Ankenævnet for Forsikring

Den 19. april 2017 blev i sag nr. 90087:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende revner i et betongulv.

Selskabet har anført, at kravet er forældet, og at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade.

Klageren har i klageskemaet af 9/11 2016 til nævnet blandt andet anført:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> Vi har til vores forsikring Alm. Brand klaget over en skjult fejl på beton gulvet to steder, hvilket ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Afgørelsen til sagen brød vi os ikke om, så de bad os at klage hvis vi var utilfreds. Dette gjorde vi så, men vi modtog ingen svar yderligere.
>
> 2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
>
> Vi vil gerne opnå erstatning i form af penge til, at kunne lave de 2 steder hvor der er revner i gulvet (i stuen og gangen). Vi har haft en murer ud og vurdere sagen, og han mener, at det kan koste op til 90.000 kr. Bilag til dette vedlægges også."

Selskabet har i brev af 8/12 2016 til nævnet blandt andet oplyst:

"Forsikringstager klager over selskabets afvisning af skade på et betongulv. Forsikringstager har en Ejerskifteforsikring med gældende betingelser nr. 5045 - Bilag A.
…
Sagens forløb
Forsikringstager overtager ejendommen den 1. juli 2007.

Ifølge anmeldelsen fra forsikringstager - bilag B - opdager de 5 dage før indflytningen, at der var revner i betongulvet, således at de ikke kunne ændre gulvbelægningen fra tæppe til trægulv. Skadeanmeldelsen er dateret den 16 oktober 2010. Selskabet kan umiddelbart ikke se, at skaden er anmeldt tidligere til selskabet.

Skaden bliver besigtiget af vores taksator den 27. oktober 2010 og der udarbejdes en rapport den 1. november 2010 - bilag C.

Forsikringstager klager den 27. december 2010 - bilag D og selskabet besvare i brev af den 10. januar 2011 - bilag E.

Efter sagens indbringelse til nævnet har selskabet modtaget flere billeder af betondækket. Billederne er fra 2007.

Sagens begrundelse
Indledningsvis mener selskabet, at forsikringstagers krav er forældet, jf. Forsikringsaftalelovens § 29.

Forældelsesfristerne regnes fra det tidspunkt, hvor forsikringstager har kendskab til kravet. Dengang kravet blev konstateret i 2007, var det de tidligere forældelsesregler, der var gældende. De nuværende forældelsesregler trådte i kraft den 1. januar 2008. Frem til den 1. januar 2011 skulle forsikringstager stilles bedst muligt efter de tidligere og nugældende forældelsesregler.

I dette tilfælde vil forsikringstager være bedst stillet ved de nuværende regler. Forsikringstager havde derfor 3 år til at rette sit krav. Hvis forsikringstager, inden forældelsesfristen udløber, anmelder skade til selskabet, så forældelses kravet tidligst et år efter, selskabet helt eller delvis afviser kravet.

Ifølge anmeldelsen har forsikringstager kendskab til kravet 5 dage før de flytter ind i boligen. Det er selskabet ubekendt, hvornår forsikringstager flytter ind i boligen. Ifølge tidligere oplysninger fra forsikringstager, ved vi at gulvet er blevet udskiftet den 25. juni 2007, det vil sige inden overtagelse af ejendommen.

Da selskabet har valgt at realitetsbehandle anmeldelsen tilbage i 2010, må kravet derfor tidligst være forældet et år efter selskabets afvisning den 1. november 2010.

Ved selskabets besigtigelse fik vi forevist to stk. billeder, hvor vores taksator vurderede, at revnerne ikke havde betydning for den eksisterende gulvbelægning (tæppe). Ved besigtigelsen kunne selskabet alene se den nye gulvbelægning, flydende trægulv/lamelgulv. Se eventuelt billeder på bilag C.

Da forsikringstager overtog ejendommen, var der gulvtæppe ovenpå betongulvet. Hvis betongulvet fortsat kunne fungere som underlag for tæppebelægning, er revnerne ikke et forhold, som er omfattet af forsikringen.

Forsikringen dækker aktuelle skader på de forsikrede bygning eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ud fra de oplysninger selskabet fik tilbage i 2010, mener selskabet ikke, at der er tale om en skade, som er dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen. Se selskabets taksator rapport, bilag C samt brev af den 10. januar 2011, bilag D.

Med de bilag som forsikringstager har indsendt til nævnet, bliver vi usikre på, om det sendte tilbud fra murermesteren i 2016 er vurderet udfra de billeder, som er fra 2007 eller om trægulvet nu er fjernet.

Hvis trægulvet er fjernet og forsikringstager mener der er forhold, udover det anmeldte i 2010, høre selskabet gerne nærmere herom.

Konklusion
Selskabet mener at kravet, som forsikringstager fik kendskab til i 2007, er forældet.

Ud fra de foreviste billeder tilbage i 2010, som viste mindre revner, vurderer selskabet ikke, at der var tale om et dækningsberettigede forhold over ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 29/12 2016 til nævnet blandt andet anført:

"Laminatgulv har ikke en betydning af revnen, men nu vil vi netop gerne have klinger på. For at have klinger på skal revnen ordnes ifølge murermesteren. Grundet til at vi ikke har søgt erstatning før nu er på grund af, at vi havde laminatgulv.

Når vi kommer til salget af huset vil revnen også være en forringelse i ejendomsværdien."

Af selskabets mail af 13/1 2017 til nævnet fremgår blandt andet:

"Ud fra det forsikringstager skriver, så er revnen ikke forværret siden den blev konstateret i sommeren 2007, hvorfor vi mener at forholdet er forældet.

Årsagen til at revnen skal udbedres nu, er at forsikringstager ønsker at ændre gulvbelægningen. Ved indflytningen var der tæpper, derefter fik forsikringstager laminatgulv og nu ønsker forsikringstager klinker.

At betongulvet ikke kan fungere som underlag for klinker er ikke et forhold som er omfattet af forsikringen. Ejerskifteforsikringen skal tage udgangspunkt i de forhold der var på ejendommen, ved overtagelse af ejendommen. Dengang var der tæppebelægning og betongulvet fungerede som underlag for tæppebelægningen, med de mindre revner som der var."

Klageren har i skadeanmeldelse af 16/10 2010 til klageren blandt andet angivet:

> "5 dage før vi flyttede ind ville vi ha' laminatgulv på. Derfor blev vi nødt til at fjerne gulvtæppet. Men da vi fjernede det opdagede vi at der var revner i gulvet. Både i stuen og i gangen forskellige steder. Når man går rundt i stuen vipper betonen. Så snart jeg så det var jeg henne og snakke med jeres Afd. i …. De sagde at de ikke har fået vores ejerskifteforsikringspapir. Og at vi skulle vente til de har fået dem. Men vi kunne ikke vente fordi vi kun havde kort tid til at flytte ind i, og der stod ikke noget om det på tilstandsrapporten. Og vi synes det er et kritisk problem. Hvis vi vidste det før vi købte huset ville vi ikke have købt det, eller også ville vi have købt det til en mindre pris."

Selskabet har i brev af 1/11 2010 til klageren blandt andet anført:

> "Relevante oplysninger
> For ejerskifteforsikringen gælder betingelser 5045
> Forsikringen er tegnet uden ulovlighedsdækning.
> Tilstandsrapport har Lb.nr. …
> Skadedato er oplyst til den 13. september 2010
> Overtagelse af ejendom er jf. købsaftale sket den 1. juli 2007
> Ejendommens er oplyst til at være opført i 1975
> …
> **Min vurdering af anmeldte forhold**
>
> Ved besigtigelsen blev det fortalt at ejendommens tæppebelægning blev udskiftet med nyt lamelgulv den 25. juni 2007 umiddelbart før jeres overtagelse af ejendommen, uden reparation af revnet slidlag som forevist på 2 stk. foto. Ejendommen er overtaget med støbte gulve med tæppebelægning som færdigt gulv. Det har efterfølgende været jeres ønske, at udlægge trægulve med gulvisolering på den eksisterende betonoverflade.
> Din ejerskifteforsikring dækker ikke den situation, at undergulvet ikke kan bruges til en gulvbelægning som flydende trægulv (lamelgulve), men skal kunne bruges til den gulvbelægning, som huset er købt med (tæppebelægninger) ergo er lamelgulve som er nedlagt af dig ikke omfattet af forsikringen.
> Det er ligeledes min vurdering af forholdet (de foreviste foto af revner i slidlaget) ikke udgør en skade som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, som er en betingelse for dækning på ejerskifteforsikringen, på den baggrund kan Alm. Brand ikke indgå i erstatning for anmeldte forhold."

Selskabet fastholdt afslaget på dækning i brev af 10/1 2011 til klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/7 2007. Ved skadeanmeldelse af 16/10 2010 til selskabet oplyste klageren, at han 5 dage før indflytning i huset havde konstateret revner i betongulvet. Forholdet blev opdaget, da han ville udskifte gulvtæpper med et lamelgulv, hvilket ikke kunne lade sig gøre på grund af revnerne.

Selskabet afviste i brev af 1/11 2010 at yde dækning med henvisning til, at undergulvet forsat var egnet til tæppebelægning, hvorfor forholdet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I brev af 10/1 2011 fastholdt selskabet afslaget.

Selskabet har anført, at klagerens eventuelle krav er forældet.

Det fremgår af sagen, at klageren blev opmærksom på sit eventuelle krav mod selskabet forud for indflytningen i huset i 2007.

Den gældende forældelseslov trådte i kraft den 1/1 2008, jf. forældelsesloven § 29. Det fremgår imidlertid af lovens ikrafttrædelsesbestemmelse i § 30, at loven også finder anvendelse på tidligere stiftede fordringer, som ikke er forældet efter de tidligere regler. Forældelse kan tidligst indtræde 1/1 2011.

Det følger af forældelseslovens § 3, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, at forældelsesfristen er 3 år. Af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 fremgår, at krav, der er anmeldt inden udløbet af forældelsesfristen, tidligst forældes 1 år efter, at det meddeles at selskabet helt eller delvist afviser kravet.

Nævnet modtog klageskemaet den 15/11 2016. Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klagerens krav er forældet forud for sagens indbringelse for nævnet.

Nævnet har ved afgørelsen af sagen blandt andet lagt vægt på, at der siden selskabets fastholdelse af afslaget på dækning den 10/1 2011 ikke har været indledt forhandlinger eller retslige skridt med henblik på afbrydelse af forældelsesfristen. Allerede af denne årsag kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning.

6. 90087

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels