som består af 9 billeder. (Er vedhæftet denne mail)

- Vi har konstateret, at der er niveauforskel ved overgang fra gulv til sokkel. Årsagen hertil kan være, at soklen er bredere og ligger længere ind rummet, eller fortalt på en anden måde, at væggen er sat yderst på soklen, således muren ikke fylder hele soklen.

Hvis sokkelfundament og væg passede overens, ville disse revner formodentlig ikke have betydning, men da gulvkonstruktionen stadig kan arbejde, ville en fyldestgørende begrundelsen for, hvor Tryg ikke mener, at der risiko for yderligere niveauforskel og revnedannelser være yderst væsentlig.

Vi har efterfølgende selv forsøgt, at få udlignet niveauforskellen, ved at slibe og lægge selvnivalerende materiale, herefter har vi lagt et helt nyt undergulv og et helt nyt Berry Alloc Laminate, hvorefter gulvet hverken buler eller knirker, men vi er jo ikke bekendt med, om der vil ske ændringer, hvis fundamentet/terrændækket stadig arbejder.
Vi ved ikke om vi kan blive kompenseret, for de udgifter vi har haft for at udbedre ovennævnte igennem forsikringen (materialeudgifter 25.000 kr.)"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

5. 87566

Nævnet udtaler:
Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed og omfang. Det er derfor klageren, der skal bevise, at hendes krav om dækning for bl.a. udgifter til udbedring af revner er omfattet af forsikringsdækningen. Udgifterne ved at føre et sådant bevis skal som udgangspunkt afholdes af kravstilleren, men kan kræves godtgjort af modparten, hvis undersøgelsen bekræfter den påståede rettighed.

Selskabet har blandt andet anført, at der er tale om en almindelig forekommende revne i overgangen mellem fundamentet og terrændækket, at revnen ikke er af konstruktiv betydning og derfor ikke påvirker gulvets bærevene, at ejendommen har eksisteret i mere end 35 år, uden at gulvkonstruktionen har sat sig nævneværdigt, og at gulvet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var belagt med tæpper. For så vidt angår stuegulvet, har selskabet blandt andet anført, at stuen formentlig tidligere har været belagt med tæpper og inden for de senere år har fået et 8 mm. laminatgulv, og at der mellem laminatgulvet og betondækket er lagt en 5-6 mm trinabsoberende plade, som kan medføre eftergivenhed ved betrædning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

6. 87566

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels