

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. maj blev i sag nr. 96166:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 30/11 2020 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Da vores hus løbende slår indvendige revner i bagmur og skillerum (ikke i lodrette samlinger) anmeldte vi det til ejerskifteforsikringen. Som i kan se af korrespondancen, har vi fået afslag på, at det er dækket af forsikringen.

Begrundelserne for afslag, kan vi ikke finde i betingelserne, som vi tegnede forsikringen på. Som vi læser på jeres hjemmeside, er det betingelserne, som er gældende for ejerskifteforsikringen. De henviser bl.a. til tørke i 2018, og at huset er bygget på moræneler. Dette kan vi heller ikke se, står i betingelserne. Ej heller, at vi har bevisbyrden. Da selskabet har besluttet revnerne skyldtes en tør sommer og moræneler, er det vel bevisbyrde nok.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de accepterer dækning af skaderne eller en kompensation for værdiforringelse."

Selskabet har i brev af 8/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"2.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan tilbyde dækning for revnedannelser konstateret på de indvendige vægge i klagers ejendom, over en tegnet ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. maj 2015 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os (police og betingelser er fremlagt af klager). Forsikringen er tegnet for en tiårig periode.

Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport (fremlagt af klager).

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 7. juli 2020 anmeldte klager telefonisk, at der var konstateret revner i de indvendige vægge. Efter sendte selskabet en mail til klager, hvori det meddelte sin umiddelbare opfattelse af sagen, samt anmodede om fotos af revner (klagers bilag 1).

Selskabet modtog den 14. juli 2020, en mail fra klager (klagers bilag 2), hvori klager oplyste at der var sendt billeder af forholdet (fremlagt af klager). Samtidig meddelte klager, at de ikke var enige i den umiddelbare vurdering af sagen.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 16. juli 2020, hvor selskabet gjorde opmærksom på, at forholdet skulle være til stede ved overtagelsen for at der er dækning på forsikringen. Samtidig meddelte selskabet, at der ud fra det oplyste kunne være tale om udløste spændinger på grund af sætninger i grunden (mailen klagers bilag 3).

Samme dag sendte klager en mail, hvori klager gjorde indsigelser mod afgørelsen, dels under henvisning til pkt. 3.4 om at forholdet skal være opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapporten. Samtidig stillede klager spørgsmål om, hvorvidt en ejerskifteforsikring blev ophævet ved tørke (klagers bilag 4).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 17. juli 2020 (klagers bilag 5), hvor selskabet fastholdt sin afgørelse og henviste til selskabets klageansvarlige afdeling.

Samme dag rettede klager på ny henvendelse til selskabet (klagers bilag 6). Idet klager fik et autoreply, om at medarbejderen var på ferie (klagers bilag 7) rettede klager henvendelse til selskabet (klagers bilag 8).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 20. juli 2020 (klagers bilag 9). Heri fastholdt selskabet, at revnerne ikke var til stede ved overtagelsen. Samtidig meddelte selskabet, at klager ikke havde dokumenteret, at årsagen til revnedannelsen var til stede ved overtagelsen eller at årsagen udgjorde et dækningsberettigende forhold.

Den 23. juli 2020 rettede klager henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling (klagers bilag 10), og dagen efter anmodede den klageansvarlige afdeling om, at forholdet blev besigtiget af en taksator.

Besigtigelsen fandt sted den 7. august 2020, og den 26. august 2020 udarbejdede taksatoren en rapport (klagers bilag 15).

På den baggrund sendte selskabets klageansvarlige afdeling den 2. oktober 2020 et brev til klager (klagers bilag 14). I dette brev fastholdt selskabet, at revnerne i sig selv ikke var til stede ved overtagelsen, samt at årsagen ud fra det foreliggende er, at ejendommen er opført på moræneler, hvilket har medført spændinger i ejendommen. Dette er ikke dækket over forsikringen.

Den 21. oktober 2020 rettede klager på ny henvendelse til den klageansvarlige afdeling, idet klager fortsat ikke var enig i afgørelsen (klagers bilag 16).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 2. november 2020 (klagers bilag 18), hvor selskabet fastholdt, at forholdet ikke var omfattet af forsikringen.

Den 4. november 2020 rettede klager på ny henvendelse til den klageandsvarlige afdeling (klagers bilag 19), og denne henvendelse besvarede selskabet den 12. november 2020 (klagers bilag 20).

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen

Der er tale om et traditionelt opført typehus opført i 1998. Indervæggene er opført i letbeton, jfr. tilstandsrapportens side 17 pkt. 8.

5.0 Tilstandsrapporten

Der er ikke i tilstandsrapporten oplysninger af betydning for sagen vurdering.

6.0 Forsikringen

Forsikringens betingelser er udarbejdet i nøje overensstemmelse med bekendtgørelse om dækningsområdet for ejerskifteforsikringer Bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012.

Af forsikringsbetingelsernes side 1 fremgår blandt andet, at for forsikringen gælder endvidere lov om Forsikringsaftaler, lov om finansiel virksomhed, samt lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

I betingelsernes pkt. 2.1 er det fastslået, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, se dog afsnit 2.2 og 2.3.

Dette medfører, at forsikringen ikke omfatter forhold uden for fundamentets yderkant eller forhold i eller på grunden.

Betingelsernes pkt. 3.1 fastlægger, hvad der kan betragtes som en dækningsberettigende skade, og har følgende ordlyd:

...

I betingelsernes pkt. 3.4 er den tidsmæssige forudsætning for dækningen beskrevet med følgende ordlyd.

...

7.0 Bevisbyrden

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.

At klager har bevisbyrden, fremgår ikke direkte af forsikringsbetingelserne, men er en følge af henvisningen til Forsikringsaftaleloven, samt de generelle bevisbyrdebestemmelser.

Nævnet har da også i mange kendelser fastslået dette, blandt andet med følgende ordlyd: 'Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.'

Jævnfør f.eks. nævnets kendelse nr. 95046.

8.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager den 7. juli 2020, eller mere end 5 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte, at der var opstået revner i de indvendige vægge.

I henhold til betingelsernes pkt. 3.4 omfatter forsikringen skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed ejendommen.

Idet forholdet omkring revnedannelsen først er anmeldt mere end 5 år efter overtagelsen af ejendommen finder vi ikke, at revnerne var til stede ved overtagelsen, hvorfor revnerne i sig selv ikke er omfattet af forsikringen.

Udover at skaderne eller skaderisici skal være til stede, da sikrede overtog ejendommen, er det i henhold til betingelserne en forudsætning, at forholdet var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten.

Dette indebærer, at forholdet skal have været til stede forud for klagers overtagelse af ejendommen, idet udarbejdelse eller fornyelse af tilstandsrapporten ligger forud for overtagelsen.

Allerede fordi revnerne ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen, vil denne del af bestemmelsen ikke have betydning for vurderingen af forholdet. Spørgsmålet er herefter, om årsagen til revnerne udgør en dækningsberettigende skade.

8.1 årsagen til revnedannelsen

Ved besigtigelsen af ejendommen kunne der ikke konstateres nogen bygningsmæssige afvigelser fra tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, som kunne have medført de konstaterede revnedannelser.

Det må derfor konstateres, at klager ikke har påvist eller løftet sin bevisbyrde for, at der byggeteknisk var uhensigtsmæssigheder, der har medført revnerne.

Imidlertid fremgår følgende af hjemmesiden dingeo.dk vedrørende det geologiske underlag:

'Geologi

Det geologiske underlag på ... er **Moræneler** (se Geologi og Geoteknik), der frigiver Radon og dermed **øger risiko for Radon** i boligen.'

Moræneler er særlig følsom for udsving i fugten i jorden, idet leret skrumper ved tørke, og udvider sig, når den bliver opfugtet.

Denne bevægelse i moræneleren vil medføre minimale bevægelser i fundamentet, der kan medføre spændinger i bygningens konstruktion, der efterfølgende giver sig udslag i revnedannelser.

Forholdet afviger således ikke fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herudover befinder moræneleren sig i grunden, hvilket ikke er omfattet af forsikringen, idet forsikringen omfatter samtlige bygninger, og derfor ikke omfatter forhold i eller ved grunden.

Ankenævnet for Forsikring

5.

96166

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på kendelse nr. 93307, der ligeledes vedrører revnedannelser grundet moræneler i grunden.

Sammenfattende er det selskabets opfattelse, at det er godtgjort, at årsagen til revnedannelsen er forårsaget af forhold, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Under alle omstændigheder finder selskabet, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold."

Klagerne har i brev af 3/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mangler stadig en del svar på vores spørgsmål vedrørende forsikringsbetingelserne nr. 1205.

Vi kan ikke se, hvor der står, forsikringen dækker ikke hvis:

1. Huset er opført på moræneler
2. Der er tørke i 2018
3. [Medarbejder i selskabet]. Henviser til forsikringslovens § 22

I dokument 5, skriver [selskabets samarbejdspartner] bl.a.: Hvad angår revnedannelserne, står der *ikke* i betingelserne, at *alle* revnedannelserne er dækket, men at revnedannelser *kan* være dækket, *hvis* de nedsætter bygningens brugbarhed og værdi nævneværdigt.

Igen må jeg høfligst understrege vigtigheden af at læse hele punktet, og ikke blot udtage enkelte sætninger efter behov, da dette ikke giver et retvisende billede af, hvad forsikringen dækker.

[Selskabets samarbejdspartner] har blot glemt selv at læse det hele. Hun har medsendt nedenstående:

'Forsikringen omfatter skade eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik råderet over ejendommen.

Vi understreger høfligst hun selv bør læse hele punktet, det ser sådan ud i sin helhed:

'Punk 3.4

Forsikringen omfatter skade eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen. **Det er en forudsætning, at forholdet var til stede ved eller opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten** og/eller elinstallationsrapporten bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.'

Vi har gentagende gange bedt [selskabets medarbejder] forklare, hvad **eller** betyder i ovenstående sætning, men det har han ikke ønsket!

Nu har vi slået ordet op i Ny Dansk Ordbog.

ELLER betyder **alternativ**.

Hvis **eller** betyder **alternativ** så står der faktisk, det er dækket når skaden er opstået efter tilstandsrapport er udarbejdet.

(Det er sandsynligvis en af grundene til at [medarbejder i selskabet], ikke ønsker at svare på vores stillede spørgsmål)

[Medarbejder i selskabet] efterlyser bevisførelsen fra os, og henviser til § 22, her har vi fundet følgende som ikke er omtalt i betingelserne.

Den sikrede skal, hvis han rejser krav mod selskabet, give dette alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden, for fastsættelsen af det beløb, selskabet skal yde, eller for de dækningskrav, selskabet måtte have mod andre.

Som vi opfatter det, har [medarbejder i selskabet] selv fundet tilgængelige oplysninger og årsagen til revnerne, han mener, det er moræneler og tørke. Da vi formoder, han er professionel inden for faget, så tilslutter vi os, og så mangler han jo ikke beviserne.

Ved evt. salg, vil der være en væsentlig værdiforringelse.

Der er ingen forbehold i policen."

Selskabet har i brev af 20/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indlægget giver alene anledning til kommentarer vedrørende begrebet 'ejendommens værdi'.

Begrebet 'ejendommens værdi' relaterer sig ikke til ejendommens salgsværdi, hvilket blandt andet fremgår af nævnets kendelse nr. 82170.

I den sag vurderede en ejendomsmægler, at de anmeldte forhold ville medføre en salgspris, der ville ligge 150 – 200.000 kr. lavere. Desuagtet fandt nævnet at der ikke forelå en dækningsberettigende skade.

Herudover fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed."

Klagerne har i brev af 24/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har lidt af et problem med at se sammenligningen med kendelsen på et pudset bindingsværkshus fra 1946, og revnerne i vores hus, som [medarbejder i selskabet] henviser til.

Vi vil gerne henlede opmærksomheden på forsikringsbetingelserne nr. 1205. under punkt 3. stk. 3.1 og stk. 3.4

Her står der:

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, deformation, svækkelse, **revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi** 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.

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet var til stede ved **eller** er opstået **efter** udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Hvad angår betydningen ordet **eller** i 3.4 har vi aldrig fået reaktion på! (Betydningen af **eller** er **alternativ**)

Vi forstår ikke hvorfor [medarbejder i selskabet] ikke ønsker at give svar på vores gentagende spørgsmål som vi stiller til de forskellige påstande vi får fra Tryk i sagsforløbet, som vi ikke finder i forsikringsbetingelserne nr. 1205.

Vi ser det som rent bondefangeri at sælger betaler for 5 år og vi betaler forlængelse til 10 år, i alt Kr. 12569,43, når det måske viser sig at forsikringen er værdiløs."

Klagerne har i brev af 29/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Da vi forventer, det er teksten i forsikringsbetingelserne, vi skal henholde os til, forstår vi stadig ikke, [medarbejder i selskabet] ikke vil svare på vores spørgsmål.

Vi mangler stadig svar på, hvor i betingelserne vi kan læse [medarbejder i selskabets] påstande om undergrund og tørke m.m.

Da vi tilsyneladende ikke får svar, har vi ikke yderligere.

Vi afventer derfor Ankenævnets afgørelse, og ser frem til et fornuftigt forlig."

Selskabet har i meddelelse af 1/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat vores opfattelse at de fremsatte spørgsmål er besvaret, idet det er en fortolkning af betingelserne.

Klagers seneste indlæg indeholder således ikke nyt, der kan give anledning til yderligere herfra."

Klagerne har i brev af 4/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er dybt uenige med [medarbejder i selskabets] påståede 'fortolkning' af betingelserne, men vi mener, det er på tide, ankestyrelsen tager over, og afgør striden, og tager højde for, vi aldrig har fået svar på vores spørgsmål til betingelserne.

Vi forstår det sådan, det er forsikringsbetingelserne nr. 1205 som vi alle skal henholde os til?

Vi håber på en afklaring nu."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af taksatorrapport af 26/8 2020 fremgår bl.a.:

"FORHOLD 1

Revnedannelser i skillevægge og indervægge.

BESKRIVELSE:

Ved besigtigelse kunne jeg konstatere, at der flere steder i huset er opstået revnedannelser i dels skillevægge og dels indervægge.

Begge er opført af letbeton elementer, og det kan konstateres, at revnedannelserne ikke følger samlingerne i disse elementer.

Ifølge forklaring, som jeg modtog ved besigtigelse, så er de fremviste revnedannelser opstået indenfor det seneste år, og de er gradvist blevet større.

Jeg kunne ikke ved besigtigelsen finde frem til, hvad årsagen er til at disse revnedannelser opstår. Jeg kan kun fremkomme med min vurdering og formodning om årsagen, hvilket er baseret på min mangeårige erfaring med lignende skader.

Jeg vurderer, at årsagen til disse revnedannelsers opstået enten ligger i, at huset er funderet på et område med moræner, og at dette mange steder har givet anledning til spændinger i undergrunden forårsaget af den længere tørkeperiode i sommeren 2018. Eller også er revnedannelserne opstået foranlediget af gravearbejde og komprimering af jord i den nærliggende vej.

Bevægelser i undergrunden som følge af tørken kan give nogle spændinger i husets fundamenter, som kan udløse revnedannelser. Dette er konstateret flere steder, idet ler i undergrunden er meget plastisk og ved kraftig tørke kan det give anledning til bevægelse som forplanter sig til huset.

VURDERING:

Jeg vurderer ikke, at forholdet er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Dette skyldes, at forholdet som hovedregel skal have været til stede da du overtog ejendommen eller fik rådighed over ejendommen.

Dette er fordi, der skal være tale om en skjult skade, som ikke er påpeget i tilstandsrapporten, men alligevel var til stede.

Der står også i forsikringsbetingelserne, at forholdet kan være opstået i det tidsrum, der går fra tilstandsrapporten er udarbejdet til overtagelsen af huset finder sted.

I dette tilfælde vil skaden også være dækket, da den så er at betragte som en skjult skade.

Jeg vurderer ikke, at forholdet var til stede før overtagelse af ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen

2.1 Bygninger

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, se dog afsnit 2.2 og 2.3

...

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, deformation, 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.

...

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1998. Inder- og skillevægge er opført i letbeton. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2015. Den 7/7 2020 anmeldte de, at der var konstateret revner i de indvendige vægge.

Klagerne kræver dækning af skaderne eller en compensation for værdiforringelse. De har blandt andet anført, at det af forsikringsbetingelserne ikke fremgår, dels at forsikringen ikke dækker skader, der skyldes tørken i 2018 i kombination med, at huset er opført på moræneler, dels at det er dem, der har bevisbyrden, jf. forsikringsaftalelovens § 22. Der henviser også til at der ikke er er forbehold i policen. De har bedt selskabet om at forklare, hvad der forstås ved, at "Det er en forudsætning, at forholdet * var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen

eller fornyelsen af tilstandsrapporten" og har anført, at hvis *eller* i sætningen betyder *alternativ*, så fremgår det, at en skade er dækket, når skaden er opstået efter tilstandsrapporten er udarbejdet.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at revnerne ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og at klagerne i øvrigt ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Det er selskabets opfattelse, at det er godtgjort, at årsagen til revnedannelserne er forårsaget af forhold, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at ejendommen er funderet på moræneler, og at "Moræneler er særlig følsom for udsving i fugten i jorden, idet ler skrumper ved tørke, og udvider sig, når den bliver opfugtet. Denne bevægelse i moræneler vil medføre minimale bevægelser i fundamentet, der kan medføre spændinger i bygningens konstruktion, der efterfølgende giver sig udslag i revnedannelser. Forholdet afviger således ikke fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Herudover befinder moræneler sig i grunden, hvilket ikke er omfattet af forsikringen, idet forsikringen omfatter samtlige bygninger, og derfor ikke omfatter forhold i eller ved grunden".

Af taksatorrapport af 26/8 2020 fremgår det, at "Ved besigtigelse kunne jeg konstatere, at der flere steder i huset er opstået revnedannelser i dels skillevægge og dels indervægge. Begge er opført af letbeton elementer, og det kan konstateres, at revnedannelserne ikke følger samlingerne i disse elementer. Ifølge forklaring, som jeg modtog ved besigtigelse, så er de fremviste revnedannelser opstået indenfor det seneste år, og de er gradvist blevet større. Jeg kunne ikke ved besigtigelsen finde frem til, hvad årsagen er til at disse revnedannelser opstår. Jeg kan kun fremkomme med min vurdering og formodning om årsagen, hvilket er baseret på min mangeårige erfaring med lignende skader. Jeg vurderer, at årsagen til disse revnedannelsers opstået enten ligger i, at huset er funderet på et område med moræneler, og at dette mange steder har givet anledning til spændinger i undergrunden forårsaget af den længere tørkeperiode i sommeren 2018. Eller også er revnedannelsernes opståen foranlediget af gravearbejde og komprimering af jord i den nærliggende vej. Bevægelser i undergrunden som følge af tørken kan give

nogle spændinger i husets fundamenter, som kan udløse revnedannelser. Dette er konstateret flere steder, idet ler i undergrunden er meget plastisk og ved kraftig tørke kan det give anledning til bevægelse som forplanter sig til huset". Taksator har på baggrund af sin besigtigelse vurderet, at forholdet ikke var til stede, da klagerne overtog ejendommen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er forsikringsbetingelser nr. 1205, der er gældende. Efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Efter punkt 3.4 omfatter forsikringen skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen. Det er en forudsætning, at forholdet var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten. Herved forstås, at forsikringen også dækker i de tilfælde, hvor en skade er opstået i det tidsrum, der går fra tilstandsrapportens udarbejdelse og indtil overtagelsen af ejendommen finder sted. Forhold, der er opstået efter overtagelsen af ejendommen, er således ikke dækket af forsikringen.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at de anmeldte revner i de indvendige vægge i det væsentlige er opstået efter klagerne's overtagelse af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er anmeldt mere end 5 år efter klagerne's overtagelse af ejendommen, og at det af taksatorrapport af 26/8 2020 fremgår, at ifølge den forklaring, som taksator modtog ved besigtigelsen, så er revnedannelserne opstået indenfor det

seneste år, og de er gradvist blevet større. Taksator har på baggrund af sin besigtigelse vurderet, at forholdet ikke var til stede, da klagerne overtog ejendommen.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, ejendommen er funderet på moræneler, og at det i taksatorrapport af 26/8 2020 vurderes, at årsagen til de konstaterede revnedannelser er, at "huset er funderet på et område med moræneler, og at dette mange steder har givet anledning til spændinger i undergrunden forårsaget af den længere tørkeperiode i sommeren 2018. Eller også er revnedannelsernes opståen foranlediget af gravearbejde og komprimering af jord i den nærliggende vej. Bevægelser i undergrunden som følge af tørken kan give nogle spændinger i husets fundamenter, som kan udløse revnedannelser. Dette er konstateret flere steder, idet ler i undergrunden er meget plastisk og ved kraftig tørke kan det give anledning til bevægelse som forplanter sig til huset". Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold ved grunden.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ved taksators besigtigelse ikke er påvist andre årsager til revnedannelsernes opståen, og at klagerne i øvrigt ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens fundering eller andre byggetekniske forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, og som af den grund er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Klagerne har anført, at der ved et eventuelt salg vil være en væsentlig værdiforringelse. Selskabet har anført, at begrebet "ejendommens værdi" ikke relaterer sig til ejendommens salgsværdi.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen,

Ankenævnet for Forsikring

13.

96166

men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 95647 og 93332.

Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand