

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. september 2020 blev i sag nr. 94679:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Betri Trygging
Kongabrugvin 1
Postboks 329
110 Tórshavn
Færøerne

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1967. Forsikringen trådte i kraft på den 1/2 2019 baggrund af en tilstandsrapport af 4/10 2018. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. Af sælgeroplysningerne fremgår bl.a.:

"5.3 Er vand sat ind gennem kælderydervægge eller op gennem gulve (ikke gulvafløb)
Hvis ja, hvor? Hvornår?
NEJ

5.4 Er der konstateret problemer fra fugt i kælder/krybekælder/udluftet tomrum?
NEJ"

I klageskema af 10/1 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Et par dage efter at vi købte vores ejendom, kan vi se at der trænger vand ind i bygningen i kælderrummet, igennem en revne i konstruktionen. Der er andre revner i bygnings konstruktionen, som vi ikke er oplyst om, eller havde mulighed at se, og at se til også revner der er forsøgt at til-dække med maling (også i kælderrummet). Vi fik ikke oplyst, at der trænger vand ind før vi købte, hverken fra sælger, mægler eller igennem tilstands rapporten. Her føler vi os alvorligt ført bag ly-set, idet der er så mange der har haft viden om det, men ikke gad fortælle os det! Vi føler ikke, at vi havde nogen mulighed for at opdage det selv, før det var for sent.

Ankenævnet for Forsikring

2.

94679

Vi føler ud fra ovenstående, at vi har købt under falske forudsætninger, til en alt for høj pris.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi føler at nogen må bære ansvar over, at vi ikke fik oplyst at der trænger vand ind. Også føler vi at nogen må og skal bære et erstatningsansvar over for os, idet vi føler at vi har købt for en alt for høj pris, idet der trænger vand ind i vores hus."

Selskabet har i brev af 16/3 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Forsikringstageren har tegnet en ejerskifteforsikring hos Betri Trygging, med oprettelse den 01.02.19.

Den 15.03.19 modtager vi skadeanmeldelse, hvor forsikringstager blandt andet oplyser, at der er sprækker i de støbte gulve og vægge i kælderen, og vurderer at dette påvirker værdien af huset.

Forsikringstager siger, at han ikke har fået oplysninger om sprækkerne i grunden, og ikke har lagt mærke til sprækkerne inden køb og overtagelse af huset.

Forsikringstager oplyser også, at han ved besigtigelsen af huset inden købet stod i døråbningen i kælderrummet og kiggede ind i kælderen, uden at besigtige vægge og gulv nærmere.

Den byggesagkyndige skal i tilstandsrapporten tage stilling til hus med samme alder, type og byggemåde, tilsvarende det hus som bliver besigtiget.

Huset i [forsikringsstedet] er fra 1967, og skal derfor sammenlignes med huse fra samme periode.

I 1967 var kvaliteten af armeringen i cementen anderledes, end den er i dag.

De fleste huse fra 1967 hvor vægge og gulve er støbt, har nu sprækker i gulve og vægge, da armeringen i cementen ikke havde samme kvalitet som i dag.

Sprækkerne i gulv og vægge i [forsikringsstedet] var synlige og kunne ses af enhver som stod i rummet og kiggede på gulv og vægge.

Da det er meget almindeligt at huse fra samme periode har sprækker i støbte gulve og vægge og sprækkerne i huset var meget synlige skulle de ikke nævnes i tilstandsrapporten

Synsmanden var på stedet den 20.03.19 for at besigtige den anmeldte skade. Vi henviser til billederne i svar til anke den 25.10.19 og taksatorrapporten fra den 21.02.19 hvor sprækkerne ses meget tydeligt. Derudover er der taget billeder af andre huse i nabolaget som har samme alder, hvor der tydeligt ses sprækker i væggene.

Hvis forsikringstager ved besigtigelsen af huset inden køb, var gået ind i kælder rummet og kigget på sig omkring og ellers havde set nærmere på huset som køber har mulighed og forpligtelse til, ville han kunne se med et samme, at der var sprækker i gulv og vægge.

Hvis køber vurderer, at han ikke selv har kompetence til at vurdere tilstanden af huset, har han mulighed for at have fagkyndige eller andre med sig for at vurdere tilstanden af huset.

Revnerne i kælderen i huset på [forsikringsstedet] vurderes ikke som usædvanlige i forhold til andre ubeskadigede bygninger med samme alder, som er i almindelig god stand."

Klageren har i brev af 18/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Der bliver i Betri Trygging forklaring sat frem, jeg citerer 'Sprækkerne i gulv og vægge i [forsikringsstedet] var synlige og kunne ses af enhver som stod i rummet og kiggede på gulv og vægge'. Her kan jeg oplyse, og som jeg også gjorde overfor Betri Trygging, at jeg ikke fik øje på sprækker i væggen og at der trænger vand ind i huset igennem en sprække. Man skal også huske på, at kælderen var fyldt op med ting fra tidligere beboer, som var årsagen til at jeg stod i døråbningen og besigtigede kælderen – det var umuligt at komme der ind og se vandet på gulvet.

Hvis det var så synligt for alle at der trænger vand ind i kælderen, som Betri Trygging forklarer – hvorfor var der ingen der sagde til os i forbindelse med købet, det være sælger, mægler eller forsikringsselskabet, at der trænger vand ind igennem en revne/sprække?

...

Endvidere har sælger i sin forklaring til køber i dokumentet 'seljarans upplýsingar', eller på dansk 'sælgers oplysninger', i spørgsmål 5.3 som lyder sådan (oversat fra færøsk).

Spg. 5.3 Har vand trængt igennem kælders ydervæg eller op igennem gulv (groft oversat). Her har sælger sat x i NEI.

...

Jeg kan ud fra ovenstående oplysninger som jeg igen fremlægger, ikke se hvordan vores ejerskifte forsikringen ikke kan dække de omtalte skader.

Der er mange der kunne have fortalt os at der trænger vand ind i kælderen. Men nogle har valgt ikke at sige noget, imens sælger har sagt os at der ikke trænger vand ind!"

Selskabet har i brev af 1/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager henviser til 'sælgers oplysninger' hvor sælger i pkt. 5.3 har sat X ved nej i spørgsmålet, om vand har trængt igennem kælder ydervæg eller op gennem gulv.

Forsikringstager har også vedlagt billeder, hvor der ses, at der er sivet vand ind.

I 'Oplysninger fra sælger' på side 3 står der, at sælger skal give oplysninger om ejendommen efter sin bedste overbevisning. Derudover står der, at svar og oplysninger, som sælger har givet, ikke skal opfattes som nogen garanti.

Det påligger køber at besigtige ejendommen inden køb, dette har han mulighed og forpligtelse til.

Hvis køber vurderer, at han ikke selv har kompetence til at vurdere tilstanden af huset, har han mulighed for at få fagkyndige eller andre med sig for at vurdere tilstanden af huset. Dette er også gældende hvis køber vurderer at vægge, gulve o.l. er blokeret af indbo, så kan køber bede om at se bagved/under indboet inden køb.

For at en ejerskifteforsikring skal komme i brug, skal skadebegrebet være opfyldt:

Fysisk ødelæggelse på ejendommen:

Der er anmeldt, at der er revner i kælder betonydervæggen i huset, som er opført i 1967.

De fleste huse som blev opført i 1960'erne og 1970'erne har revner i betonmuren, da betonen på daværende tidspunkt næsten ingen armering havde i betonen.

I dag styrer en computer blandingsforholdet i betonen, og har betonen en meget bedre kvalitet end i 1960'erne.

Det er derfor forventeligt og helt almindeligt med revner i betonmure i huse, som er opført i 1960'erne.

Der er ikke tale om fysisk ødelæggelse, mere end der kan forventes, af tilsvarende huse i rimelig god stand, fra samme tidspunkt, som dette hus.

Nedsat brud af bygningen (betydelig værdiforringelse):

Revnerne som forsikringstageren har påpeget, er inde i et uindrettet kælderrum, som bruges til opbevaring.

Den lille mængde vand som siver ind gennem revnerne ved regn, har ingen indvirkning på funktionen af kælderrummet.

Der er ikke tale om nedsat brug af kælderrummet og ingen betydelig værdiforringelse.

Sammenligning med tilsvarende bygninger:

Vi har tidligere påvist, at det er helt almindeligt og påregneligt at betonmure i huse fra 1960'erne har revner, da betonen ikke havde samme armering som i dag. Der henvises til pkt. 30.02 i ejerskifte forsikringsbetingelserne, hvor der står, at huset skal sammenlignes med tilsvarende huse, med samme alder og byggemåde. Der skal ikke sammenlignes med et nyt hus.

Nærliggende fare for skade:

Der er tale om revner, som er almindelige i betonmure i huse fra 1960'erne, hvor der kan sive lidt vand ind. Der er ingen fare for, at ydermuren eller huset falder sammen på grund af revnerne.

Der er tale om et uindrettet kælderrum, og er der ingen fare for at den lille mængde vand der siver ind, gør nogen skade, da det tørrer hurtigt igen.

Konklusion:

Ud fra ovenstående mener vi ikke, at skadebegrebet ifølge vores betingelser er opfyldt.

Derudover påligger det køber at besigtige ejendommen grundigt inden brug. Vi har tidligere påvist med billeder, at revnerne i betonmuren er meget tydelige, og ville køber kunne se dem, hvis han var gået ind i kælderrummet for at besigtige rummet.

Den anmeldte skade er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren har den 6/5 2020 meddelt nævnet, at han ikke har yderligere kommentarer til sagen. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets taksatorrapport fra besigtigelse den 20/3 2019 fremgår det bl.a.:

"Den 20.03.2019 var undertegnede taksator på stedet sammen med forsikringstageren.

Forsikringstageren viser mig ind i kælderrummet, hvor han havde anmeldt skade på parcelhusforsikringen henv. til at der er revner i grunden, og der er lækage ind i ihvertfald en revne.

...

Jeg har taget dette billede fra døren ind i kælderrummet, hvor forsikringstageren siger, at han stod, da han så på huset. De blå pile viser revnen i beton-ydervæggen og nederst nede ved gulvet ser man, at der lækker en smule vand ind gennem denne revne.

...

Der er ikke noget at tage fejl af, at disse revner på billede 1,2,3 og 4 er ret synlige. De ses alle højt oppe på væggen, og ikke kun nede ved gulvet, hvor man almindeligvis stiller ting.

Tilstandsrapporten nævner heller ikke nogen steder, at disse husdele er gjort utilgængelige.

Undertegnede vurderer ud fra tilsvarende huse (betonydermure) på samme alder 1967 hvor man ikke brugte særlig megen armering i betonen, og hvor betonen heller ikke var af den kvalitet, som den er i dag, er dette ret almindeligt, i forhold til andre ubeskadigede bygninger af samme alder, som er i almindelig god stand.

At det er således, vil jeg dokumentere med at påvise billeder taget af ydermure i nabolaget, som er støbt i ca. samme periode. Jeg lavede ikke nogen stor undersøgelse ud af dette, men kørte bare rundt i de nærliggende gader for at se på tilsvarende ydermure og tog nogle billeder.

...

Jeg mener, det viser meget, meget klart, at når man køber et hus fra 60'erne, så kan det ikke overraske en køber, at der er revner i sådanne betonmure.

Billederne viser også klart, at man skal sammenligne købet med tilsvarende huse, som i forhold til andre ubeskadigede bygninger af samme alder, som er i almindelig god stand. Dvs. at det er disse husgrunde/ydermure, som forsikringstageren for så vidt skal sammenligne med.

Det står også i tilstandsrapporten side 4 at der skal gøres opmærksom på, at forhold, som kendetegner visse hustyper og af en vis alder, ikke nødvendigvis bliver beskrevet i tilstandsrapporten. Det bliver f.eks. nævnt at hvis der er fugt i kælderen, bliver det kun registreret i tilstandsrapporten, hvis der er fare for, at dette kan føre til skade på bygningen.

Disse revner, som er konstaterede hos forsikringstageren, vurderer undertegnede ikke fører til skade på bygningen.

Revnerne har været der i årevis, og ingen skade er sket."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"D. Skade og risiko, som er omfattet af forsikringen
30.00 Hvad er omfattet af forsikringen

30.01 Forsikringen omfatter reparation af aktuel skade og fysiske forhold i bygningerne, der medfører en nærtliggende fare for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsafsnit.

30.02 Begrebet skade, omfatter brud, lækage, forvanskning, svækkelse, opståen af revner, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningerne, som væsentlig forringer værdien eller anvendelsesmulighederne på bygningerne, sammenlignet med andre bygninger i samme alder og i almindelig god stand. Manglende bygningskomponent kan være en skade.

30.03 Begrebet nærtliggende fare for skade betyder, at der erfaringsmæssigt vil ske en skade, hvis ikke omfattende vedligeholdsmæssige eller andre forebyggende foranstaltninger iværksættes."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1967. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2019 og anmeldte den 15/3 2019 revner i gulv og vægge i et kælderrum, og at der trængte vand igennem en revne. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der er tale om revner, som er almindelige for betonmure i huse fra 1960'erne, hvor der kan sive lidt vand ind.

Efter en gennemgang af sagen og de fremlagte fotos finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold ved kælderen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre kældre i tilsvarende ejendommen af samme alder, således at forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

94679

Det, som klageren har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings