Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. februar 2019 blev i sag nr. 92877:

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 overtog huset den 1/9 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 31/5 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

…

Bygn.	**Anvendelse**	**Opført år**	**Etager ud over kælder og tagetage**	**Bebygget areal m2**	
				Total	**Kælder**
A	*Beboelse*	1957	1	127	21

…

Registrering af bygningens tilstand

…

A Beboelse

1. Fundamenter/sokler

1. Ingen bemærkninger

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.2 Vægge	K1	Mindre revner i indvendige kælderydervægge mod syd samt stedvist lidt afskallende vægpuds.
2.5 Etageadskillelse	K1	Hul/manglende lukning omkring rørgennemføringer i etageadskillelse/kælderloft.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved Ikke

…

1 Fundament/sokler

1.1 Er huset piloteret eller ekstrafunderet? ☐ ☒ ☐

…

1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? ☐ ☒ ☐

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

…

1. Fundamenter/sokler

Beton *A* Beton med indmurede sylsten – sylsten skønnes at være til pynt

…

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

…

Drænlag/kapillarbrydende lag; Type: *A* Oprindelige tegninger angiver, at der er slaggelag på ca. 6 kvm mellem kælder og hovedhus.
Gulve er dog siden renoveret med støbelag, gulvvarme og isolering, og slagger kan derfor være fjernet"

Da klageren ønskede at sælge huset, blev tilstandsrapport af 20/2 2018 udarbejdet. Af denne tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

…

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2	
				Total	Kælder
A	*Beboelse*	1957	1	127	21

…

Registrering af bygningens tilstand

…

A Beboelse

…

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel K2 Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Sokkelpuds er desuden enkelte steder ikke ført under terræn, f.eks. mod øst.
Note: Revner og afskalninger i sokkelpuds kan skyldes for hurtig udtørring efter oppudsning. Sokkelpuds skal være intakt af hensyn til tæthed.

K2 Der er stedvis konstateret revner i sokkel med videre forløb op i ydermuren.
Note: Revnerne vurderes at være i ro - mindre udvikling over en længere årrække samt mindre revner efter reparation kan dog forekomme.

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.5 Etageadskillelse K1 Der er konstateret lidt revnet loftpuds i kælder, og der mangler desuden efterreparation efter hultagning i loftet.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej
…		
4 Fundament/sokler		
…		
4.3 Har du kendskab til, om at der er eller har været sætningsrevner?	☐	☒

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

…

Drænlag/kapillarbrydende lag; Type: *A* 35 cm slagger i det oprindelige hovedhus iht. snittegning (fra 1957) samt 20 cm slagger på et mindre område (ca. 6 kvm) mellem kælder i tilbygningen og det oprindelige hovedhus iht. snittegning (fra 1960)"

I klageskema af 17/9 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Jeg indgav i marts 2018 en skadesanmeldelse på mit hus til Tryg forsikring og fik afslag på trods af halvandet år tilbage på den ejerskifteforsikring på 10 år som er blevet tegnet.
Følgende forklaring er beskrevet herunder.

For næsten 9 år siden købte min ekskone og jeg et hus. Huset vi ville have skulle være i et plan, have to badeværelser, ligge godt i forhold til solen og ikke indeholde slagger som isolerende fundament. Vi fandt huset og købte det.

Vi … skal sælge huset. I den forbindelse blev der udarbejdet en tilstandsrapport.
Den tilstandsrapport var stort set mage til den som blev udarbejdet 9 år forinden dog med ét slående punkt til forskel.

Huset er stadig i et plan, har to badeværelser, ligger godt i forhold til solen men har nu fået slagger.
På baggrund af den noget chokerende melding blev der taget en prøve fra krybekælderen i midten af huset (eneste mulighed grundet gulvvarme) og der blev fundet slagger. Altså en skjult fejl/mangel.

Nu har huset været til salg i 7 måneder, ca. 5 måneder mere end gennemsnittet for huse i området og flere købere har ikke ville købe pga. slaggeren og på trods af prisen er nedsat med mere end kr. 550.000 af udbudsprisen på kr.4.345.000 (og nu er yderligere reduktion er nok nødvendig, ca. kr.300.000). Dernæst vil ingen forsikringsselskaber lave en ejerskifteforsikring.
Denne ejerskifteforsikring har vi ét år tilbage af hvor vi ingen forbehold har for slagger.

Jeg føler at vi er blevet snydt og fået købt et sminket lig da det nu stort set ville koste det samme at få slaggeren fjernet og udbedret skaderne som at købe et nyt hus.
Ingen kan hjælpe og de økonomiske ressourcer er sluppet op.
…
Alt i alt en situation der kunne være undgået hvis forsikringsselskabet levede op til deres ord og gav os det vi har forsikret os imod. Så havde vi solgt til nærheden af udbudsprisen og ikke skulle optage lån til huslejer …

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg forventer at Tryg lever op til deres ansvar og dækker de udgifter jeg/vi har haft ved dette og enten udbedre den skjulte fejl/mangel eller kompensere for det tab der har været på ejendommen i forbindelse med salget."

Selskabet har i brev af 27/9 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2.0 kort indledning**
Der klages over, at vi ikke kan anerkende, at anvendelse af slagger som kapillarbrydende lag er en dækningsberettigende skade over en ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. september 2009 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0702 med Ekstrasikring hos os (bilag A betingelserne).

Forsikringen var tegnet for en ti-årig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

Til grund for tegningen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 31. maj 2009(fremlagt af klager).

3.0 Kort sagsfremstilling
Den 26. marts 2018 eller mere end 8½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klager, at i forbindelse med salg af ejendommen har fået udarbejdet en ny tilstandsrapport, der oplyser, at der er risiko for slagger, som isolering af ejendommen (bilag b. klagers mail af 26. marts 2018)

Klager henviser i den forbindelse til, at dette ikke var oplyst i den oprindelige tilstandsrapport, hvorfor klager er af den opfattelse, at der er tale om en skade over ejerskifteforsikringen.

Denne henvendelse besvarede vi den 27. marts 2018 (bilag C). I denne besvarede oplyste vi blandt andet, at der i henhold til tegningerne er anvendt slagger i konstruktionen, men at dette ikke sig selv ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Samme dag modtog vi en mail fra klager, hvori det oplyses, at klager ville indhente en udtalelse og vurdering af en byggesagkyndig og derefter vende tilbage.

Herefter indbringes sagen for nævnet, uden udtalelse eller vurdering fra en byggesagkyndig.

3.1 Ejendommen
Der er tale om et traditionelt opført enfamiliehus fra 1957, med tilbygning fra 1960 (dele af byggesagsmappe fremlægges som bilag E).

…

5.0 Vores vurdering

…

Endvidere henledes nævnets opmærksomhed på, at der i begrebet ejendommens værdi i skadedefinitionen ikke tænkes på ejendommens økonomiske værdi, men på ejendommens byggetekniske værdi.

Dette kan blandt andet udledes af kendelserne 74.170 og 82.170. I begge disse kendelser vurderede en ejendomsmægler, at nogle forhold ville medføre en nævneværdig lavere handelspris, men nævnet fandt desuagtet, at der ikke var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I 1957 og 1960, hvor ejendommen dels var opført og tilbygget var det ikke usædvanligt, at der blev anvendt slagger som kapillarbrydende lag. At det efterfølgende har vist sig, at visse typer af slagger kan ekspandere hvis de udsættes for fugt, ændrer ikke på, at det ikke er usædvanligt, at der konstateres slagger som kapillarbrydende lag i ejendomme af denne alder.

Det er således vores opfattelse, at eksistensen af slaggerne alene ikke udgør en dækningsberettigende skade over denne tegnede ejerskifteforsikring.

Denne opfattelse er blandt andet underbygget af Ankenævnets kendelser nr. 91302 og 90172.

Herudover er det vores opfattelse, at klager i den oprindelige tilstandsrapport var advaret om, at der kunne være slagger under en del af ejendommen, idet dette er nævnt i tilstandsrapporten.

Desuagtet har klager valgt, at købe ejendommen uden at foretage nærmere undersøgelser i retning af, hvorvidt der fortsat var slagger det pågældende sted, eller om der kunne være slagger under den del af ejendommen, der var opført forud for den del, hvor der var advaret om mulig eksistens af slagger.

Spørgsmålet er herefter, om klager har dokumenteret eller antagelig gjort, at der på grund af slaggerne er sket en skade på ejendommen.

Klager har ved mail af 27. marts 2018 oplyst, at klager ville indhente en udtalelse fra en byggesagkyndige, for derved at dokumentere, at slaggerne skulle have medført skade på ejendommen.

En sådan er ikke fremlagt af klager, der efter selskabets første skriftlige afvisning har indbragt sagen for nævnet.

Det er således vores opfattelse, at klager fortsat ikke har dokumenteret, at slaggerne har medført skade på ejendommen, eller at slaggerne på overtagelsestidspunktet indebar en nærliggende risiko for skader på ejendommen, som defineret i betingelserne.

Idet klager end ikke har antagelig gjort, at der på grund af slaggerne er sket en skade på ejendommen, kan vi på nuværende tidspunkt ikke være forpligtiget til, at foretage en besigtigelse af ejendommen.

Hvis klager fremsender dokumentation for, at der er sket skade på ejendommen som følge af slaggerne som kapillarbrydende lag, er vi naturligvis indstillet på at genoptage sagsbehandlingen."

6. 92877

Klageren har i kommentar af 8/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Først skal siges at, hvis klageprotokollen ikke er overholdt, så beklager jeg.
>
> Jeg var af den forståelse at, da Tryg ikke, ville tegne en ejerskifteforsikring til de nye ejere og derefter sagde at, de kun ville dække hvis der var skader på huset, så var der ikke mere at gøre.
>
> Men dette omhandler ikke skader eller ikke skader på huset. Dette omhandler at, Tryg har tilladt os at, tegne en ejerskifteforsikring hos dem, på et hus hvor der IKKE eller ifølge tilstandsrapporten kun er slagger på omkring de 6 kvm ved udbygningen. Hvordan skal vi som lægmænd vide at, vi så skulle have gennemgået hele huset for slagger. Omvendt kunne jeg stille spørgsmålet 'Hvorfor tillod Tryg os at, tegne en ejerskifteforsikring, velvidende om at, der muligvis var slagger i hele huset?'
>
> Vi går ud fra at, Tryg er fagmænd og skal guide os kunder til et sikkert køb eller udelukke eventuelle risici.
>
> Grunden til mit sene svar er, at huset nu er blevet solgt, så der er travlhed i familien. Det ærgerlige er at, det var til en pris på kr. 899.000 under udbudsprisen, fordi køber skal have en buffer til at få udbedret og fjernet slaggeren. En slagger der ifølge tilstandsrapporten og Trygs villighed til at vi kunne tegne en ejerskifterforsikring hos dem, ikke er i huset.
>
> Jeg mener helt sikkert at, Tryg i denne kedelige sag ikke har vejledt os godt nok og ville gerne have deres penge for at vi tegnede en forsikring, men nu løber fra deres ansvar. Kr. 899.000.- er mange penge og for en … familie, der har været 10 måneder om at få solgt deres hus og måtte lægge alle penge til dobbelt husleje og undersøgelser af huset. Et økonomisk uføre og i en tid hvor kræfterne ikke er store, skal vi så yderligere igennem denne proces."

Selskabet har i brev af 12/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager oplyser selv i sit seneste indlæg, at sagen ikke omhandler skader på ejendommen, hvorfor forholdet allerede af den årsag ikke er omfattet af forsikringens dækning.
>
> Herudover henledes nævnets opmærksomhed på, at den bygningssagkyndige i den oprindelige tilstandsrapport oplyser, at 'slagger kan derfor være fjernet.' (min fremhævning)
>
> Den bygningssagkyndige oplyser således ikke, at slaggerne er fjernet.
>
> Det er vores opfattelse, at hvis risikoen for slagger havde været afgørende for klagers erhvervelse af ejendommen, kunne og burde klager, inden købet af ejendommen med oplysningerne i tilstandsrapporten, have krævet, at dette bliver nærmere undersøgt.
>
> Endvidere er det vores opfattelse, at vi ikke kan bebrejdes, at vi på baggrund af samme oplysninger, som klager havde, har tilbudt at tegne en ejerskifteforsikring uden forbehold.
>
> Hvis det var afgørende for klager, at der ikke var slagger som kapillarbrydende lag, var klager nærmest til at tage sine forholdsregler, enten ved at kræve det undersøgt inden handlens gen-

nemførelse, eller ved at underrette os herom. I givet fald ville vi kunne tage stilling til, om vi ville indsætte en klausul vedrørende slagger under terrændæk.

Der foreligger ingen dokumentation for, at klager har underrettet os herom, ligesom vi ikke har taget forbehold for eksistensen af slagger under terrændæk."

Til dette har klageren fremsendt kommentar af 20/11 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Tryg skriver i deres svar til jer, at vi skal være glade for at, de selv i første omgang ville skrive en ejerskifteforsikring til os, da de tydeligvis havde tolket tilstandsrapporten på samme måde som os ejere. Se så havde det jo bare været endnu værre at, sidde i denne situation hvis skaderne på facaderne er kommet fra slaggeren.

Skader på facaden er der nemlig men om de kommer fra slaggeren, har vi aldrig fået be- eller afkræftet.

Igen løber Tryg fra deres ansvar om, at have skrevet under på en ejerskifteforsikring på et hus, som de nu også selv indrømmer at tolke til ikke at indeholde slagger, for så havde de ikke ladet os tegne en forsikring hos dem. De som fagmænd burde have læst tilstandsrapporten og svaret os på hvordan vi som mulige kommende ejere stod stillet."

Hertil har selskabet i brev af 26/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at ejendommen nu er solgt, men der foreligger ikke dokumentation for, hvornår der var overtagelse for den nye ejer, eller for at slagger eller de anførte skader på facaden har medført et fald i salgssummen. Klager **opfordres** til at fremlægge den købsaftale, der er mellem klager og den nye ejer af ejendommen.

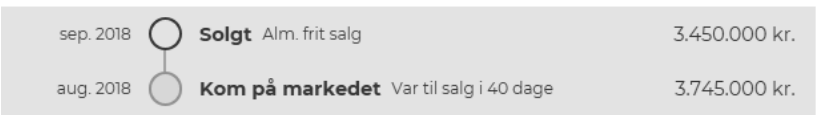
I henhold til betingelsernes pkt. 13 ophører forsikringen ved ejerskifte.

I relation til salgssummen henledes nævnets opmærksomhed på, at forsikringen ikke dækker eventuel mindre salgssum, men alene dækker udgifter til udbedring skader, der er konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Dette fremgår blandt andet af kendelsen 69.176. I den kendelse blev et forhold anerkendt som dækningsberettigende kort efter ejendommen var blevet solgt, og nævnet fandt ikke anledning til at kritisere, at det anerkendte erstatningsbeløb ikke kunne udbetales kontant.

Med hensyn til salgssummen oplyser klager i sin klage, at ejendommen har været udbudt til en handelspris på 4.345.000 kr., samt at den skulle have været udbudt i 7 måneder.

Af hjemmesiden Boliga fremgår følgende vedrørende boligens historie på markedet:





På denne baggrund finder vi det ikke dokumenteret, at ejendommen skulle have været udbudt til det af klager anførte beløb.
…
Af bilag F fremgår det, at klager ville rette henvendelse til en byggesagkyndig, for at undersøge, hvorvidt slagger skulle være årsag til de skader, der skulle være konstateret på facaderne.

Der er intet i den nye tilstandsrapport, der indikerer, at det, den bygningssagkyndige, der udarbejdede rapporten, havde konstateret ved facaderne, skulle skyldes eventuelle slagger.

Vi har ikke modtaget en udtalelse fra klagers byggesagkyndige og henset til, at klager efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade, har vi afventet denne dokumentation, inden vi ville beslutte os for, om der skulle foretages besigtigelse af ejendommen.

Der er fortsat ikke en nærmere redegørelse for, hvilke forhold på facaden, det er, at klager mener skulle være forårsaget af eventuelle slagger.

Vi er imidlertid indstillet på, hvis klager kan foranledige at de nye ejere giver adgang til ejendommen, at lade vores taksator besigtige forholdene vedrørende facaden.

Hvis dette ikke kan lade sig gøre, må vi fastholde, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der er sket en skade på facaderne, eller at en eventuel skade skulle være forvoldt af eventuelle slagger."

Heroverfor har klageren i kommentar af 6/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"At vedlægge urigtig dokumentation, vedrørende salgstid og udbudspris fra en hjemmeside (boliga) er uheldigt. Boliga har kun tal fra [ejendomsmæglerfirma] og ikke fra Ejendomsmægler …, hvor boligen var til salg inden da. Vedlægger gerne dokumentation fra [ejendomsmægler], eller Ankenævnet kan indhente oplysninger fra hende. Samtlige interessenter havde en bekymring omkring den slagger som Tryg ikke mente var der men som vi pludselig havde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives nedenfor.

Af ansøgning af 12/11 1957 til kommune om tilladelse til at opføre det oprindelige hus fremgår bl.a.:

> "Vedr: jr. nr. …, byggetilladelse af 25/3-1957.
> Idet, jeg hoslagt fremsender rettede tegninger andrages hermed om godkendelse af følgende ændringer.
> Ydermure udføres overalt af 3o cm. 'Leca' murblokke med puds på begge sider.
> Stuegulvet udføres af afretning på 15 cm slaggebeton på 30 cm slagger, skærver og stampet lerlag."

Af tegning udarbejdet til brug for ansøgning om opførelse af huset fremgår, at der skal anvendes "30 cm Slagger" under huset.

Af ansøgning af 5/7 1960 til kommune om tilladelse til at opføre tilbygning fremgår bl.a.:

> "Undertegnede ansøger for ejeren af ovennævnte ejendom Bygningsinspektoratet om tilladelse til at opføre en tilbygning til det ekst. hus på omtalte grund. Tilbygningens areal er 28 m2 og det ekst. hus har et areal på 99 m , hvorved det samlede areal bliver 127 m . Overbebyggelsen på ca 8 m2 er der tidligere ansøgt om gennem arkitekt …
> Bygningen opføres med kælder og stueetage sammenbygget med det ekst. hus. Kældermurene støbes i blf. 1:4:7 i 30 cm tyk, eller de opmures i Zenit blokke i 30 cm tyk. Ydermurene opmures i 23 cm Leca blokke, der pudses udv i bastardmørtel og indv. i kalkmørtel.. Dækket over kælderen udføres af Romabjælker efter fabrikens anvisninger. Skillerumsvæggene udføres i slaggeplader."

Af tegning udarbejdet til brug for ansøgning om opførelse af tilbygning fremgår, at der skal anvendes "20 cm slagger" under tilbygningen mellem den kælder, som skal være under en del af tilbygningen og det oprindelige hus.

> Selskabet har i mail af 27/3 2018 til klageren bl.a. anført: "Ejerskifteforsikringen kan ikke betale for en undersøgelse af om der rent faktisk er anvendt slagger som kapillarbrydende lag, sådan som tilgængelige tegninger tegningerne viser. Ligesom ejerskifteforsikringen heller ikke kan foretage undersøgelse af/betale for undersøgelse af, om der er opstået skader på bygningen som følge af slagger.
>
> Modtager vi konkrete oplysninger om skade på bygningen som følge af anvendelse af slagger, vil vi naturligvis gerne tage stilling til en eventuel erstatningspligt på ejerskifteforsikringen.
>
> Hvis du i forbindelse med konstatering af skade har afholdt udgifter til undersøgelser, så dækker ejerskifteforsikringen rimelige undersøgelsesudgifter, hvis der er tale om en dækningsberettiget skade på forsikringen.
>
> Samtidigt kan vi oplyse, at vi i henhold til vores gældende indtegningsregler/acceptpolitik ikke tegner ejerskifteforsikringer uden forbehold, når der er anvendt slagger som kapillarbrydende lag. Vi kan således ikke tilbyde dig/køber en ejerskifteforsikring uden forbehold."

10. 92877

Klageren har i mail af 27/3 2018 til selskabet bl.a. anført:

> "Jeg vil hermed rette henvendelse til en byggesagkyndig der kan se om sætningrevner i facaden/vægge er slaggerrelatetet, for så kan vi få dækket og udbedret skaderne.
>
> Sender jer et tilbud på hvad sådan noget koster når jeg får tilbud hjem."

Af forsikringsbetingelserne nr. 0702 fremgår 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.
> …
> **4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**
> **4.1**
> 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.
> …
> **4.4**
> Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
> …
> **9 Hvorledes beregnes erstatningen**
> **9.1 Ejerskifteforsikringen**
> Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.
> …
> **Bemærk**
> Tryg har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
> …
> **13 Ejerskifte**
> Ejerskifte skal straks meddeles Tryg.
>
> Forsikringen ophører ved ejerskifte.

> Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har sikrede krav på tilbagebetaling af præmien for den resterende forsikringsperiode, idet der skal tages hensyn til, at skaderisikoen varierer i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, som er opført i 1957 og udvidet med en tilbygning i 1960, den 1/9 2009. Den 26/3 2018 anmeldte han, at der var udarbejdet en tilstandsrapport i forbindelse med, at huset skulle videresælges, og at det fremgik heraf, at der kunne være anvendt slagger under terrændækket. Klageren ønsker blandt andet, at selskabet udbedrer "den skjulte fejl/mangel eller kompenserer for det tab, der har været på ejendommen i forbindelse med salget".

Selskabet har blandt andet anført, at "I 1957 og 1960, hvor ejendommen dels var opført og tilbygget var det ikke usædvanligt, at der blev anvendt slagger som kapillarbrydende lag. At det efterfølgende har vist sig, at visse typer af slagger kan ekspandere, hvis de udsættes for fugt, ændrer ikke på, at det ikke er usædvanligt, at der konstateres slagger som kapillarbrydende lag i ejendomme af denne alder … Herudover er det vores opfattelse, at klager i den oprindelige tilstandsrapport var advaret om, at der kunne være slagger under en del af ejendommen, idet dette er nævnt i tilstandsrapporten". Selskabet har også anført, at "klager fortsat ikke har dokumenteret, at slaggerne har medført skade på ejendommen, eller at slaggerne på overtagelsestidspunktet indebar en nærliggende risiko for skader på ejendommen".

Selskabet har endvidere anført, at "Vi er imidlertid indstillet på, hvis klager kan foranledige at de nye ejere giver adgang til ejendommen, at lade vores taksator besigtige forholdene vedrørende facaden. Hvis dette ikke kan lade sig gøre, må vi fastholde, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der er sket en skade på facaderne, eller at en eventuel skade skulle være forvoldt af eventuelle slagger".

Klageren har blandt andet anført, at "Tryg har tilladt os at, tegne en ejerskifteforsikring hos dem, på et hus hvor der IKKE eller i følge tilstandsrapporten kun er slagger på omkring de 6 kvm

ved udbygningen. Hvordan skal vi som lægmænd vide at, vi så skulle have gennemgået hele huset for slagger", og at "huset nu er blevet solgt … Det ærgerlige er at, det var til en pris på kr. 899.000 under udbudsprisen, fordi køber skal have en buffer til at få udbedret og fjernet slaggeren". Klageren har også anført, at "Skader på facaden er der … men om de kommer fra slaggeren, har vi aldrig fået be- eller afkræftet".

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen 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.

Forsikringen 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. Forsikringen dækker heller ikke forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet lægger til grund, at det blev anset for sædvanlig god byggeskik at anvende slagger i et terrændæk som kapillarbrydende lag, da klagerens hus blev opført i 1957. På grundlag heraf er det nævnets opfattelse, at det ikke i sig selv kan anses for en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, hvis der er anvendt slagger som kapillarbrydende lag i huset.

13. 92877

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anvendte slagger på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at slaggerne har forvoldt skade på bygningen, der er opført i 1957 under anvendelse af slagger i terrændækket.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at han angiveligt har måttet give et afslag i prisen på ejendommen som følge af slaggelaget under bygningen, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings