

Den 2. marts 2009 blev i sag nr. 74.228:

XXXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXX

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka  
Engelholm Alle 1  
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af sætningsskader i konstruktionen under et badeværelse.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1919 med en tilbygning fra 1977, hvori det omhandlede badeværelse ligger. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/12 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

**"Registrering af bygningens tilstand**

**Bygn.:**

**Karakter:**

**Registrering og note:**

...

**9. Bad/toilet og bryggers**

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K3

Der er hultlydende gulvbelægning i badeværelse især i brusekabine.

Note: Der er skrukke fliser i vådzone. Der er her risiko for vandskade ved vandgenemtrængen til andre konstruktioner."

Klageren anmeldte telefonisk i januar 2008, at der var fundet revner under klinkerne i badeværelset i tilbygningen. Bygningstaksator O.B. besigtigede forholdet den 8/2 2008 og anførte som følge heraf i skrivelse af 19/2 2008 til klageren:

**"Beskrivelse af ejendommen.**

Bygningen er opført i 1919 i teglsten og betongulve.  
Der er ingen gulvvarme under betongulv i badeværelse.

**Beskrivelse af skaden.**

Der er hul på 2 stk. vandrør i badeværelsesgulvet under betongulv, samt flere revner i slidlag / klaplag.

**Tilstandsrapporten.**

Tilstandsrapporten beskriver d. 13-7-06 med karakter K3 vedr. badeværelsesgulvet flg.

**Der er hultlydende gulvbelægning i badeværelse, især i brusekabine.**

**Note: Der er risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner.**

**Afvisning / Dækning af skaden.**

Jf. EF-02. pkt. 5.1 dækkes **ikke** skader der er oplyst i tilstandsrapporten.

I dette tilfælde er der benævnt K3 skade på badeværelsesgulvet.

Tilstandsrapporten beskriver K3 skader som kritiske skader, der vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Dette svigt risikerer at medfører skader på andre bygningsdele.

**Bemærkninger.**

Da du er blevet oplyst om at badeværelsesgulvet havde kritiske skader d. 13-7-06 som kunne give skader på andre bygningsdele, i dette tilfælde klaplag / slidlag og vandrør yders der **ingen erstatning** vedr. denne skade.

Klageren anførte herefter i skrivelse af 1/4 2008 til selskabet:

"Jeg overtog huset beliggende R.vej 27, V. den 1. oktober 2007.

Jeg ville derefter have udbedret de mangler som fremgår af tilstandsrapporten – herunder de løse klinker i badeværelset.

Jeg fik derfor en murer til at besigtige sagen, og jeg fik efterfølgende et tilbud. Det viste sig dog, da mureren gik i gang og fjernede fliserne, at der var store revner i betongulvet og beskadigede vandrør, hvilket betød at hele undergulvet skulle opbrydes og flere rør skulle skiftes.

Jeg havde inden overtagelsen af huset tegnet en Ejerskifte forsikring hos Alka, til imødegåelse af uforudsete skader.

Der er i denne ejerskifteforsikring påført flere forbehold, men der er her ikke nævnt noget om badeværelset. Dette forbehold står alene i hus-forsikringen.

I forsikringsbetingelserne under pkt 5.1 står:

"Hvad dækker forsikringen ikke:

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.'

I afslag fra O.B. står at bygningen er fra 1919. Dette er **ikke** korrekt, idet tilbygningen er fra 1977. Han skriver endvidere at der ikke var gulvvarme. Dette er heller ikke korrekt.

Jeg er, ligesom mine håndværkere er det, uforstående over jeres afgørelse.

Det kan oplyses, at jeg har gemt de defekte vandrør, som taksator O.B. har oplyst, at jeg skulle.

Afslutningsvis skal det således understreges:

Der er ikke i ejerskifteforsikringen taget forbehold for badeværelset generelt - men alene for de løse fliser.

Skadestedet er ikke i en bygning fra 1919 - men i tilbygningen fra 1977.

De løse klinker på gulvet er ikke årsag til skaden - men derimod en følge af, at der er omfattende sætningsskader i betonundergulvet.

De beskadigede vandrør er ligeledes en følge af sætningsskader i undergulvet

På det foreliggende anser jeg, at det kan konkluderes, at nævnte skader er en skjult fejl, som jeg ikke har haft nogen mulighed for at gardere mig imod."

B.H. fra murerfirmaet, som klageren havde rekvireret, anførte i skrivelse af 7/6 2008:

"Efter ønske fra J.B. vil vi nedenstående redegøre for de faktiske forhold vedr. det gamle gulv i badeværelset. Redegørelsen er ud fra en faglig vurdering og er således neutral og uden på nogen måde at tage parti.

Murerfirmaet B.H. & Søn ApS blev i oktober 2007 kontaktet af J.B. Hun ville gerne have udskiftet gulvklinker og løse vægfliser i badeværelset så hun kunne få fjernet den K3 som stod i forsikringsrapporten.

I 2008 påbegyndte vi arbejdet. Da vi havde fjernet de gl. klinker og slebet det resterende klæbemørtel af gulvet kunne vi da konstatere at der var spændinger i gulvet der viste sig som en stor bule midt på gulvet.

Først troede vi at det var slidlaget der havde sluppet underbetonen, men ved at hugge et hul kunne vi konstatere at dette ikke var tilfældet.

Revnerne fortsatte fra slidlaget ned gennem underbetonen. Ved ophugningen kunne vi se at den gl. gulvvarme var udført i jernrør som kan være skyld i revnedannelsen.

Efter vores bedste overbevisning er de løse klinker og utætte fuger helt sikker ikke skyld i revnerne i betongulvet.

Da vi huggede gulvet op undrede det os at der ikke var løbet vand ned mellem væggen og gulvet, men da vi gravede lidt længere ned i sandet for at få plads til ny isolering fandt vi 2 vandrør der var så utætte at vandet dryppede fra dem.

Taksator O.B. så på forholdene sammen med B.H. fra murerfirmaet."

Klageren har ved skrivelse af 1/7 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført:

"På baggrund af et ønske om en anmærkningsfri forsikring igangsattes arbejder bl.a. til fjernelse af de K3-karakteriserede skader.

Som det fremgår af redegørelse fra murermester B.H. – (bilag ...) iværksættes en udskiftning af klinker og vægfliser i badeværelset.

Under arbejdets fremdrift blev det helt klart, at de løse fliser og utætte fuger ikke var årsag til skaderne – men derimod var *følge* af sætningsskader i underkonstruktion; muligvis stammende fra utætte vandrør.

Alka blev telefonisk orienteret, da det viste sig, at der var store revner i betonen, men vurderede ikke – at det var nødvendigt at besigtige skaderne, hvorfor arbejdet blev genoptaget.

Alka blev igen kontaktet, da det viste sig, at der var utætte vandrør. En taksator fra Alka besigtigede herefter skaderne sammen med murermester B.H."

Selskabet har ved skrivelse af 13/8 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Skadeårsagen i den aktuelle sag er ifølge selskabets taksator, at de skrukke fliser i badeværelsets vådzone har medført vandgennemtrængning til det underliggende betonlag og de i betonlaget liggende vandrør og medført revner og tæring, således at både betonlag og vandrør er ødelagte.

Det med klagen følgende bilag udfærdiget den 7. juni 2008 af klagers murer, hvori denne redegør for sin opfattelse af den mulige årsag til skaden på betonen og vandrørene må vi på baggrund af sammes engagement i sagen betragte som et subjektivt partsindlæg, som ikke kan lægges til grund for en revurdering af sagen.

Da der netop i tilstandsrapporten er advaret om sådanne forhold, må vi - med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 5.1 - fastholde, at der ikke kan ydes dækning for omkostningerne til reparation."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 25/8 2008 til nævnet:

"Alka skriver hele to gange - både på side et hhv. på side to at der var 'hultlydende gulvbeklægning i badeværelset med risiko for vandgennemtrængning til andre konstruktioner.

Dette er aldrig blevet bestridt - tværtom. Det var ønsket om udbedring af disse forhold, der åbenbarede skaderne under gulvkonstruktionen.

Nederst på side to konkluderes det herefter at:

'Skadeårsagen i den aktuelle sag er ifølge selskabets taksator, at de skrukne fliser i badeværelsets vådzone har medført vandgennemtrængning til det underliggende betonlag og de

i betonlaget liggende vandrør og medført revner og tæring, således at både betonlag og vandrør er ødelagte.'

Jeg må fastholde - med baggrund i oplysninger fra både murer og arkitekt - at dette ikke er tilfældet, men at det tværtimod forholder sig direkte modsat - revnerne og spændingerne i betonlaget skyldes vandpåvirkninger nedefra og ikke oppefra:

Fliserne i badeværelsets vådzone havde således sluppet underlaget og blev skrukke, al den stund at det underliggende betonlag havde sat sig på grund af de i betonlaget liggende vandrør var tærede med udsivende vand til følge.

De tærede vandrør forefindes stadig som dokumentation, af denne påstand.

Skaderne skyldes således forhold, der sandsynligvis ikke har været overvejet og som derfor heller ikke specifikt er nævnt.

Uagtet dette fastholdes afvisningen uden videre.

Det har således været selskabets holdning fra første telefonopkald, at skaden ikke skulle dækkes, og det har ikke været muligt, selv med henvisning til udtalelser fra fagfolk - herunder den udførende entreprenør - at formå Alka Forsikring til at genoverveje sagen.

Alka Forsikring tilkendegiver sin vilje til at genoptage sagen ved fremkommelse af fornøden dokumentation.

Jeg har dog uhyre svært ved at forstå den præcise betydning af denne imødekommenhed, og hvad der menes med fremkommelse af fornøden dokumentation, når:

selskabet ikke kommer til stede ved to henvendelser, således at skaden kan besigtiges, inden udbedring iværksættes.

opbrydning og udbedring fotodokumenteres.

en erfaren fagpersons bedste vurdering afvises helt uden videre, alene med begrundelse om, at han er subjektiv part i sagen.

Jeg finder det ikke klædeligt og seriøst at Alka Forsikring forsøger at drage murermester B.H. troværdighed i tvivl, og dermed afvise en uddannet og erfaren fagmands seriøse vurdering, alene med henvisning til hans engagement i sagen al den stund, at B.H. - modsat Alka Forsikring - ikke har nogen økonomisk interesse i sagen, da hverken hans - eller øvrige involveredes honorering er afhængige af sagens udfald.

Som forsikringstager og lægmand finder jeg det svært at fremkomme med en bedre og mere troværdig dokumentation end netop de involverede fagfolks beskrivelse af de faktuelle forhold."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 18/9 2008 til nævnet:

"Taksator fastholder sin vurdering af sagen og vi må således fastholde vores stillingtagen i som meddelt i vores brev til Ankenævnet af 13. august 2008.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at der ved huseftersynet blev givet karakteren K3 til badeværelset, især for så vidt angik brusenichen. Der henvises til bemærkningerne i mit brev til Ankenævnet af 13. august 2008.

Tilstandsrapporten er udfærdiget på baggrund af en besigtigelse den 5. december 2006. Klager går i gang med en renovering af badeværelset i oktober 2007 og der er efter vores mening ikke tvivl om, at den fortsatte vandpåvirkning i badeværelset i perioden ikke har gjort forholdet (bedømt til at kunne medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid og medfører skade på andre bygningsdele) mindre kritisk.

Ifølge tyngdeloven må det være overvejende sandsynligt at vandet i brusenichen er trængt gennem fliserne og ned i betonen og til rørene i forhold til det modsatte.

Den i tilstandsrapporten anførte risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner - herunder betonen under badeværelsesgulvet og rørene - er efter selskabets opfattelse således blot realiseret.

Vi finder derfor fortsat, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og derfor kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning for omkostningerne til udbedring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5. Hvad dækker forsikringen ikke

5.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er med karakteren K3 anført, at der er hultlydende gulvbelægning i badeværelse, og at der er risiko for vandskade ved vandgennemtrængning til andre konstruktioner.

Klageren har med støtte fra sin murer gjort gældende, at årsagen til de skrukke fliser og revnerne i betongulvet er utætte vandrør, hvilket selskabet bestrider, idet selskabet

samtidig betegner murerens udtalelser som et subjektivt partsindlæg, som ikke kan lægges til grund for en vurdering af sagen.

Uanset om de skrukke fliser skyldes fugt fra de utætte vandrør eller en anden årsag, har klageren i henhold til ejerskifteforsikringen ikke krav på dækning af nye fliser, da klageren i tilstandsrapporten er oplyst herom.

Nævnet har herefter vurderet, om klageren har ret til erstatning for reparation af de utætte rør og en opretning af betongulvet. Klageren har erhvervet ejendommen den 1/10 2007 og anmelder i januar 2008 skaden. Efter nævnets opfattelse er det mest sandsynligt, at rørene allerede var utætte på overtagelsesdagen, og efter nævnets opfattelse havde klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten ikke grund til at antage, at en skade allerede var sket.

Klageren er efter nævnets opfattelse ikke i tilstandsrapporten oplyst om forholdets rette karakter, hvorfor nævnet finder, at rørreparationen og opretningen af betongulvet er dækningsberettigende.

Sluttelig bemærker nævnet, at en håndværkerudtalelse ikke kan anses for et mere subjektivt partsindlæg end en taksatorrapport fra selskabets taksator.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Forsikrings-Aktieselskabet Alka, skal anerkende, at udgifterne til rørreparation og opretning af gulvet i badeværelset er dækningsberettigende, og skal udbetale klageren det hende tilkomne beløb med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen