

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. marts 2023 blev i sag nr. 99047:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klage af 30/11 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagen vedrører gammel sætningsskade. Da ejendommen bliver fremvist i forbindelse med salget, er der møbler mm. i huset, og da tilstandsrapporten intet omtaler om skævhed, er det ikke et forhold, som klagerne bliver opmærksomme på.

Klagerne bliver heller ikke umiddelbart ved ejendommens overtagelse i tom tilstand opmærksomme på nogen skævhed, hvilket først åbenbares, da man nedtager en ikke bærende væg, idet det i den forbindelse konstateres, at der tidligere har været en sætning i huset som har medført en ikke ubetydelig skævhed.

Sagen bliver anmeldt til ejerskifteforsikringen Frida Forsikring.

Frida Forsikring lader sig repræsentere ved [selskabets samarbejdspartner], der møder op med en taksator, der laver rapport og tager en lang række billeder, som klagerne ikke er i besiddelse af, men som må kunne fremskaffes.

Herefter modtages afslag af 29. august 2022, og jeg skriver herefter den 15. september 2022 til [selskabets samarbejdspartner] bilagt beskrivelse og prisangivelse fra klagerens egen bygningskonsulent, ..., og dagen efter blev dækningen afslået på ny, hvorefter Frida Forsikring kontaktes, men også disse afslår dækning."

Ankenævnet for Forsikring

2.

99047

Selskabet har i brev af 2/1 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer. På vegne af Frida Forsikring A/S skal vi hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

1. Skæve gulve

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1938 med overtagelsesdato den 6. maj 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10 -årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårene for forsikringen vedlægges som bilag 1.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 30. august 2021 og vedlægges som bilag 2.

Efterfølgende blev der udarbejdet en salgsopstilling hvoraf det bl.a. fremgik, at 'ejendommen trænger til en kærlig hånd' (bilag 3).

Den 31. maj 2022 anmeldte klager følgende:

Det er fundet sætningsskader i vægge og fundament, disse skader har medført at gulvene i huset er skæve.

Efter overtagelse har vi rensat tapet og nedtaget gips af vægge, derved kom sætningsskaderne frem. Gulvene hælder fra den ene til den anden ende af huset ca 7,5 cm og 8 meter.

Den 14. juni 2022 fremsendte klager en plantegning over ejendommen (bilag 4) samt et tilbud på udbedring af revner samt på opretning af gulv i stuen på 40 m² inkl. billeder (bilag 5).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende adressen og taksatorrapporten fremlægges som bilag 6.

Efterfølgende vendte Frida Forsikring v/[selskabets samarbejdspartner] tilbage den 29. august 2022 og henviste bl.a. til, at revnerne var nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke var dækket af forsikringen. Med hensyn til skævheden i gulvene, var der tale om en skævhed på under 1 cm. pr. meter, hvilket ikke opfyldte betingelserne for dækning (bilag 7).

Klagers advokat vendte herefter tilbage den 15. september med en indsigelse, hvorefter Frida Forsikring v/[selskabets samarbejdspartner] den 16. september fastholdt afgørelsen (bilag 8).

Den 28. september 2022 fremsendte klagers advokat en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, hvorefter afdelingen den 11. november 2022 fastholdt afgørelsen (bilag 9).

Fridas opfattelse af det anmeldte forhold

Det fremgår af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, at der er tale om, at gulve hælder 7 cm over 8 meter.

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Taksatoren oplyser, at han i forbindelse med besigtigelsen ikke har konstateret skader forbundet med det anmeldte forhold og at gulvet fortsat kan benyttes efter sit formål.

Hertil er det først i forbindelse med klagers fjernelse af en væg, at skævheden opdages og anmeldes til ejerskifteforsikringen. At klager først opdager, at gulvet er skævt ca. et år efter overtagelsen dokumenterer efter vores opfattelse, at der alene er tale om et kosmetisk forhold som ikke nedsætter brugbarheden af gulvet nævneværdigt. At den bygningssagkyndige heller ikke har noteret skævheden i tilstandsrapporten, peger også på, at der alene er tale om et kosmetisk forhold.

At gulvet hælder 7 cm over 8 meter og således mindre end en cm. pr. løbende meter i en ejendom opført i 1938, er ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion jf. vilkårenes pkt. 4B og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Ankenævnspraksis

Det skal bemærkes, at ankenævnet i kendelsen 97.832 (bilag 10) fandt, at et stuegulv i en ejendom fra 1971, der faldt med 1.3 cm pr. løbende meter og i alt 10.5 cm ikke udgjorde en dækningsberettiget skade.

Hertil kan nævnes kendelsen 78.896 (bilag 11). Kendelse omhandlede en ejendom fra 1975, hvor der var tale om en samlet skævhed på 10 cm fra hushjørne til hushjørne samt 1 cm fald på gulvene pr. meter. Ankenævnet fandt, at forholdet ikke var dækket af forsikringen.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

2. Revner i ejendommen

Det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der 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 ufyldestående, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten noteret adskillige revner i ejendommen.

Med karakteren gul, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele har den bygningssagkyndige bl.a. noteret følgende:

- Beboelse - Ydervægge. Pkt. 2. Der er flere revner mod øst og vest. Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.

- Beboelse - Ydervægge. Pkt. 3. Murværket har en gennemgået revne i gangen til venstre for porten. Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.

- Beboelse – Fundament/sokkel. Pkt. 8. Der er flere revner i pudsens bl.a. mod øst og vest. Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i betonen og de bagvedliggende konstruktioner.

- Beboelse – Stueplan – Stue. Pkt. 19. Der er enkelte revner i væggene til højre for vinduet mod øst.

Omfanget er på nuværende tidspunkt meget begrænset, men skaden bør dog udbedres for at undgå, at den udvikler sig.

Med karakteren grå, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, har den bygningssagkyndige bl.a. noteret følgende:

- Beboelse – Stueplan – gulve. Pkt. 10. Gulve ses generelt nedslidte.

- Beboelse – Stueplan – værelse mod nord. Pkt. 18. Der er enkelte revner i væggene i samlingen hvor vægge mødes. Omfanget er på nuværende tidspunkt meget begrænset, men skaden bør dog udbedres for at undgå, at den udvikler sig.

Klager har indhentet tilbud på udbedring af div. revner (bilag 5). Som det fremgår af taksatorrapporten, er revnerne nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

Hertil er det ikke usædvanligt, at der kan forekomme revner i en ejendom opført i 1938 og omkostningerne forbundet med udbedringen er ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Endelig skal det bemærkes, at der i policen er anført følgende forbehold: Forsikringen dækker ikke årsagerne til de revner/sætninger, som er beskrevet i tilstandsrapportens skade 3. Forsikringen dækker derfor ikke årsagen til, at murværket har en gennemgået revne i gangen til venstre for porten.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdene ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og med hensyn til revnerne er nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i brev af 16/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke yderligere bemærkninger til sagen udover, at jeg ikke mener, at der er kommet noget nyt frem i Fridas indlæg, og at jeg fremdeles ikke kan anerkende, at de oplyste og besigtigede revner i huset på nogen måde skulle indikere, at fundamentet er så skævt, som det ubestridt er og angiveligt har været siden huset blev bygget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 30/8 2021 fremgår bl.a.:

"Beboelse/Ydervægge

...

Nr.2

Vurdering Gult hus

Skade Der er flere revner i fugerne bl.a. mod øst og vest.

Risiko Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.

...

Nr.3

Vurdering Gult hus

Skade Murværket har en gennemgået revne i garagen til venstre for porten

Risiko Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner

...

Beboelse – fundament/sokkel

Nr.8

Vurdering Gult hus

Skade Der er flere revner i pudsens blå mod øst og vest.

Risiko Der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i betonen og de bagvedliggende konstruktioner.

...

Beboelse – Stueplan - Gulve

Nr.10

Vurdering Gråt hus

Skade Gulve ses generelt nedslidte

...

Beboelse – Stueplan – Værelse mod nord

Nr.18

Vurdering Gråt hus

Skade Der er enkelte revner i væggene i samlingen hvor vægge mødes

Risiko Omfanget er på nuværende tidspunkt meget begrænset, men skaden bør dog udbedre for at undgå, at den udvikler sig.

...

Beboelse – Stueplan – Stue

Nr.19

Vurdering Gult hus

Skade Der er enkelte revner i væggene til højre for vinduet mod øst.

Risiko Omfanget er på nuværende tidspunkt meget begrænset, men skaden bør dog udbedres for at undgå, at den udvikler sig."

Af tilbud på udbedring indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har den 9. juni 2022 sammen med ejer af huset, gennemgået bygningen for sætningsskader ind og udvendigt og konstateret følgende. Huset har sat sig, formentlig på af dårlig fundering, dette har medført at der er en del store sætningsrevner i vægge og fundamenter som kræver en udbedring. Dette har også medført at gulvet i stuen har sat sig op til ca. 6/7 cm ud imod gang og øst facaden. Som kræver en opretning.

Forslag til udbedring af revner i mursten.:

Ankenævnet for Forsikring

6.

99047

Der udføres en udfræsning i hvert 3 skifte i en længde på ca. 2000 mm og i en dybde på 80 mm. 2 stk Murtec Rustfri stål i ø 4 mm, længde 800 mm ilægges, fuges og pudses eller færdig fuges. Øvrige fuger i de skade områder udkradses i en dybde af ca. 25 mm. Murværk vandes, og fuges som eksisterende. Og afsyres/vaskes.

Udbedring af revnede fundamenter.:

Revner opskæres med vinkelslibe, Der bores 2 stk ø 16 mm rustfri armerings jern, på skrå gennem revner pr, ca. 50 cm, kanterne svummes og sættes ud med egnet beton. Efterfølgende pudses sokkel som eksisterende.

Udbedring af skævt gulv i stue.:

Eksisterende gulvbrædder tages op, der påskrues 45 x125 mm spærtræ på siden af eksisterende etage bjælker med 5,5 x 100 mm skruer c/c 300 mm Gulv afsluttes med gulv spånplader og fodpaneler.

Overslag på udbedring af skader i henhold til foto bilag.

Overslag på udbedring af revner ud og indvendig i mursten. Kr. 99.500,00

Overslag på udbedring af synlige revner i fundamenter. Kr. 10.000,00

Overslag på udbedring af gulv i stue. Ca. 40 m2 Kr. 57.000,00

Overslags pris i alt uden moms. Kr. 166.500,00

25% moms. Kr. 46.625,00

Pris inkl. Moms Kr. 208.125,00"

Af selskabets taksatorrapport af 21/6 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse fra kunde: Der er fundet sætningsskader i vægge og fundament, disse skader har medført at gulvene i huset er skæve.

Taksatorbeskrivelse: Huset hælder 7 cm. vest mod øst

Med en del sætningsrevner i sokkel og mure, de fleste anmærket i TR.

...

Beskrivelse: Revne under vindue mod øst, vurderet til at være en del af anmærkningen under punkt 2 og 19 Samt det hele kan være relateret til punkt 1 som er i det hjørne

...

Beskrivelse: Revner i pudsen mod øst og nord

...

Beskrivelse: vindue mod øst ved kældertrappe. Kan være relateret til punkt 1, og er direkte nævnt i punkt 6 + 8 + 9 + sælger 6.3 + 7.1

...

Beskrivelse: Over Kld. vindue mod øst som igen kan være relateret til punkt 1, direkte i forbindelse

med punkt 2 + 4 samt 6 + 8 + 9 + 19 + 23 og sælger punkt 6.3 + 7.1.

...

Beskrivelse: Revne i sokkel nævnt i TR under punkt 8 + 9 sælger punkt 6.3 + 7.1.

...

Beskrivelse: Væg mod øst over kældervindue punkt 2 + 4 + 6 samt sælger punkt 6.3

...

Beskrivelse: mur mod vest nævnt i TR under punkt 2 + 4+ 6 + 8 sælger punkt 6.1

4. Årsag og omfang

Det er min vurdering at alle revner og skader på ydermure + indermure, indervægge og kld. gulv er nævnt i TR i den ene eller anden sammenhæng med anmærkninger.

Gulvene har sat sig 7 cm/er skæve over en afstand på 8 meter.

5. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden: Der er ikke aftalt noget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der 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 ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1938 – den 6/5 2021. Selskabet har oplyst, at klageren den 31/5 2022 anmeldte, at "det er fundet sætningsskader i vægge og fundament, disse skader har medført at gulvene i huset er skæve. Efter overtagelse har vi rensset tapet og nedtaget gips af vægge, derved kom sætningsskaderne frem. Gulvene hælder fra den ene til den anden ende af huset ca 7,5 cm og 8 meter". Klageren kræver, at selskabet dækker en udbedring af skaderne.

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.

Skæve gulve

Klageren har anført, at der var møbler mm. i huset, da det blev vist frem, og at tilstandsrapporten ikke omtaler nogen skævheder. Det var først, da man nedtog en ikke bærende væg, at man blev opmærksom på skævhederne. Klageren har anført, at man – da man nedtog væggen - konstaterede, at der tidligere har været en sætning i huset, der har medført en ikke ubetydelig skævhed.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det forhold at gulvet hælder 7 cm over 8 meter ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion. Selskabet har anført, at selskabets taksator har oplyst, at han ikke har konstateret skader forbundet med det anmeldte forhold, og at gulvet fortsat kan benyttes efter sit formål.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at skævheden af gulvet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på ejendommens alder, at der er tale om en skævhed på 7-7,5 cm over 8 meter, hvilket svarer til cirka 0,9 cm pr. meter, og at klageren ikke har bevist, at skævhederne i gulvet på overtagelsestidspunktet påvirkede gulvets brugbarhed mv. Nævnet henviser til, at det fremgår af sagens oplysninger, at klageren først konstaterede skævhederne i forbindelse med, at klageren nedtog en ikke bærende væg.

Revner i ejendommen

Klageren har anført, at "jeg fremdeles ikke kan anerkende, at de oplyste og besigtigede revner i huset på nogen måde skulle indikere, at fundamentet er så skævt, som det ubestridt er og angiveligt har været siden huset blev bygget".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at revnerne er nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5B. Selskabet har anført, at det derudover ikke er usædvanligt, at der kan forekomme revner i en ejendom fra 1938, og at omkostningerne forbundet med udbedringen også af den grund ikke er dækket af forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4B.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var sætningsskader og revner, 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 blandt andet fremgår af tilstandsrapportens nr.2 "Beboelse/Ydervægge", at "der er flere revner i fugerne bla mod øst og vest" og at "revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner", af nr.8 "Beboelse – fundament/sokkel", at "der er flere revner i pudsen bla mod øst og vest" og at "der er risiko for, at der kan trænge fugt og vand ind i betonen og de bagvedliggende konstruktioner" samt af nr.19 "Beboelse – Stueplan – Stue", at "der er enkelte revner i væggene til højre for vinduet mod øst" og "omfanget er på nuværende tidspunkt meget begrænset, men skaden bør dog udbedres for at undgå, at den udvikler sig." Alle tre forhold har fået karakteren "gult hus", der er udtryk for en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og at dette kan medføre skader på andre bygningsdele.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

99047

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndig erklæring eller lignende til støtte for sit synspunkt om, at fundamentet er så skævt, at det går ud over, hvad man måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

99047

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen