Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juli 2015 blev i sag nr. 87584:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende revnedannelser i marmorgulv forårsaget af underliggende skader på betongulv.

Selskabet har henvist til, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet. Selskabet har endvidere henvist til tilstandsrapportens oplysninger.

Den forsikrede ejendom er opført i 1988. Klageren overtog ejendommen den 25/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/5 2014.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger	K2	Gulvbelægningen i entre, i døråbning til bryggers og på trappe ned til stue har klinker med revnet gulvbelægning. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

en del revnede marmorfliser

Af klageskemaet fremgår:

"Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
At Tryg forsikring vedkender sig ansvar jævnfør forsikringsbetingelserne for den skjulte skade i terrændæk, som har skabt revner (endnu ikke gennemgående) i marmorbelægningen. Konkret ønskes dækning af optagning af alle marmorbelægninger, og som minimum ophugning og armering af alle revner i betonlaget samt efterfølgende lægning af nye belægninger, inklusiv reetablering af nedtaget inventar."

Klageren har i brev af 23/1 2015 til nævnet anført:

"[Klageren] … er bekendt med og er indforstået de med K2 benævnte revner i marmorbelægning, som fremgår af tilstandsrapporten (angivet tre specifikke steder), som ligeledes er angivet af sælger i samme samt forevist af sælger i forbindelse med købet.

Det er ikke disse gennemgående synlige mørke brud i marmorbelægningen der ankes for (selv om Tryg forsikring overvejende gerne refererer til dem, i deres svar). Umiddelbart efter overtagelsen af huset (27. juli 2014) ønsker vi, at få skiftet de i Tilstandsrapporten nævnte brækkede fliser. Det er under udbedring af disse synlige, det benævnte K2 forhold, at murer undrer sig og foretager undersøgelse af hvid stribe i marmorbelægning.

Det lykkedes for mureren, at få marmorflise op, hvor det fremgår, at der er synligt brud nedefra (se dokumentation billeder) og at revne i marmorbelægning skyldes korresponderende brud/revne under marmorbelægning i terrændæk. Ved gennemlysning af de ca. 75 kvadratmeter marmorbelægning identificeres efterfølgende et større antal hvide brudlinjer for hver 1-2 meter (se skitsetegning), som endnu ikke er gennemgående til overflade af marmorbelægning. Taksator, …, Tryg Forsikring er blevet forevist brud i terrændæk korresponderende til brud i marmorbelægning, hvilket Tryg forsikring ikke nævner i deres afvisning.

Dvs. terrændæk under marmorbelægning har revner der giver nedefra kommende brud i marmorbelægning. Det forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Vores egen vurderingssagkyndige, Arkitekt …, kommentar er, at det ikke kunne forventes, at være identificerbart ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten, samt vurderer, at det vil udvikle sig til gennemgående brud og revner.

Tilstandsrapporten giver ikke anledning til, at undersøge andre bygningsdele (terrændæk) end dem der specifik er nævnt. Vi mener derfor, at undersøgelsespligten er overholdt i forbindelse med ejendomshandlen.

Køber finder således, at der er en nærliggende risiko for skader på bygningsdele (fuldt gennemgående brud i marmorbelægningen af de nedefra konstaterede revner) og at denne reelle risiko for yderligere udvikling, har en direkte påvirkning af brugbarhed og ikke mindst af bygningens værdi (anslået omkostning over kr. 100.000,- for optagning, ophugning og, som minimum, armering af alle revner i betonlaget samt efterfølgende ny belægning).

Det er ikke beviseligt, at skaden ikke er i udvikling (som Tryg forsikring skriver i svar på klage 14. januar 2015), idet der fra konstatering af skaden og første besigtigelse af Tryg forsikring den 23. september 2014 (se Taksator … svar 10. oktober) kommenteres 'ses der partielt på gulvflader hvide aftegninger/streger, som kunne indikere brud på underkanten af marmorbelægning', til den efterfølgende skitsetegning (vedlagt) er angivet et stort/større antal hvide brud i marmorbelægningen."

I brev af 12/2 2015 fra selskabet til nævnet hedder det:

> **"Argumentation**
> …
> Ved vores besigtigelser den 23. september 2014 og 19. december 2014, kunne det konstateres, at de hvide aftegninger i marmorfliserne ikke er gennemgående revner af marmorfliserne.
>
> Der kunne herunder ikke føles revnedannelse på oversiden af fliserne, ligesom strømper ikke hænger fast i de hvide aftegninger.
>
> Der kunne konstateres enkelte reelt revnede fliser, som beskrevet af den bygningssagkyndige; men ved disse fliser kunne det konstateres at der var tale om ældre brud, idet der var mørke aftegninger i brudfladen.
>
> Aftegningerne i fliserne, som på billederne er særligt markeret, idet vores kunde havde lagt malertape på gulvet, for at markere aftegningerne, har således ikke indflydelse på gulvbelægningens funktion som gulvbelægning.
>
> Gulvet vil kunne anvendes som gulv for bygningen uanset aftegningerne er der eller ej.
>
> Vi finder det således ikke dokumenteret, at aftegningerne medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og med marmorfliser som gulvbelægning.
>
> I den forbindelse skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at marmorfliser er en helt anden belægning end normale gulvfliser, idet disse er skåret direkte ud af et naturmateriale, og derfor ikke har samme brudstyrke, som brændte gulvfliser. Dette indebærer, at marmorfliser er mere udsatte for mindre revnedannelser, og hermed aftegninger, som vores kunde har konstateret.
>
> Henset til, at der ikke er tale om gennemgående revnedannelse, er det endvidere vores opfattelse, at aftegningerne mere er et kosmetisk forhold, end et forhold, der udgør en skade.
>
> Spørgsmålet er herefter, om aftegningerne indebærer en nærliggende risiko for skade på marmorfliserne.
>
> Der er konstateret nogle fliser med gennemgående revnedannelse; men henset til de mørke aftegninger, der er på disse fliser, finder vi det dokumenteret, at disse gennemgående revner er af ældre dato, og vi finder det ikke dokumenteret, at der er årsagssammenhæng mellem de konstaterede aftegninger og de revnede fliser.
>
> Henset til dette, samt til at ejendommen har stået med den pågældende gulvbelægning i mere en 26 år, finder vi det ikke dokumenteret, at aftegningerne udgør en nærliggende risiko for skade, som defineret i betingelserne.
>
> Vores kunde og dennes advokat er af den opfattelse, at årsagen til revnedannelsen skulle være fejl i terrændækket.

Vi finder det ikke dokumenteret, at der er fejl i terrændækket, eller at dette ikke skulle være udført i overensstemmelse med de tegninger, der lå til grund for opførelsen af ejendommen.

Sammenfattende finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
…

Den bygningssagkyndige har således beskrevet, at der er klinker med revnet gulvbelægning, samt givet dette karakteren K2, og i noten oplyst, at skaden har et sådant omfang, at yderligere skadeudvikling må forventes.

Samtidig har sælgeren oplyst, at der er en del revnede marmorfliser på ejendommen, uden nærmere at oplyse om antallet eller placeringen af disse.

Den bygningssagkyndige har i sin beskrivelse angivet mere specifikke steder; men sammenholdes den bygningssagkyndiges bemærkninger, med sælgers generelle bemærkninger omkring revnede gulvfliser, er det vores opfattelse, at vores kunde var advaret om, at der var revnede fliser på marmorgulvet, samt at der måtte forventes yderligere skadeudvikling på grund af dette.

Udbedringen af det, som vores kunde er advaret om ville være en registrering af revnerne, samt udskiftning af de revnede fliser, hvilket er netop det, der kræves erstatning for."

Klageren har i brev af 27/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal præciseres, at vores klage til Ankenævnet for Forsikring er:

- For alvorlige brud i terrændæk (skjult fejl, ej oplyst i Tilstandsrapport)
- Skaden er fuldt dokumenteret (dokumentation tidligere indsendt til Ankenævnet for Forsikring)
- Vores undersøgelsespligt er overholdt (Tilstandsrapport giver ikke anledning til, at undersøge andre bygningsdele (terrændæk).
…

Murermester … udtaler:

'Jeg blev anmodet om, at vurdere muligheden for, at skifte nogle marmorfliser i et eksisterende gulv. Jeg bliver enig med ejerne om, at lave en udskiftning på 1 af de 3 steder hvor der er tydelige brud i fliserne for, at vurdere resultatet mod eksisterende fliser. Da jeg skal til at udskifte fliserne mellem bryggers og spisestue undrer jeg mig over en lille hvid stribe i en af fliserne. Med mere lys på gulvet kan ses, at den hvide stribe fortsætter i efterfølgende fliser. Jeg har ikke i mine 30 år som murer set noget lignende, og anmoder ejerne om, at få en sagkyndig vurdering af hvad årsagen kan være.

Da jeg efterfølgende skifter fliserne, har den vurderingssagkyndige anmodet om, at få den flise med hvide aftegninger op i ét stykke, hvis muligt. Det lykkedes. Af den optagne flise ses der et brud på undersiden. Nedeunder ses der en tydelig revne i terrændækket, som absolut ikke burde være der.

De i tilstandsrapporten 3 nævnte steder med mørke revner i fliserne, kan forklares som følger:

1. Bryggers/spisestue: Støbelag mellem de 2 rum er konstateret ikke støbt samtidigt, giver bevægelse under fliser og deraf naturligt gennemgående revne (konstateret ved udskiftning).

2. Trappetrin til nederste stue: Lange trappetrin (1,4 meter i bredden), krævende i forhold til at sikre fuld understøttelse ved lægning. Min vurdering er, at der ikke har været fuld understøttelse ud fra hvordan den gennemgående mørke revne viser sig.

3. Entre: Flere fliser har mørke revner. Udspringer fra en central bærende mur der understøtter en gennemgående limtræsbjælke. Min vurdering er, at trykket på muren forårsager skaden.

Det er ikke min vurdering, at registreringerne fra Tilstandsrapporten vedrører den anmeldte skade. De 2 forhold skal ikke ses under ét, men som to ikke sammenhængende skader.

Jeg har set optegningen af skaderene på gulvet og undrer mig over, om der er en sammenhæng mellem de brudlinjer der ses, om end ikke entydigt, for hver 60 eller 120 cm fra vægge og det forhold, at huset ifølge snittegningerne er lavet med mineraluld A batt isolering i 60 cm bredde.'

…

[Det er] ikke, som Tryg Forsikring ellers angiver, ejer og dennes advokat der har foretaget en vurdering - det er fagligt kompetente personer, som har vurderet sagen og fundet problemet i terrændækket (der henvises i øvrigt til allerede fremsendt dokumentation).

Tryg Forsikrings Taksator … har ved selvsyn set brud i terrændæk og flise. Så det er ikke korrekt når Tryg Forsikring skriver, at 'vi finder det ikke dokumenteret, at der er fejl i terrændæk ...'. Det er direkte ukorrekt!

Forsikringsbetingelse brugsværdi/ værdiforringelse:
Sidst skal det pointeres, at vi, udover [arkitekts] vurdering om en fortsat forværring af terrændæk og dermed nærliggende risiko for udvikling, også anser forholdet omkring en klar forringelse af bygningens værdi, som værende indfriet. Mindst 75 kvm af boligens 169 kvm har et terrændæk der er revnedannelser i (75 kvm er det areal der er marmorfliser på)."

Klagerens arkitekt har på baggrund af besigtigelser af 12/8 2014 og 5/9 2014 udarbejdet et notat, hvoraf fremgår:

"Ca. 70 kvm gulv i køkken, alrum samt gangarealer mv. er belagt med marmor. Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der overalt, med ca. 1-2 meters mellemrum, på marmorbelægningen er hvide aftegninger/streger. Aftegningerne er brudlinjer, hvor bruddet ikke er helt gennemgående i materialet, og det kunne ved optagning af en flise konstateres, at underliggende beton i terrændæk har korresponderende revner og brud. Årsagen til skaderne kendes ikke, men det vurderes, at marmorbelægningen, inden for overskuelig tid, vil udvikle gennemgående brud og revner.

Udbedring af marmorgulvenes skader vurderes at ville kræve optagning af alle marmorbelægninger, og som minimum udhugning og armering af alle revner i betonlaget samt efterfølgende lægning af nye belægninger.
…
Ingen af ovenstående skader er beskrevet eller nævnt i den tilstandsrapport, som ligger til grund for ejerskifteforsikringen."

I brev af 10/10 2014 fra selskabets taksator til klageren hedder det:

"Der kan ved besigtigelsen konstateres de i tilstandsrapporten nævnte skader - derudover ses der partielt på gulvflader hvide aftegninger/streger, som kunne indikere brud på underkanten af marmorbelægningen. Marmorbelægningen vurderes umiddelbart at være fra opførelsen for godt 25 år siden - der vurderes ikke at være nærliggende risiko for, at revnedannelser vil udvikle sig nævneværdigt.

Idet du gennem oplysninger i tilstandsrapporten er oplyst om *'Alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid'* og idet du gennem oplysninger fra sælger har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning inden overtagelsen, er forholdet ikke dækket på din Ejerskifteforsikring."

Klagerens advokat har i brev af 2/12 2014 til selskabet bl.a. anført:

"Den måde forholdet vedrørende fliserne er beskrevet i tilstandsrapporten, gav ikke mine klienter anledning til, at undersøge andre bygningsdele, end dem som specifikt er nævnt. Det gøres derfor gældende, at de har overholdt deres undersøgelsespligt, i forbindelse med ejendomshandlen.

Konsulenten hos Tryg har efter min opfattelse, vendt det hele lidt på hovedet i sin rapport. Det fremgår heraf, at 'fordi køber måtte forvente, at skaden ville udvikle sig, kan køber ikke forvente at skaden er dækket'.

Skaden på fliserne er opstået, fordi der er en skade på terrændækket. Det er således skaden på en anden bygningsdel der forårsager skaden på fliserne. Dette ligger efter min opfattelse uden for området for de ting, køber måtte forvente, ud fra tilstandsrapportens udvisende.

Skaden var ikke synlig, sælger kendte den ikke, og den var ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Dette er definitionen på en skjult mangel, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen."

Klageren har fremlagt en skitse over, hvor der er konstateret brud i marmorfliser. Nævnet har endvidere fået forelagt fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. 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. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren har ca. 1½ måned efter overtagelsen anmeldt, at der i marmorgulvet er et større antal tynde, hvide aftegninger, som hver for sig løber over flere fliser. Arkitekten har konstateret, at der er tale om brudlinjer på undersiden af fliserne, som ikke er gennemgående i marmormaterialet. Det underliggende betondæk har revner og brud, der korresponderer med de enkelte brudlinjer i marmorfliserne.

Nævnet lægger til grund, at der er tale om brudlinjer, der kun netop er synlige fra tæt hold med god belysning. Brudlinjerne findes inde i marmormaterialet og kan således ikke føles på overfladen. Nævnet finder på den baggrund, at det ikke er bevist, at brudlinjerne i marmorfliserne udgør en aktuel skade i forsikringens forstand.

I tilstandsrapporten er det anført, at gulvet ved tre nærmere angivne områder har revnet gulvbelægning. Den bygningssagkyndige har i en note tilføjet, at skaden er af et sådan omfang, at yderligere skadeudvikling må forventes. Forholdet har fået karakteren K2,

der betegner alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Sælgeren har i tilstandsrapporten bemærket, at der er en del revnede marmorfliser.

Klagerens arkitekt har anført, at hans vurdering er, at marmorbelægningen inden for overskuelig tid vil udvikle gennemgående brud og revner. Nævnet finder, at klageren ud fra tilstandsrapportens oplysninger er advaret mod, at en udvikling i skaderne på marmorbelægningen må forventes. Nævnet lægger til grund, at marmorbelægningen har ligget siden opførelsen i 1988. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er en sådan anden og nærliggende risiko for skade på marmorfliserne, end hvad der på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger må kunne forventes, at forholdet af den grund er dækningsberettigende over forsikringen.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der er forhold ved betonundergulvet, som i sig selv nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og som derfor udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelserne. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er foretaget en nærmere undersøgelse af betonklaplaget vedrørende omfanget af revner, hvorvidt de har konstruktiv betydning, og om yderligere revneudvikling må forventes.

Nævnet bemærker, at det påhviler forsikringstageren at bevise, at et forhold er dækket over forsikringen, men såfremt forsikringstageren får foretaget en sagkyndig undersøgelse, der påviser en dækningsberettigende skade, vil forsikringstageren kunne kræve rimelige og nødvendige undersøgelsesomkostninger erstattet af selskabet.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

9. 87584

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels