Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2019 blev i sag nr. 93152:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2003. Klageren overtog ejendommen den 15/3 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/1 2009. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 26/11 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> ”Kort redegørelse for sagen
>
> Vi er uenige i afslag på dækning af en sætningsskade i badeværelset. Vi er uenige i begrundelsen om, at denne sætning ikke afviger fra forventeligt. Skaden er så omfattende, at den nedsætter husets brugbarhed samt værdi væsentligt. Sætningensskaden har medført at vådrumsmebranen er defekt, og derved er der opstået en fugt-/vandskade på væggen i soveværelset som støder op til brusekabinen. Vi står med en ubrugelig brusekabine, som ikke kan repareres med almindelig vedligehold. Den oprindelige fuge blev skiftet ved ejerskiftet, og vi er mener ikke, at almindeligt vedligehold har kunne forhindre sætningsskaden og følgeskaderne.
>
> Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
>
> Vi ønsker fuld dækning til standsning og udbedring af følgeskaderne fra sætningsskaden, samt en brugbar brusekabine med tæt vådrumsmembran.”

Selskabet har i brev af 18/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

> ” **2.0 kort indledning**

Klager er af den opfattelse, at der er sket sætninger i klagers vådrum, som burde være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

3.0 Kort sagsfremstilling
Klager overtog ejendommen den 15. marts 2009 (købsaftale bilag B) og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0702 uden Ekstrasikring hos os (bilag A).

Forsikringen er tegnet for en tiårig periode og med en selvrisiko på 30.000 kr. af ethvert forhold, dog maksimalt 30.000 kr. i hele aftaleperioden. Selvrisikoen er opbrugt i forbindelse med en tidligere skade.

Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 23. januar 2009.

Den 14. maj 2018, eller mere end 9 år efter overtagelsen af ejendommen, anmeldte klager, at der var konstateret fugt/porøst puds nederst på væg mod bruser.

Selskabet besigtigede ejendommen den 29. maj 2018, og den 1. juni 2018, sendte selskabets taksator en mail til klager, hvori vi oplyste, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 3. juni 2018 rettede klager henvendelse til selskabets taksator, og denne besvarede henvendelse den 6. juni 2018 (bilag F).

Samme dag sendte selskabet yderligere en mail til klager, hvori vi fastholdt den tidligere trufne afgørelse (bilag G).

Den 10. juni 2018 modtog selskabet en mail fra klager, hvori klager gjorde indsigelser mod den trufne afgørelse (bilag H).

Denne henvendelse besvarede selskabets Kvalitetsafdeling den 16. oktober 2018 (bilag I).

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen
Der er tale om et traditionelt opført parcelhus opført i 2003.

5.0 tilstandsrapport & købsaftale
Der er hverken i tilstandsrapporten eller købsaftalen oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.

6.0 Hvad dækker forsikringen
I henhold til betingelserne for forsikringen dækker forsikringen en række punkter, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er i henhold til betingelserne en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

7.0 Vores argumentation
Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Det vil med andre ord sige, at det er klager, der skal dokumentere, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at forholdet eller risikoen for skaden var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager mere end 9 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte, at der kunne konstateres fugt/porøs puds nederst på væg mod brusenichen. Den pågældende væg befinder sig i badeværelset.

Ved vores besigtigelse den 29. maj 2018 kunne vi konstatere, at den bløde fuge mellem gulvet og væggen indvendigt i brusenichen havde fugeslip. Det er vores taksators opfattelse, at årsagen til dette fugeslip er almindeligt slid og ælde.

Den normale levetid for sådanne fuger er 7-8 år, og fuger af denne art skal jævnligt gennemgås og repareres.

Herudover vil den almindeligt forekommende konsolideringssætning også kunne medføre, at den bløde fuge strækkes og derved ikke fastholder sin tæthed.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet omkring den bløde fuge afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand på overtagelsestidspunktet.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet omkring den bløde fuge var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Ved besigtigelsen blev der endvidere påvist en revne i væggen et lille stykke over gulvet.

Det er vores taksators vurdering, at der er tale om en konsoliderings revne, hvilket ikke er usædvanligt, ved ejendomme af samme alder. Revnen har ikke konstruktiv betydning for ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at revnen var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og idet der er tale om en almindelig forekommende konsoliderings revne, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det er endvidere vores opfattelse vedrørende både den bløde fuge og den konstaterede revne, at den udbedring, der skal foretages er en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom, hvilket ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 6/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vil gerne specificere at ejerskifteforsikringen dækker skade eller skaderisici, der var til stede ved overtagelsen af ejendommen (jf pkt 3 i betingelserne). Vi har ikke ombygget eller reetableret

noget på ejendommen, som gør at de oprindelige forhold er ændret efter købsdatoen 15. marts 2009. Vi mener derfor at skaderisikoen er intakt, og til stede både da vi overtager ejendommen såvel som i dag.

Vi har tegnet en forsikring der dækker 10 år. Vi anmelder skaden så snart vi opdager det, om det så er 9 mdr efter eller 9 år efter købet, ser vi som uvæsentligt da vi har valgt en forsikring der dækker 10 år. Skaden er først synlig for os i maj måned 2018, hvor vi også anmelder den, men skaden har sandsynligvis været undervejs længe.

Vi er overbevist om, at det er sætningsskaderne og ikke almindelig vedligehold, der har forårsaget skaden på ejendommen. Sætningsskaden har forårsaget at muren er revnet, at der er diverse fugeslip, at en klinke er flækket samt at den lovpligtige vådrums sikring er brast, så der trænger vand gennem væggen til soveværelset.

Vi er af den opfattelse, at en defekt vådrums sikring i væg mod soveværelset og en flækket mur forringer ejendommens brugbarhed væsentligt. Vi er ligeledes af den opfattelse at risikoen for en sætningsskade af denne grad skyldes forhold fra før vi overtog ejendommen, og dermed er skaden dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 28/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Af indlægget fremgår det blandt andet, at klager ikke har ombygget eller reetableret noget på ejendommen i de 9 år, som klager har ejet ejendommen. Det må derfor lægges til grund, at klager ikke har reetableret gummifugen i sin ejertid.

Henset til, at sådanne fuger, ligesom faste fuger, skal gennemgås jævnligt, og eventuelle mangler udbedres, samt at en gummifuge har en normal levetid på 7-8 år, underbygger indlægget, at årsagen til forholdet vedrørende gummifugen skal findes i manglende reparation eller reetablering af samme."

Klageren har i brev af 4/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Blot for at præcisere, så har vi ikke vi ikke ombygget eller retableret noget der kan påvirke huset i forhold til sætningsskaden, som efter vores overbevisning er årsag til en defekt vådrums sikring i væg mod soveværelset, en flækket mur, flækket klinke og diverse fugeslip."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af mail af 1/6 2018 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen ses og måles der opfugtning i indervæggen i soveværelset, der støder op mod brusenichen.
Opfugtningen er afgrænset ud for nichen og den klinger hurtig af opefter, hvilket indikerer, at fugtkilden er ved gulvet.
Fugt fra overgangen mellem gulv og væg, vil vise sig opefter, ved kapillarsugning i indervæggen.

Inde i brusenichen ses der elastiske fuger med fugeslip, hvilket jeg vurderer, er årsagen til, at der er fugt i soveværelset.
Revnen i flisen kan også være medvirkende, men vurderes primært, at været af kosmetisk karakter.
Elastiske fuger har en gennemsnitslevealder på ca. 7år og er således klar til udskiftning som følge af det almindelige vedligehold.

Udenfor brusenichen, ses der tegn på, at terrændækket har sat sig ganske lidt. Terrændækket er lagt på komprimeret opfyld og det er helt normalet, at der sker en sætning her, som er større end bagvæggen, som er funderet i frostfri dybde.
Jeg vurderer, at sætningerne er i ro, således at de konstaterede revner blot er kosmetiske og efter reparation, næppe vil opstå igen.

Opfugtningen vurderes, at klinge af, så snart der er lagt en ny elastisk fuge i brusenichen.

Jeg vurderer, at der er tale om forhold der ikke adskiller sig nævneværdig fra tilsvarende huse fra samme tidsperiode og at reparationen derfor er et led i det almindelige vedligehold af ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne 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.

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.

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2003. Klageren overtog ejendommen den 15/3 2009. Hun er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en sætningsskade i et badeværelse samt følgeskader heraf. Klageren har blandt andet anført, at sætningsskaden har medført, at muren er revnet, at der er diverse fugeslip, at en klinke er flækket, samt at vådrumsmembranen er defekt, og at der derfor er opstået en fugt-/vandskade på væggen i soveværelset, som støder op til brusekabinen. Det er hendes opfattelse, at skaden var til stede ved ejendommens overtagelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at "forholdet omkring den bløde fuge afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand på overtagelsestidspunktet. Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet omkring den bløde fuge var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen". Selskabet har endvidere henvist til, at klageren ikke har dokumenteret, at revnen i væggen "var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og idet der er tale om en almindelig forekommende konsoliderings revne, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade". Det er selskabets opfattelse både vedrørende den bløde fuge og den konstaterede revne, at "den udbedring, der skal foretages er en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom, hvilket ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring".

Af mail af 1/6 2018 fra selskabets taksator fremgår det blandt andet, at "ved besigtigelsen ses og måles der opfugtning i indervæggen i soveværelset, der støder op mod brusenichen. Opfugtningen er afgrænset ud for nichen og den klinger hurtig af opefter, hvilket indikerer, at fugtkilden er ved gulvet. Fugt fra overgangen mellem gulv og væg, vil vise sig opefter, ved kapil-

larsugning i indervæggen. Inde i brusenichen ses der elastiske fuger med fugeslip, hvilket jeg vurderer, er årsagen til, at der er fugt i soveværelset. Revnen i flisen kan også være medvirkende, men vurderes primært, at været af kosmetisk karakter. Elastiske fuger har en gennemsnitslevealder på ca. 7 år og er således klar til udskiftning som følge af det almindelige vedligehold. Udenfor brusenichen, ses der tegn på, at terrændækket har sat sig ganske lidt. Terrændækket er lagt på komprimeret opfyld og det er helt normalt, at der sker en sætning her, som er større end bagvæggen, som er funderet i frostfri dybde. Jeg vurderer, at sætningerne er i ro, således at de konstaterede revner blot er kosmetiske og efter reparation, næppe vil opstå igen. Opfugtningen vurderes, at klinge af, så snart der er lagt en ny elastisk fuge i brusenichen. Jeg vurderer, at der er tale om forhold der ikke adskiller sig nævneværdig fra tilsvarende huse fra samme tidsperiode og at reparationen derfor er et led i det almindelige vedligehold af ejendommen".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved badeværelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af mail af 1/6 2018 fra selskabets taksator fremgår, at "inde i brusenichen ses der elastiske fuger med fugeslip, hvilket jeg vurderer, er årsagen til, at der er fugt i soveværelset", samt at "elastiske fuger har en gennemsnitslevealder på ca. 7 år og er således klar til udskiftning som følge af det almindelige vedligehold". Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det af mailen fremgår, at "udenfor brusenichen, ses der tegn på, at terrændækket har sat sig ganske lidt. Terrændækket er lagt på komprimeret opfyld og det er helt normalt, at der sker en sætning her, som er større end bagvæggen, som er funderet i frostfri dybde. Jeg vurderer, at sætningerne er i ro, således at de konstaterede revner blot er kosmeti-

ske og efter reparation, næppe vil opstå igen. Opfugtningen vurderes, at klinge af, så snart der er lagt en ny elastisk fuge i brusenichen".

Nævnet finder herefter, at udbedringen af både den bløde fuge og den konstaterede revne må påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse ved en ejendom af den pågældende alder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand