

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. februar 2023 blev i sag nr. 98586:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 klageskema af 12/8 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med vedligehold af vores 'nye' hus, og udbedringer af div. nævnte forhold i tilstandsrapporten, herunder reparation/udskiftning af fugerne i bruseniche, blev vi gjort opmærksom på en revne i væggen. Denne revne er tydeligvis dækket/repareret og skjult inden vi overtog huset, og vi betragter derfor dette som en skjult skade, der skal dækkes af vores forsikring. Der er tydeligvis flere 'lag' flisefuge ved revnen, og over brusekabinen er der nu, efter nogle år, en tydelig spartlet revne, nu er der forskel på farven af tapet og spartel.

Vi er ærgerlige over [selskabets samarbejdspartner], ikke kikker eller inspicere den anmeldte og nu tydlige skjulte skade, men blot tyr til at proklamere at vi ikke vedligeholder eller har udbedret alle forhold i tilstandsrapporten på 4 år, og det er dette som er årsag til skaden.

Der henvises til vedhæftet mails 'Indsigelse vedr. forsikringens afgørelse 1 af 7' og 'Indsigelse vedr. forsikringens afgørelse 6 af 7 (Sidste Indsigelse til [selskabets samarbejdspartner])', ift. vores holdninger og beviser for skaden er dækningsberettiget og var skjult på overtagelsestidspunktet.

Endvidere vil vi gerne henvise til følgende sager, som efter vores mening har afsæt i samme måde Tryg ([selskabets samarbejdspartner]) sagsbehandler på. Herunder hvor taksator ikke kikker på den pågældende skade, men finder andre forhold, f.eks. at skaden er opstået efter overtagelse, manglende vedligeholdelse, levetider mv. som vurderes at være årsag til skaden. Det drejer sig om følgende sager: 94613, 93469, 92526.

Da vi hele tiden har været af den overbevisning af sagen var meget klar, har vi ikke fået udført større undersøgelser til f.eks. rapport for teknologisk institut. Dette med henblik ikke at pådrage

forsikringen unødige udgifter for afdækning af forhold der er tydelige, og det at undersøgelses omkostninger ikke står mål med udgifter til udbedringerne.

Vi er pt. ved at indhente samtykke fra tidligere ejer ift. at deres personlige oplysninger på deres mail udtalelser, må videregives. Så snart vi høre noget fra dem, meddeler vi herom og eftersender vi gerne korrespondancen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fuld dækning af skadens omfang

Selskabet har i brev af 12/9 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Tryg Forsikring A/S (herefter selskabet) har via nævnets sagsportal modtaget kopi af ... (herefter klager) klage til Ankenævnet for forsikring.

1.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke vil tilbyde dækning for en angiven revne i et badeværelse, over den tegnede Ejerskifteforsikring. Klager overtog ejendommen den 1. august 2017 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring. Købsaftalen fremlægges som bilag A og policen fremlægges som bilag B.

Forsikringen var tegnet for en 10-årig periode, og for forsikringen gælder betingelser 1601 uden Ekstrasikring. Betingelserne fremgår af bilag C.

Til grund for forsikringen ligger en tilstandsrapport udarbejdet den 6. maj 2017 (fremlagt af klager).

Af hensyn til overblikket, vil selskabet fremlægge genfremlægge en del af bilagene.

2.0 Sagsfremstilling

Den 18. februar 2022 ringede klageren ind for at anmelde forholdet til sin ejerskifteforsikring, og same dag sendte vores samarbejdspartner en mail, hvori de anmodede om en uddybning og yderligere oplysninger. Mailen ses fremlagt af klageren.

Tre dage efter modtog samarbejdspartneren en mail fra klageren, samt en række fotos fra klageren. Mailen ses fremlagt af klageren, mens billederne fremlægges som bilag D. (bilag D).

Der aftaltes besigtigelse af forholdet, hvilket fandt sted den 28. februar 2022. Samme dag sendte klageren en mail til taksatoren, hvor der fulgte nogle billeder. Klagerens mail fremlægges som bilag F.

Den 2. marts 2022 sendte taksatoren sin rapport til klageren. Rapporten ses fremlagt af klageren.

I perioden 10 – 16. marts 2022 havde klager og taksatoren en mailudveksling, hvor taksatoren fastholder, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold og klager meddeler, at han vil gå videre med sagen (bilag G).

Klager retter herefter frem til sagens indbringelse for Ankenævnet flere gange henvendelse til selskabets samarbejdspartner, hvori klageren meddeler, at han ikke er enig i vurderingen af sagen. Disse henvendelser ses fremlagt af klageren.

3.0 Købsaftale

Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.

4.0 tilstandsrapporten

I tilstandsrapporten er der følgende anmærkninger omkring badeværelset.

K3: der er to revnede vægfliser, samt en revnet gulvflise i badeværelset mod syd. Note: Det vurderes, at der kan være risiko for utætheder og fugtskader på tilstødende konstruktioner.

K3: der er løstsiddende vægfliser på ydervæg ved badekar samt tre revnede fliser ved badekar mod bryggerset i badeværelse mod nord.

K3. Hjørnefuger mellem gulv og ydervæg samt mellem gulv og væg i brusenichen mod syd er revnede. Note: Utætheder i fuger i vådrum kan medføre fugtskader på tilstødende konstruktioner.

K1. Bløde fuger i badeværelset mod syd er generelt misfarvede af kalkaflejringer ol.

Det forhold, som denne sag vedrører er omkring badeværelset mod syd.

5.0 Bygningen

Der er tale om et traditionelt opført enfamilieshus fra 1989.

6.0 Forsikringen

6.1 skadebegrebet

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er en dækningsberettigende skade defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forsikringen dækker endvidere forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelsernes pkt. 3.1.

Det er en betingelse for dækningen, at forholdet eller skaderisikoen var til stede ved overtagelsen af ejendommen, jfr. Betingelserne pkt. 3.4.

6.2 Undtagelser for dækningen

I henhold til betingelsernes pkt. 5.1, dækker forsikringen ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.6, dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i almindelig slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skader.

Af betingelsernes pkt. 5.9, dækker forsikringen ikke følgeskader, der skyldes forhold, som sikrede burde have udbedret på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten, og derved have forhindret skaden i at opstå.

7.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i forsikringsaftalelovens § 22.

8.0 Selskabets vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klageren overtog ejendommen den 1. august 2017, samt at klageren mere end 4½ år efter overtagelsen anmelde, at der skulle være en revne bag fliser i badeværelset.

8.1 revne over brusekabine

Ved besigtigelsen kunne der konstateres en mindre udspartling over fliserne i brusenichen (Klagers bilag 'skjult revne over kabine'.)

Som det fremgår af bilaget 'skjult revne overkabine 03' er der ikke foretaget udspartling op til loftet:

Af billede 03 i denne bilagsserie, kan det konstateres, at udspartlingen ikke går ned til de underliggende fliser:

Henset til, at udspartlingen slutter før loftet og inden første fliserække fra oven, finder selskabet det ikke dokumenteret, at der er tale om, at udspartlingen er foretaget på grund af en revne.

Hvis der er tale om en revne det pågældende sted, finder selskabet det ikke dokumenteret, at den pågældende revne har medført en skade på bygningen. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der ikke er konstateret tegn på utætheder i badeværelset, herunder ingen fugtudtrækning til ydermuren.

Selskabet bemærker, at udspartlingen er foretaget på en sådan måde, at der er klar forskel på vægoverfladens struktur, hvorfor klager, såfremt den har været foretaget inden overtagelsen af ejendommen, måtte have været vidende om, at der var foretaget en udspartling det pågældende sted.

Tilsvarende er det selskabet opfattelse, at såfremt udspartlingen var til stede på overtagelsestidspunktet, så har udspartlingen været til stede i badeværelset i 4½ år uden, at udspartlingen enten har fået nye revner eller i øvrigt er udfaldet.

Udspartlingen udgør dermed netop en tilstrækkelig reparation af den eventuelle revne, der måtte have været, hvorfor der ikke længere består en revne i væggen.

Sammenfattende finder selskabet, at det ikke er dokumenteret, at udspartlingen, eller en eventuel revne under denne, opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

8.2 Revne i fuge ved armatur.

Af de foreliggende billeder (bilag Revne 02) kan det konstateres, at den hårde fuge mellem de to fliser er udfaldene.

Indledningsvis finder selskabet det ikke dokumenteret, at der skulle være en revne bag denne fuger, som anført af klager.

Herudover finder selskabet det ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved klagers overtagelse

af ejendommen. Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at forholdet er anmeldt mere end 4½ år efter overtagelsen af ejendommen, samt at den udfaldne fuger ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at den bygningssagkyndige - der udarbejdede tilstandsrapporten - har konstateret og beskrevet en række forhold omkring badeværelset i tilstandsrapporten, og det har formodningen mod sig, at den byggesagkyndige ikke skulle have konstateret og beskrevet en udfalden fuger så tæt på blandingsbatteriet.

Fuger i vådrum skal jævnligt gennemgås og eventuelle udfaldne fuger skal repareres som del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Almindelig vedligeholdelse er ikke omfattet af en ejerskifteforsikrings dækningsomfang.

Der kunne derudover ved besigtigelsen ikke konstateres skader på bygningen grundet forholdet, herunder er der ikke konstateret fugtudtrækning til ydermuren. Det er derfor fortsat selskabets opfattelse, at der ikke er konstateret forhold ved eller i nærheden brusearmaturet, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Hvis der skulle være en revne bag den pågældende fuger, finder selskabet ligeledes, at dette ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller indebar en nærliggende risiko for skade. Der er ikke konstateret skader eller nærliggende risiko for skader på grund af en eventuel revne.

8.3 nævnt i tilstandsrapporten

I den tilstandsrapport, der lå til grund for tegningen af forsikringen er der en række anmærkninger vedrørende vådrum

K3: der er to revnede vægfliser, samt en revnet gulvflise i badeværelset mod syd. Note: Det vurderes, at der kan være risiko for utætheder og fugtskader på tilstødende konstruktioner.

K3: der er løstsiddende vægfliser på ydervæg ved badekar samt tre revnede fliser ved badekar mod bryggerset i badeværelse mod nord.

K3. Hjørnefuger mellem gulv og ydervæg samt mellem gulv og væg i brusenichen mod syd er revnede. Note: Utætheder i fuger i vådrum kan medføre fugtskader på tilstødende konstruktioner.

K1. Bløde fuger i badeværelset mod syd er generelt misfarvede af kalkaflejringer ol.

Det forhold, som denne sag vedrører er omkring badeværelset mod syd.

Karakteren K3 er defineret som:

Kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt kan medføre skade på andre bygningsdele.

Klager har således i tilstandsrapporten været advaret om, at der var en række kritiske forhold ved badeværelset, som burde udbedres, da det i modsat fald ville kunne medføre skade på andre bygningsdele.

Det fremgår af det foreliggende, at klager først skulle i gang med at udbedre disse forhold umiddelbart inden anmeldelsen, eller mere end 4½ år efter overtagelsen. Klager har i bilaget 'Indsigelse vedrørende forsikringens afgørelse 1' nærmere oplyst, hvilke andre tiltag klager havde foretaget på ejendommen, inden anmeldelse

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi, at de forhold, der er konstateret på badeværelset ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten set i forhold til, at beskrivelsen er foretaget mere end 4½ år før skaderne anmeldes og badeværelset blev besigtiget af vores taksator.

9.0 Sammenfattende

Sammenfattende finder selskabet det ikke dokumenteret, at der skulle være en skjult revne i badeværelset.

Hvis der skulle være en revne det pågældende sted, finder selskabet det ikke dokumenteret, at revnen afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende badeværelser fra 1989, eller at den i sig selv indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Selskabet har i den forbindelse også lagt vægt på, at klager havde ejet ejendommen i mere end 4½ år inden anmeldelsen, samt at der ikke er konstateret skader som følge af en anført revne i brusenichen.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover finder selskabet, at klager var advaret om en række forhold af kritisk karakter ved netop brusenichen, som skulle udbedres inden for overskuelig tid. Dette er ikke gjort, og det er selskabets opfattelse, at de forhold, som klager nu anmelder, kan være en følgevirkning af de anmærkninger, der er i tilstandsrapporten.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 19/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Nedstående er vores modsvar og kommentar på selskabets udlægning af vores sag.

Vedr. pkt. 1.0/8.0

Jf. deres pkt. 1.0, er forsikringen tegnet for en 10-årig periode, hvortil deres synspunkt, i pkt. 8.0 antyder at der ikke må anmeldes skader 4½ år efter overtagelsen af ejendommen. Vi mener at vi er i vores fulde ret til at anmelder skader i alle 10 år.

Vedr. pkt. 8.1

Jf. pkt. 8.1, påstås der nu at revnen ikke går ned bag fliserne.

Selskabets påstand: *'Henset til, at udspartlingen slutter før loftet og inden første fliserække fra oven, finder selskabet det ikke dokumenteret, at der er tale om, at udspartlingen er foretaget på grund af en revne.'*

Klagers svar: Til dette har vi nu foretaget destruktive undersøgelser i form af fjernelse af tapet i bund og top på væg over bruseniche. Der henvises til side 1 til 6 i Bilag 'Billede bilag af d. 19.09.2022', hvortil der er kommenteret på billeder.

Side 1: Destruktive undersøgelser af revnedannelse over bruseniche.

Side 2: Revnedannelse i toppen af bruseniche

Side 3: Revnedannelse i 'bunden' af toppen af bruseniche

Side 4: Revnedannelse bag ved fliser bruseniche

Side 5: Revnede fliser i tilstandsrapport

Side 6: Oversigt af revner og anmeldte forhold.

Hertil må det pointeres at fliserne i bunden af bruseniche har været flækket ved overtagelse, hvortil det kun konkluderes at denne revne har været der før overtagelsen, og først manifesterer sig nu, ved ændret brug, f.eks. mere udluftning i badeværelse.

Selskabets påstand: *'Selskabet bemærker, at udspartlingen er foretaget på en sådan måde, at der er klar forskel på vægoverfladens struktur, hvorfor klager, såfremt den har været foretaget inden overtagelsen af ejendommen, måtte have været vidende om, at der var foretaget en udspartling det pågældende sted.'*

Klagers svar: Vi må her igen påpege at forsikringsselskabet ikke forholder sig saglig i sagen, og insinuer vi har været vidne omkring dette forhold.

Vedr. pkt. 8.2

Selskabets påstand: *'I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at den bygningssagkyndige – der udarbejdede tilstandsrapporten – har konstateret og beskrevet en række forhold omkring badeværelset i tilstandsrapporten, og det har formodningen mod sig, at den byggesagkyndige ikke skulle have konstateret og beskrevet en udfalden fuge så tæt på blandingsbatteriet.'*

Klagers svar: Det er netop den bagvedliggende revne/skjulte forhold vi anmelder. Dette er af gode grunde ikke oplyst i tilstandsrapporten, da den har været skjult, og først manifestere sig efter vi overtager huset. Hertil mener vi ikke at forsikringsselskabet har udvist en saglig vurdering af det pågældende forhold. Det anmeldte forhold er ikke fotoregisteret af den sagkyndige under besigtigelsen, heller ej har den sagkyndige forholdt sig til det, ud over at afvise det forholdet, hvortil der er lagt vægt på forhold som de mener kan være årsag.

Vedr. pkt. 9.0

Klagers svar: Vi fastholder hermed, at vi mener skaden er dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 14/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af klagerens seneste indlæg har selskabet besluttet at lade ejendommen genbesigtige."

Herefter har selskabet i brev af 5/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Efter modtagelsen af klagerens sidste indlæg har selskabet ladet forholdet genbesigtige. Taksatørens rapport fremlægges som Bilag H.

Af rapporten fremgår det blandt andet, at der kunne konstateres en 2 mm. bred revne, som tilsyneladende gik ned i de fliser, som er beskrevet i tilstandsrapporten som revnede.

Denne anmærkning i tilstandsrapporten har fået karakteren K3, der er defineret som kritiske skader, der medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid, og dette svigt kan medføre skade på andre bygningsdele.

Udover denne anmærkning i tilstandsrapporten, er der anmærkninger omkring de bløde fuger, og denne anmærkning har ligeledes fået karakteren K3.

Tilstandsrapporten var udarbejdet den 6. maj 2017, og nærværende sag blev anmeldt til selskabet næsten 5 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og mere end 4½ år efter overtagelsen af ejendommen.

Af de foreliggende oplysninger fremgår, at der ikke i perioden fra overtagelsen af ejendommen og indtil anmeldelsen er foretaget udbedring af de nævnte anmærkninger i tilstandsrapporten.

Det er selskabets opfattelse, at når et badeværelse har de K3 anmærkninger, der er i tilstandsrapporten, at fugten vil kunne trænge ind i den bagvedliggende konstruktion, hvorved der vil ske bevægelser i materialet, og dermed en forøgelse af eventuelle eksisterende revner.

Eller med andre ord er det selskabets opfattelse, at revnen har udviklet sig efter overtagelsen af ejendommen grundet anvendelsen af badeværelset samt den manglende udbedring af de nævnte K3'er i tilstandsrapporten.

Herudover var klageren i tilstandsrapporten advaret om, at de revnede fliser, der var konstateret i tilstandsrapporten, er opstået som følge af en bagvedliggende skade i væggen, da der er tale om vægfliser.

Desuden kan det ikke udelukkes, at den manglende vedligeholdelse af fugerne kan have haft en medvirkende årsag til øget fugtpåvirkning i de bagvedliggende konstruktioner.

Selskabet finder det ikke dokumenteret, at den oprindelige revne over fliserne i sig selv ville have opfyldt definitionen på en dækningsberettigende skade, hvis denne var blevet klarlagt i forbindelse med klagerens udbedring af anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde at:

- Vi finder det ikke dokumenteret, at den revne der er konstateret over fliserne, på overtagelsestidspunktet opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.
- Den nuværende revne mestendels er forårsaget af manglende udbedring af de K3 anmærkninger, der er i tilstandsrapporten.
- Klageren på baggrund af tilstandsrapporten var advaret om, at der kunne opstå skader på konstruktionen bag fliserne, idet anmærkninger har fået karakteren K3."

Til dette har klageren fremsendt brev modtaget af nævnet 23/12 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Nedstående er vores modsvar og kommentar på selskabets genvurdering af vores sag.

Vi mener bestemt den nye taksatorrapport underbygger vores sag og vi fastholder hermed, at vi mener skaden er dækningsberettiget.

Vedr. Selskabets svar af d. 5. december 2022

Vi mener bestemt ikke at følgende ordlyd i Tilstandsrapport *'Note: Det vurderes, at der kan være risiko for utæthed og fugtskader på tilstødende konstruktioner.'* kan fraskrive forsikringen ansvaret for dækningen af denne skjulte skade. Hvis det var blevet oplyst i tilstandsrapporten, at der tidligere havde været/ eller der var en skade i bruseniche, en revne fra gulv til loft, som reducerede funktionen i væsentlig grad. Der ville ikke være tale om at der *'kan være risiko for utæthed'*, men man ville med større sandsynlighed have givet andet end to revnede fliser en K3, herunder beskrevet en større sandsynlighed for utæthed og at der var tale om faktiske skader på bagvedliggende bygningsdele.

Dette ville have stillet køber (og sælger) i en anden situation, herunder ift. den forventede brug, og prioriteringen af udbedringer samt det økonomiske aspekt i det.

Det vurderes at hvis denne tidligere skade havde været tydeliggjort, ville det have reduceret prisen fra alt imellem 50.000,- til 150.000,- idet det der næsten med sikkerhed ville være og er større skader i de bagvedliggende bygningsdele. Totalrenovering af brusenichen ville have været en forudsætning for anvendelsen.

Vedr. Bilag H / Intern Taksatorrapport

Vi vil her fremhæve følgende som underbygger vores sag.

Følgende er uddrag fra rapporten: *'På den øvrige del af vægfladen over fliserne, der vurderes at være original fra overtagelsen, er der en tydelig spartling, der fortsætter til loftet.'*

Følgende er uddrag fra rapporten:

'Fra øverste flise og ca. 1 m. ned kan man ane en meget lille farveforskel i fugen mellem fliserne, der kunne tyde på fugen tidligere er repareret'

Følgende er uddrag fra rapporten:

'VURDERING: I forhold til det reparerede strukturtapet over fliserne må det konkluderes, at revnedannelsen har været der ved overtagelsen'

Det er vores opfattelse at denne taksator vurderer, at både revnen har været der ved overtagelsen og at fugen tidligere har været repareret. Det kan dermed konkluderes at der er tale om en tidligere og skjult skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 6/5 2017 fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**6.1 Gulvkonstruktion/-belægning**

K3 Der er to revnede vægfliser samt en revnet gulvflise i badeværelse mod syd.

Note: Det vurderes, at der kan være risiko for utæthed og fugtskader på tilstødende konstruktioner.

...

6.3 Fuger

...

K3 Hjørnefuger mellem gulv og ydervæg samt mellem gulv og væg i bruseniche i badeværelse mod syd er revnede.

Note: Utætheder i fuger i vådrum kan medføre fugtskader på tilstødende konstruktioner.

K1 Bløde fuger i badeværelse mod syd er generelt misfarvede af kalkaflejringer ol."

Af klagerens mail til selskabet af 21/2 2022 fremgår bl.a.:

"Udførlig beskrivelse af skaden:

Vi er bekendt med at der er påpegede fejl i tilstandsrapporten, og det er i forbindelse med udbedringen af disse vi anmelder.

Der er påpeget to revnede fliser, hvilket vi skulle have skiftet. Det er i denne forbindelse vi bliver gjort bekendt med en meget større underliggende og formentligt skjult skade.

Skaden består i en revne fra gulv til loft, samt der er mange flere fliser rundt omkring i badeværet som er flækket/revnet nu. Skaden menes at have været bevist eller ubevidst repareret ved salget.

Der er nu tydelige reparationer i form af pudsfuger uden puds på fuger, der hvor revnen ikke er. Det er vurderet at denne skade ikke er opstået siden vi overtog huset, men er selvfølgelig sikkert blevet yderlig forværret, da vi ikke har været bekendt med den. Revnen er midt i en fuge hvortil den er rigtig svær at se i badet (man står med ryggen til).

Billeder som viser skadens omfang

Vedhæftet er billeder, men vi mener en taksator skal komme ud og vurdere forholdene på stedet, da billeder ikke berettiger skadens omfang eller 'historik'."

Af selskabets taksatorrapport af 2/3 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold:

1: Revner i fuger i bruseniche mod syd

Generelt om huset:

Hus opført i 1989, fremtræder generelt i de originale bygningsdele.

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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Forhold 1

Revner i fuger i bruseniche mod syd

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen ses flere silikone fuger, have sluppet vedhæftningen til fliserne. Der ses mulighed for at der kan trække fugt ned under gulvfliserne og der kan konstateres en revne mellem ydervæggen og væggene i brusenichen.

Vurdering:

Forhold nævnt i tilstandsrapporten vedrørende badeværelset mod syd:

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K3 Der er to revnede vægfliser samt en revnet gulvflise i badeværelse mod syd.

Note: Det vurderes, at der kan være risiko for utæthed og fugtskader på Tilstødende konstruktioner.

K3 Hjørnefuger mellem gulv og ydervæg samt mellem gulv og væg i bruseniche i badeværelse mod syd er revnede.

Note: Utætheder i fuger i vådrum kan medføre fugtskader på tilstødende konstruktioner.

K1 Bløde fuger i badeværelse mod syd er generelt misfarvede af kalkaflejringer ol.

Ved besigtigelsen ses de nævnte forhold i tilstandsrapporten ikke udbedret. På baggrund af besigtigelsen og de nævnte forhold i tilstandsrapporten, ses forholdet ikke at opfylde skadebegrebet i forsikringsbetingelserne. Endvidere ses forholdet nævnt i tilstandsrapporten, i henhold til forsikringsbetingelserne afsnit 5.1 er forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke dækket på forsikringen.

Forholdet er afvist."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 18/11 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold:

1: Revnedannelse på bagvæg i bruseniche i badeværelse mod syd.

Generelt om huset:

Genbesigtigelse – intern rapport.

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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Forhold 1

Revnedannelse på bagvæg i bruseniche i badeværelse mod syd.

Beskrivelse:

Over fliserne i brusenichen på samme side som brusestangen er monteret, er der fjernet lidt strukturtapet og spartelmasse, og her kan der konstateres en lodret revnedannelse i samlingen mellem gasbetonelementerne på ca. 2 mm. På den øvrige del af vægfladen over fliserne, der vurderes at være original fra overtagelsen, er der en tydelig spartling, der fortsætter til loftet.

Den hårfine revnedannelse fortsætter ned i fugen mellem fliserne til ca. 35 cm. over gulvet, hvor 2 fliser over gulvet er revnet. Ca. 30 cm. ned fra øverste flise til højre for brusestangen, er der en forskydning i flisernes plan på ca. 1-2 mm, og på højre side af denne forskydning er ca. 3-4 fliser hultlydende. Fra øverste flise og ca. 1 m. ned kan man ane en meget lille farveforskel i fugen mellem fliserne, der kunne tyde på fugen tidligere er repareret. Brusenichen er ikke anvendt de sidste ca. 6 mdr., og der kan ikke måles øget opfugtning i eller i nærheden af revnen. Hvis brusenichen havde været anvendt, ville øget opfugtning i dette område kunne måles.

Der er flere bemærkninger i TR vedr. badeværelset mod syd, og der er ikke umiddelbart konstateret revnede vægfliser andre steder end i brusenichen. I punkt 6.1 under Gulvkonstruktion/-belægning med karakteren K3 står der: Der er to revnede vægfliser samt en revnet gulvflise i badeværelse mod syd. Note: Det vurderes, at der kan være risiko for utæthed og fugtskader på tilstødende konstruktioner.

Vurdering:

I forhold til det reparerede strukturtapet over fliserne må det konkluderes, at revnedannelsen har været der ved overtagelsen, dog evt. i et mindre omfang. I forhold til bemærkningen i TR punkt 6.1 vurderes det at være revnede vægfliser i brusenichen, der er beskrevet. Dette fordi anvendelsen af karakteren K3 normalt ikke ville anvendes udenfor vådrumszonen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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 ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5.6 Slid eller manglende vedligehold

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 jf. afsnit 3.1.

...

5.9 Forhold, der skyldes manglende udbedring

Følgeskader, der skyldes forhold, som sikrede burde have udbedret på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, og derved havde forhindret skaden i at opstå."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1989 – den 1/8 2017. Klageren ringede den 18/2 2022 til selskabet for at anmelde skaden og sendte tre dage efter en mail, hvorefter det fremgik, at "skaden består i en revne fra gulv til loft, samt der er mange flere fliser rundt omkring i badeværelset som er flækket/revnet nu". Klageren kræver "fuld dækning af skadens omfang".

Klageren har anført, at selskabet ikke kan fraskrive sig ansvaret for den skjulte skade med henvisning til, at det fremgår af tilstandsrapporten, at det vurderes, at der kan være risiko for utæthed og fugtskader på tilstødende konstruktioner. Klageren har påpeget, at hvis det var blevet oplyst i tilstandsrapporten, at der tidligere havde været – eller var – en skade i brusenichen i form af en revne fra gulv til loft, så ville der ikke være tale om, at der "kan være risiko for utæthed". Klageren har tilføjet, at dette ville have stillet ham som køber i en anden situation –

herunder i forhold til prioritering af udbedringerne. Klageren mener, at det også ville have reduceret prisen på ejendommen med imellem 50.000 til 150.000 kr., og en totalrenovering af brusenichen ville have været en forudsætning for, at man kunne bruge den. Det fremgår af taksatorrapport af 18/11 2022, at "på den øvrige del af vægfladen over fliserne, der vurderes at være original fra overtagelsen, er der en tydelig spartling, der fortsætter til loftet", og at "i forhold til det reparerede strukturtapet over fliserne må det konkluderes, at revnedannelsen har været der ved overtagelse". Klageren har anført, at taksatoren altså vurderer, at revnen har været der ved overtagelsen, at fugen tidligere har været repareret, og at det derfor kan konkluderes, at der er tale om en tidligere og skjult skade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at revnen, der er konstateret over fliserne, på overtagelsestidspunktet opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, og at revnen aktuelt primært er forårsaget af manglende udbedring af de K3-anmærkninger, der er i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten var advaret om, at der kunne opstå skader på konstruktionen bag fliserne, da anmærkningerne har karakteren K3.

Det fremgår af klagerens mail til selskabet af 21/2 2022, at "vi er bekendt med, at der er påpegede fejl i tilstandsrapporten, og det er i forbindelse med udbedringen af disse vi anmelder. Der er påpeget to revnede fliser, hvilket vi skulle have skiftet. Det er i denne forbindelse vi bliver gjort bekendt med en meget større underliggende og formentligt skjult skade. Skaden består i en revne fra gulv til loft, samt der er mange flere fliser rundt omkring i badeværet som er flækket/revnet nu. Skaden menes at have været bevidst eller ubevidst repareret ved salget".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 18/11 2022, at "over fliserne i brusenichen på samme side som brusestangen er monteret, er der fjernet lidt strukturtapet og spartelmasse, og her kan der konstateres en lodret revnedannelse i samlingen mellem gasbetonelementerne på ca. 2 mm. På den øvrige del af vægfladen over fliserne, der vurderes at være original fra overtagelsen, er der en tydelig spartling, der fortsætter til loftet. Den hårfine revnedannelse

fortsætter ned i fugen mellem fliserne til ca. 35 cm. over gulvet, hvor 2 fliser over gulvet er revnet. Ca. 30 cm. ned fra øverste flise til højre for brusestangen, er der en forskydning i flisernes plan på ca. 1-2 mm, og på højre side af denne forskydning er ca. 3-4 fliser hultlydende. Fra øverste flise og ca. 1 m. ned kan man ane en meget lille farveforskel i fugen mellem fliserne, der kunne tyde på, at fugen tidligere er repareret. Brusenichen er ikke anvendt de sidste ca. 6 mdr., og der kan ikke måles øget opfugtning i eller i nærheden af revnen. Hvis brusenichen havde været anvendt, ville øget opfugtning i dette område kunne måles. ... **Vurdering:** I forhold til det reparerede strukturtapet over fliserne må det konkluderes, at revnedannelsen har været der ved overtagelsen, dog evt. i et mindre omfang. I forhold til bemærkningen i TR punkt 6.1 vurderes det at være revnede vægfliser i brusenichen, der er beskrevet. Dette fordi anvendelsen af karakteren K3 normalt ikke ville anvendes udenfor vådrumszonen".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var revnedannelser i væggen i badeværelset mod syd på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6.1 "Gulvkonstruktion/-belægning", at "der er to revnede vægfliser samt en revnet gulvflise i badeværelse mod syd. Note: Det vurderes, at der kan være risiko for utæthed og fugtskader på tilstødende Konstruktioner" samt af punkt 6.3 "fuger", at "hjørnefuger mellem gulv og ydervæg samt mellem gulv og væg i bruseniche i badeværelse mod syd er revnede. Note: Utætheder i fuger i vådrum kan medføre fugtskader på tilstødende konstruktioner". Begge forhold har fået karak-

Ankenævnet for Forsikring

16.

98586

teren K3, der dækker over kritiske skader, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Nævnet har lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/8 2017 og anmeldte forholdet den 18/2 2022, samt at det fremgår af sagen, at klageren opdagede forholdet i forbindelse med udbedringen af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand