Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. august 2018 blev i sag nr. 92256:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Bygningen er opført 1934 i med en tilbygget karnap af ukendt dato, og forsikringen er tegnet pr. 1/12 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/7 2015.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

	2. Ydervægge		
	2.1 Facader/gavle	K2	Der er generelt netrevner i de pudsede ydervægge på alle sider af huset. Mod vest er der en revne i murværket ved karnap og mod øst er der en revne i murværket ved vinduet.
...			
	4. Fundament/sokler		
	4.2 Sokkel	K2	Der er revner i soklen mod vest ved karnap og mod øst ved kældervinduer.
...			
	8. Indervægge/skillevægge		
	8.1 Indvendige vægge	K1	Der er mindre revner i de indvendige vægge i stue ved vindue i karnap og ved vindue mod øst.

Klageren har i klageskemaet af 26/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Jeg har en mindre tilbygning på mit hus, som jeg ikke kan finde ud af hvornår der er bygget til. Denne tilbygning er begyndt at skride. Vinduerne er begyndt at kile, og tapet indenfor bliver rykket fra hinanden. Jeg har taget kontakt til min forsikring, men fordi der i tilstandsrapporten, står at der er en revne i væggen, vil de ikke betale. Jeg synes det er et tyndt grundlag, at de mener jeg vidste det fordi der var en revne i en væg.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil gerne opnå, at få forsikringen til at betale for skaden."

I brev af 3/5 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Der klages over, at vi på ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af en karnap, som efter klagerens opfattelse er begyndt at skride ud.

Vores kunde overtog ejendommen den 1. december 2015, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os. Forsikringen er tegnet for en femårig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.
…
Kort sagsfremstilling.
Den 29. maj 2017 anmeldte klageren telefonisk, at karnappen skulle være ved at synke. Vi besigtigede ejendommen den 13. juni 2017.

Efter besigtigelsen sendte vores taksator en mail til kunde, hvori det blev oplyst, at ejerskifteforsikringen ikke kunne tilbyde dækning for forholdet. Med mailen fulgte taksatorens rapport.

Den 14. september 2017 rettede klageren henvendelse til vores Klage og Kvalitetsafdeling, idet kunden ikke var enig i vurderingen. Samme dag sendte vi en mail til kunde, og i denne mail anmodede vi om yderligere oplysninger.

Kvalitetsafdelingen sendte herefter den 18. oktober 2017 et brev til kunden, hvori vi meddelte, at vi ikke kunne tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.
…
Ejendommen
Der er tale om en traditionelt opført bungalow, opført i 1934. Angiveligt med en tilbygget karnap, der skulle være tilbygget på et ukendt tidspunkt.

Vores vurdering
Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler, er det den der rejseret krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. Dette udgangspunkt er i relation til forsikringer lovfæstet i Forsikringsaftaleloves § 22.

Det vil med andre ord sige, at der er klagere, der skal dokumentere, at karnappen er ved at synke, samt at de revner, der er konstateret ved karnappen, afviger fra, hvad der kan konstateres ved en tilsvarende ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Klageren skal således også dokumentere, at karnappen er opført efter selve bygningen, samt i givet fald, hvornår karnappen er opført, således at klagerens karnap kan sammenlignes med en tilsvarende karnap af samme alder.

I henhold til Weblager.dk, er der i kommunens byggesagsmappe alene registreret forhold vedrørende skorstenen, hvorfor der ikke i byggesagsmappen er oplysninger om, hvornår karnappen er opført.

Selvom udgangspunktet i henhold til betænkning 15200, er, at medmindre anset dokumenteres, betragtes bygningsdelene som de oprindelige opførte, har vi via luftfoto forsøgt at se, om der derved kunne konstateres et andet opførelsesår. Ud fra disse billeder er det vores opfattelse, at karnappen i hvert fald er opført et sted mellem 1954 og 1967.

Karnappen var således på anmeldelsestidspunktet mindst 50 år gammel.

Ved vores besigtigelse af ejendommen er der ikke konstateret tegn på, at karnappen er ved at synke, ligesom der ikke er konstateret revnedannelser, der skulle indikere dette.

De revner, der er konstateret, og som er nævnt i tilstandsrapporten, er almindeligt forekommende bevægelsesrevner og sætningsrevner, der ikke afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at karnappen er ved at synke, eller at der er konstateret forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at de revner, som blev påvist i forbindelse med vores besigtigelse af ejendommen ikke beskrevet i tilstandsrapporten, samt at de ikke er klart forkert beskrevet.

Idet forsikringen i henhold til betingelserne ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, kan vi ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning i denne sag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

I selskabets besigtigelsesrapport af 13/6 2017, der desuden indeholder en række fotos, hedder det bl.a.:

"Historik
Du anmelder, at der på facaden ses revner i området omkring ved karnappen.

Forholdet ikke omfattet.
Ved besigtigelsen ses revnedannelser på facade mod vest ved overgang til karnap. Det er vores vurdering at revnen opstår på grund af, der tidligere har vært en eller anden form for 'halvmur' og derfor naturligt, at revner af denne art opstår. Ligeledes ses der revner på mursøjler ved hjørne og omkring vinduerne. Det er tydeligt at revnerne har vært repareret tidligere, da revnerne er genopstået i tidligere mørtelfuger.

Indvendigt ses ikke samme omfang af revnedannelser, hvilket indikere at revnerne udelukkende er i den yderste facadesten og dermed ikke gennemgående. Ud fra en samlet vurdering af oplysningerne i sagen finder vi det ikke godtgjort, at forholdet udgjorde en aktuel skade/nærliggende risiko for skade på bygningen ved overtagelsen den 1. december 2015, og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed (efter dens formål som bolig) nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere kan forholdet henføres til betingelserne pkt. 5 stk. 1. En ejerskifteforsikring dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, 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.

Forholdet omkring revner er det netop oplyst ved karnappen med en K2.
…
[Fototekst:] Facade mod vest – tegn på tidl. halvmur
[Fototekst:] Revne ved vindue – tydeligt at der tidligere har vært foretaget en reparation
[Fototekst:] Hjørne søjler – revner har tidligere vært repareret
[Fototekst:] Ny terrassedør"

Klageren har i mail af 14/9 2017 til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg har selv været ved at læse min tilstandsrapport igennem, og synes ikke ud fra de ting der står, at jeg havde en chance for at vide at de ting betød at tilbygningen satte sig.
…
Jeg synes ikke det er i orden at i betegner så små ledetråde til at konkludere at jeg var klar over det. De fleste huse der er bygget i 30'erne, har revner. Jeg kan også se at tilbygningen stadig sætter sig, da jeg satte nyt glasvæv op da jeg flyttede ind, og det er nu blevet rykket fra hinanden igen."

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:

Klagerens ejendom er en bungalow opført i 1934. Der er senere tilbygget en karnap. Klageren, der overtog ejendommen pr. 1/12 2015, har den 29/5 2017 anmeldt, at der ses revner omkring karnappen, og at karnappen sætter sig. Han har anført, at vinduer i karnap er begyndt at kile, og at tapet bliver rykket fra hinanden.

I tilstandsrapportens punkt 2.1 er med karakteren K2 – der betegner alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid – blandt andet anført, at der mod vest er en revne i murværket ved karnap. I punkt 4.2 er det ligeledes med K2 blandt andet anført, at der er revner i soklen mod vest ved karnap. Af punkt 8.1 fremgår med karakteren K1, at der er mindre revner i de indvendige vægge i stue ved vindue i karnap.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 13/6 2017 fremgår det, at der ses revnedannelser på facade mod vest ved overgang til karnap, som vurderes at opstå, fordi der tidligere har været en "halvmur". Der ses revner på mursøjler ved hjørne og omkring vinduer. Det er tydeligt, at revnerne har været repareret tidligere, da de er genopstået i tidligere mørtelfuger. Indvendigt ses ikke samme omfang af revnedannelser, hvilket indikerer, at revnerne ikke er gennemgående.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger et dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen.

Efter en gennemgang af sagen – herunder selskabets besigtigelsesrapport med fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der forekommer revnedannelser i facade eller indvendigt af en karakter, så det udgør en dækningsberettigende skade henset til ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapportens punkt 2.1, 4.2 og 8.1.

6. 92256

Nævnet finder, at klageren heller ikke har bevist, at der pågår væsentlige sætninger af karnappen, som kan antages at medføre, at der er nærliggende risiko for fremtidig skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på det oplyste om det aktuelle skadebillede, at der ikke foreligger sagkyndige erklæringer til støtte for, at der sker egentlige sætninger, og at selskabet har fremlagt luftfotos af ejendommen og vurderet, at karnappen mindst er 50 år gammel.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels