Ankenævnet for Forsikring

Den 25. oktober 2017 blev i sag nr. 90737:

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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afslag på at yde forsikringsdækning for revner i murværket ved hjørnerne af den forsikrede ejendom, revner/afskalling ved samlingen mellem sokkel og murværk, samt forhold ved klinker/terrændæk i bryggerset.

Selskabet har anført, at revnerne ved hjørnerne er en dækningsberettigende skade, og at klageren bør indhente tilbud på udbedring. For så vidt angår revner i soklen har selskabet anført, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, og for så vidt angår klinker/terrændæk i bryggerset, har selskabets taksator ikke kunnet konstatere en skade.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i et plan opført i 2001, og klageren overtog ejendommen den 27/8 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/6 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der ses stedvis mindre revner i puds ved hjørner mod sydøst og sydvest, samt mindre revner ved døre. Note: Revnerne er overfladerevner, der kan medføre løs sokkelpuds og vurderes uden betydning for bygningens stabilitet.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Mindre revnedannelse i murværk under udhæng ved syd øst hjørne.

I klageskema af 11/4 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Tilbage i 2007 køber jeg min nuværende bolig, hvor jeg tegner en ejerskifteforsikring med dækning i 10 år. Idet jeg nærmer mig afslutningen på perioden på de 10 år, går min samlever og jeg huset igennem både ude- og indenfor, for at sikre os, vi såfremt der ville være noget, havde en ejerskifteforsikring at ty til.

Under vores undersøgelse af huset, finder vi adskillige revner i murværket udenfor. Vi anmeldte skaden jf. tidligere anførte datoer, men fik afslag af forsikringen med de vedhæftede begrundelser.

Afgørelsen klagede vi over, men fik endnu et afslag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at mine skader skal blive dækket af forsikringsselskabet.

I tilstandsrapporten af 5. juni 2007, som blev udfærdiget i forb. med mit huskøb, står der under pkt. A3 på side 8, at der er 'Mindre revnedannelse i murværk under udhæng ved syd øst hjørne'.
Jeg stiller mig dybt undrende overfor, hvordan et forsikringsselskab kan retfærdiggøre én revne kan udvikle sig til revner i 4 hjørner, uden at erkende der er sket en stor udvikling.
I min tilstandsrapport bruges ordet 'revnedannelse', og det er i ental. Jeg står i dag, som ovenfor beskrevet, med revner i 4 hjørner, hvor både mursten og mørtel er 'sprunget'.

Desuden stiller jeg mig meget undrende overfor, hvordan min klage bare kan fejes væk, når jeg netop stadig er dækket i de 10 år.
Jeg kan, af gode grunde, ikke klage over noget, jeg ikke har været klar over var et problem med mit hus, og at min klage først kommer nu, hvor jeg stadig er inde under de 10 år, kan jeg ikke se burde være et problem i forhold til dækning af skaden fra forsikringens side."

Selskabet har i brev af 8/5 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for flere forskellige revnedannelser på vores kundes ejendom.
>
> Vores kunde overtog ejendommen den 27. august 2007, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0702 uden Ekstrasikring hos os.
>
> Forsikringen var tegnet med en tiårig løbetid, og på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5. juni 2007. På forsikringen er der en selvrisiko på 10.000 kr. af ethvert forhold.
>
> **Sagsresume**
> Den 21. juli 2016 eller næsten 9 år efter overtagelsen af ejendommen, anmeldte vores kunde telefonisk, at de havde konstateret trappeformet revner i murværket i tre af husets hjørner.
>
> Samme dag sendte vi en mail til kunden, hvor vi anmodede om kopi af tilstandsrapport og købsaftale, samt meddelte, at vi ville lade ejendommen besigtige af vores taksator.
>
> Denne besigtigelse fandt sted den 3.august 2016, og samme dag udarbejdede vores taksator en rapport.
>
> På baggrund af denne rapport sendte vi den 8. august 2016 en mail til kunden, hvori vi meddelte, at de konstaterede revner ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Den 23. [11.] marts 2017 modtog vi en mail fra kunden, hvori det oplyses, at vores kunde ikke er enig i den trufne afgørelse.
>
> Denne henvendelse besvarer vi den 23. marts 2017, hvor vi fastholder den trufne afgørelse. I denne mail henviser vi til, at kunden kan rette henvendelse til Kvalitetsafdelingen, hvis kunden fortsat er utilfreds med afgørelsen.
>
> Herefter indbringes sagen for nævnet.
>
> **Bygningen**
> Der er tale om et parcelhus opført i 2001.
>
> **Tilstandsrapporten**
> Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet følgende:
> …
> **Købsaftalen**
> Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for vurdering af sagen.
>
> **Argumentation**
> Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde efter at have beboet ejendommen i næsten 9 år gennemgår ejendommen for at konstatere, om der er forhold, der skal anmeldes til ejerskifteforsikringen.

I den forbindelse konstaterer vores kunde revnedannelse følgende steder:

Nordvestlige hjørne af nordfacade
Sydøstlige hjørne af sydgavl
Sydvestlige hjørne af sydgavl og
Sydvestlige hjørne af sydfacade.

Af vores taksators rapport fremgår det blandt andet, at der er tale om tynde revner, samt at disse formentlig skyldes, at murbinderne sidder for tæt på hjørnerne.

Ud fra sidstnævnte er det vores opfattelse, at disse forhold er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og vores kunde opfordres til at indhente et tilbud på udbedringen af forholdet.

Denne udbedring vil skulle bestå i, ommuring af de fire hjørner, samt fjernelse/bortskæring af de murbindere, der sidder for tæt på hjørnet.

Revner i sokkel
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der omkring sammenbygningen mellem sokkel og fundament forskellige steder er konstateret svindrevner i pudset.

Der er tale om almindelig forekommende svindrevner, og det er vores vurdering, at disse revner ikke har konstruktiv betydning for ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at disse revner ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at udbedringen af revnerne er en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for disse revner.

Vedrørende klinke/terrændæk.
I forbindelse med besigtigelsen udtalte vores kunde, at der efter kundens opfattelse skulle være sket en sætning af gulvet i bryggerset.

Vores taksator har ikke kunnet konstateret nogen hultlydende klinker i området, hvilket der ville have været, hvis der var sket en sætning.

Endvidere kunne der ikke i det tilstødende teknikskab konstateres nogen tegn på sætning af gulvet, hvorfor vi ikke finder det dokumenteret, at gulvet i bryggerset sætter sig.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for dette forhold."

Til dette har klageren fremsendt mail af 18/6 2017, hvor det bl.a. er anført:

"I vores verden skal der vel en person ud og besigtige vores hus, og se med nye øjne på det, vi ønsker ejerskifteforsikringen automatisk skulle dække?
Den taksator som af Tryg blev sendt ud til os, for at besigtige de revner, vi meldte om, virkede i vores øjne som en mand, der skulle tage Trygs parti, og automatisk feje vores påpegelser af bordet, og dermed være skader som slet ikke kunne dækkes af ejerskifteforsikringen."

Hertil har selskabet i mail af 6/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed giver mailen alene anledning til at henlede nævnets opmærksomhed på dansk rets almindelige bevisbyrderegler.
>
> I henhold til disse er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget. Dette er endvidere fastslået i forsikringsaftalelovens § 22.
>
> Det vil med andre ord sige, at det er vores kunde, der skal dokumentere, at der er tale om en dækningsberettigende skade.
>
> På baggrund af vores taksators rapport finder vi ikke det dette dokumenteret i yderligere omfang, end det vi allerede har anerkendt."

Heroverfor har klageren i mail af 23/7 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi stiller os stadig undrende over afslaget fra Tryg Forsikring...
>
> Sådan som vi læser ejerskifteforsikringen pkt. 3 omhandlende nærliggende skader på de forsikrede bygninger, er vi da netop dækket af ejerskifteforsikringen, da vores skade ikke udbedres uden særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde, revnernes udbredelse taget i betragtning.
>
> Vi er med på, det ikke direkte nedsætter husets værdi som bolig eller bygning, men det er en væsentlig forringelse af husets salgsværdi.
> Revnerne nævnt i 'Huseftersynet', som værende mindre revnedannelser under udhæng i syd-østlig hjørne, har bredt sig til 4 hjørner i huset, og hvis det ikke er at kalde en udvikling i forhold til dengang tilstandsrapporten blev udfærdiget, ved vi ikke, hvad man så vil kalde det...!!!
>
> Hvad skal man bruge en ejerskifteforsikring til, hvis forsikringsselskabet alligevel ikke ønsker at erstatte evt. skader...???"

Selskabet har herefter i mail af 28/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver indlægget ikke anledning til en ændret vurdering af sagen.
>
> Af vores kundes indlæg fremgår det blandt andet, at kunden er enig i, at forholdet ikke nedsætter husets værdi som bolig eller bygning, men vores kunde er af den opfattelse, at de er tale om en væsentlig forringelse af husets salgsværdi.
>
> Det er fortsat vores opfattelse, at med udtrykket ejendommens værdi, er der ikke tænkt på handelsværdien.
>
> Dette er underbygget af kendelsen 82.170, hvor en ejendomsmægler havde vurderet, at ejendommens værdi i handel og vandel var faldet med 150.000-200.000 kr. Desuagtet fandt nævnet ikke, at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Tilsvarende i kendelsen nr. 74.170, hvor en ejendomsmægler vurdering udtalte, at ejendommens handelsværdi var faldet med 350.000 kr. Ligeledes her fandt nævnet ikke, at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Selskabets taksator har besigtiget den forsikrede ejendom den 3/8 2016 og har i den forbindelse udarbejdet en rapport, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Forhold der er besigtiget.**

1. Murværk.
2. Sokkel.
3. Klinke/terrændæk.

…

Info om ejendommen.

Der er tale om et rækkehus fra 2001. Rækkehuset er opbygget med ydervægge af røde teglsten, og letbeton helvægselementer som bagmure og skillevægge. Tagbelægning er betontagsten på gitterspær.

FT. har overtaget ejendommen den 27. august 2007, altså for 9 år siden.

…

2. Sokkel.

FT. viser mig desuden forhold omkring sammenbygningen mellem sokkel/fundament og murværk, hvor de forskellige steder har konstateret revnedannelser/svindrevner i sokkel-puds.



Nordøstlige hjørne.



Sydøstlige hjørne.

Der kan desuden nogle steder konstateres at der er sket afskalning i bunden af enkle teglsten, der hvor de har forbindelse til soklen.


Sokkel østfacade.


Sokkel vestgavl.

Omkring dør-/vindueshuller der går helt til sokkel, er der desuden revnedannelser i sokkelpudsen ved overgangen til murværk.

Pudsen er alle steder ført helt op til underkanten af murværket, altså uden afstand. Desuden ses det nogle steder at sokkelpudsen er plan med murværket, mens murværket andre steder stikker mellem 0,5-1 cm ud over soklen.

Årsagen til de afskalninger der sker i bunden af nogle af teglstenen, skyldes formentlig at sokkelpudsen er ført helt op mod murværk, samtidig med at sokkelpudsen er næsten plan med murværket, og dermed sker der formentlig en opfugtning i både den øverste del af sokkelpudsen og det nederste af teglstenen, hvilket i forbindelse med frost kan medføre frostsprængninger.

3. Klinke/terrændæk.

I bryggers synes FT. at det ser ud som om der er ved at ske en sætning, idet at der kan ses mere mellemrum mellem fodlisten og klinker i den ene side, kontra siden ind mod sokkel under skabet.


Klinkegulv bryggers, klinke i højre side.


Terrændæk inde i teknikskab.

Klinken er dog ikke hultlydende og der kan ved at se inde i teknikskabet, hvor bunden er skåret væk, og som er lige ved siden af det område, hvor klinken ligger heller ikke konstateres nogen form for sætninger i fundamentet."

Af forsikringsbetingelserne (0702) fremgår det 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.
>
> **Bemærk**
> Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at der er klaget over revner i murværk, revner/afskalling ved samlingen mellem sokkel og murværk, samt klinker/terrændæk i bryggerset på den forsikrede ejendom, der er opført i 2001.

Murværk

Det fremgår af selskabets brev af 8/5 2017, at forholdet er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og at klageren opfordres til at indhente tilbud på udbedring af forholdet.

Selskabet skriver videre, at udbedringen vil skulle bestå i ommuring af de fire hjørner, samt fjernelse/bortskæring af de murbindere, der sidder for tæt på hjørnet.

Nævnet antager, at selskabet herefter genoptager sagsbehandlingen.

Nævnet foretager herefter ikke yderligere vedrørende dette forhold.

Murværk/sokkel

Klageren har ved en visuel gennemgang af den forsikrede ejendom ca. 9 år efter overtagelsen konstateret, at der er revner/afskalling ved samlingerne mellem murværk og sokkel.

Selskabets taksator har i sin rapport anført, at han forskellige steder på den forsikrede ejendom konstaterede revnedannelser/svindrevner i sokkelpuds. Han konstaterede også steder med afskalning i bunden af enkelte teglsten, der hvor de har forbindelse til soklen. Taksatoren vurderede, at "årsagen til de afskalninger der sker i bunden af nogle af teglstenene, skyldes formentlig at sokkelpudsen er ført helt op mod murværk, samtidig med at sokkelpudsen er næsten plan med murværket, og dermed sker der formentlig en opfugtning i både den øverste del af sokkelpudsen og det nederste af teglstenen, hvilket i forbindelse med frost kan medføre frostsprængninger".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen".

Det følger videre af forsikringsbetingelserne, at skade eller skadesrisikoen skal nedsætte "bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand".

Nævnet bemærker endvidere, at det følger af de almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf.

Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade i form af skade eller nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved samlinger mellem murværk og sokkel, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god stand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet ca. 9 år efter overtagelsen af ejendommen, hvilket indikerer, at klageren gennem en længere årrække ikke har oplevet nævneværdig nedsat brugbarhed af bygningen.

Nævnet bemærker, at svindrevner er almindeligt forekommende, og at udbedring heraf normalt må anses for almindeligt vedligehold.

Klinker/terrændæk

Det fremgår af sagen, at klageren mener, at der er en mulig skade i den forsikrede ejendoms bryggers, idet der kan ses mellemrum mellem fodlisten og klinkerne.

Selskabets taksator har i sin rapport anført, at klinken ikke er hultlydende, og at der ved besigtigelsen ikke kan konstateres tegn på nogen form for sætninger i fundamentet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved klinkerne, der udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet finder det endvidere ikke bevist, at forholdet skulle være tegn på en eventuel skjult skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

11. 90737

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.

Peter Thønnings