682/03

Den 6. oktober 2003 blev i sag nr. 60.257:

xxxxx xx xxxx xxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets sagsbehandling i forbindelse med diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at klagerne erhvervede den forsikrede ejendom den 1/7 2001. I forbindelse med klargøring til ny gulvbelægning, konstateredes flere forskellige revnedannelser. Klagerne har i skadeanmeldelse af 3/2 2002 beskrevet de konstaterede forhold således:

> "Skade: gulv synes sunket og revnet i stue ved gavl. Der konstateret revner og 'løst' beton på gulv som umiddelbart kan besigtiges under gulvtæppe i stue. Skader kan ikke afdækkes komplet idet gulvtæppe risikerer at tage skade ved optagning. I gang og mellemgang synlig revner i beton under gulvtæppe. Resten af beboelsen er ikke besigtiget, der afventes besigtigelse af Alm. Brand konsulent. Murermester har besigtiget skade og kan ikke uden yderligere tiltag opgøre omfang af skaden.

Yderligere ønskes besigtigelse af revne i baggang idet det anses at være forkert beskrevet i tilstandsrapport. Denne menes at være sammenhængende med skade i stue."

Tvisten angår den af selskabet tilbudte udbedringsmetode for så vidt angår de anmeldte revnedannelser i stuegulvet, samt selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udbedring af revner i gulvet i bryggers/baggang. Endvidere ønsker klagerne, at selskabet skal afholde de omkostninger til den advokat, som klagerne følte sig nødsaget til at benytte, idet de fandt selskabets behandling af sagen meget utilfredsstillende. Endelig ønsker klagerne, at selskabet pålægges at justere deres reklamemateriale og sagsbehandlingsprocedure, således at fremtidige potentielle forsikringstagere ikke er i den tro, at selskabets behandling af anmeldte skader sker rutinemæssigt og uden unødvendige bekymringer.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 18/4 2001, fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

Boligtype: ***Enfamilieshus***

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m² Total	Kælder	…
A	*Beboelse*	*1977*	*1*	*132*	*0*	

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	*6.0 Gulvkonstruktion og gulve*		
	6.2 Belægninger	*K2*	*Baggang – større revne i gulvet ved yderdøren*

…

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger	**K1:** Mindre alvorlige skader	**UN:** Bør undersøges nærmere
K0: Kosmetiske skader	**K2:** Alvorlige skader	Det kan være en alvorlig skade; derfor bør
	K3: Kritiske skader	art, omfang og konsekvenser altid afklares."

Selskabets taksator foretog en besigtigelse af de anmeldte forhold den 15/3 2002. Om revnedannelserne i stuegulvet, hedder det i selskabets skrivelse af 24/2 2003 til nævnet bl.a.:

"Det fremgår af selskabets skrivelse af 18.03.02 (bilag D), at der bør foretages en undersøgelse af betongulvenes stabilitet samt revnernes karakter, førend Alm. Brand kan tage stilling til, om forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Henset hertil indsendte klagerne en undersøgelsesrapport med tilhørende prisoverslag af 5/7 2002 fra firmaet U. samt to prisoverslag på udbedring af nyt stuegulv på henholdsvis 122.000 kr. ekskl. moms fra murerfirmaet P.M. og 168.000 kr. ekskl. moms. fra A/S J. & C. Af undersøgelsesrapport med tilhørende prisoverslag af 5/7 2002 fra firmaet U. fremgår bl.a.:

"Besigtigelse: Flere store revner med højdeforskelle p.g.a. sætninger. Betonflader bevæger sig ved almindelig gang. Afstand fra gulv til fodlister svinger op til ca. 25 mm.

Konklusion: Formodentlig svind i underlag. (Manglende komprimering i sand og/eller singles) med efterfølgende afstand mellem betonlag og underlag til følge.

…

Renoveringsforslag: Stabilisering af det totale gulvområde, samt hævning af sunkne områder. Udfyldning af revner med epoxymørtel.

…

Tilbudspris	**Etableringsomkostninger**	**kr. 5.000,-**
	Stabilisering	**kr. 124.200,-**
	Alle priser excl. moms."	

Hertil anfører selskabet i skrivelse af 24/2 2003 til nævnet:

"Taksator foretog 22.08.02 genbesigtigelse af ejendommen.

Ved selskabets skrivelse af 16.10.02 til klager (bilag G), anerkendes revnerne i stuegulvet som en på ejerskifteforsikringen dækket skade. Det fremgår endvidere af skrivelsen, hvorledes selskabets taksator mener, forholdet kan udbedres. Taksator har diskuteret denne udbedringsmetode med en murer hos firmaet P.M. – det ene selskab, der har afgivet tilbud. Samme medarbejder oplyste endvidere, at selskabet var blevet bede om at afgive tilbud på en fuldstændig udskiftning af gulvene og ikke blot på reparation af revnerne.

Udbedringsmetoden fastholdes som den korrekte i selskabets skrivelse af 16.12.02."

Om revnedannelsen i gulvet i baggang/bryggers hedder det videre i selskabets skrivelse af 24/2 2003:

"Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 6.2, at der er konstateret større revne i gulvet ved yderdøren. Forholdet har fået karakteren K2.

K2 angiver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden at det vil medføre skader på andre bygningsdele.

Vi mener, at denne karakter er korrekt, og at klager dermed er gjort tilstrækkelig opmærksom på skaden i bryggerset.

…

Det er korrekt, at det kan opfattes som modstridende at revnerne i stuegulvet anerkendes når revnen i bryggerset afvises, såfremt der er sammenhæng mellem revnerne i stuegulvet og revnen i bryggersgulvet.

I den forbindelse skal bemærkes, at taksator oplyser, at der er sammenhæng mellem den ene af revnerne i stuen, revnen tættest ved væggen, men ikke den anden midt i stuen jf. grundridset vedlagt som bilag 1.

Revnen i stuen tættest ved væggen burde således have været afvist, men selskabet har valgt at dække udgiften til udbedring i forbindelse med, at der skulle ske udbedring af den anden revne i stuen."

Klagerne stiller sig uforstående over for selskabets afgørelse og anfører i skrivelse af 4/3 2003 således bl.a.:

"Af Alm. Brand skrivelse fremgår det, at der nu er tale om simple revnedannelser i gulve og løst slidlag - og at dette kan udbedres kosmetisk. Dette er åbenlyst i modstrid med fakta og Alm. Brands tidligere skriftlige udtalelser om sætningsskader. Konsulenten fra Alm. Brand har oven i købet ved selvsyn konstateret manglende bæreevne i stue - blot ved alm. vægtpåvirkning.

Omfanget af sætningsskader er ikke nøje afgrænset til stue og bryggers. I lyset af Alm. Brands generelle håndtering af sagen kan afvisning af dækning baseret på Alm. Brands afgørelser selvsagt ikke godtages.

Det fremgår nu, at skaderne kan udbedres selvom den af undertegnede iværksatte undersøgelse er afvist. Dette virker forunderligt. Alm. Brand har heller ikke fundet det nødvendigt at svare Ankenævnet for Forsikring på, hvilket firma som kan godtages til at foranstalte de af Alm. Brand krævede undersøgelser af sætningsskaderne.

Med svaret har Alm. Brand søgt at opdele skaderne i stue som 2 uafhængige skader. For undertegnede, som ikke er byggesagkyndig, tyder sætningsskader i gulve på en fælles årsag - fejlkonstruktion og/eller manglende bæreevne i fundering/undergrund. Dette nødvendiggør en tilbundsgående undersøgelse af forhold og omfang af skader. Undertegnedes genbo har efterfølgende oplyst, at omfattende udbedring af sætningsskader og dræn er foretaget på dennes matrikel.

At afvise dækning for skade i bryggers motiveret med, at forholdet er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten og samtidig fremføre at sætningsskaden er sammenhængende med skade i stue, som ikke er nævnt i tilstandsrapport, kræver nærmere udredning."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 11/6 2003 til nævnet:

"Selskabet må fastholde, at de to revnedannelser vist på bilag 1 er af forskellig karakter. Revnerne var synliggjort ved taksators genbesigtigelse 22.08.02, idet klager havde fjernet tæpperne og foretaget ophug af gulvet.

Selskabet vil uanset revnernes forskellige karakter fastholde, at begge revner kan udbedres ved den i bilag G anførte metode, hvilket mureren fra firmaet P.M. er enig i jf. bilag G.

Rapporten fra Uretek angiver ikke, at gulvene fortsat sætter sig. Det er taksators vurdering, at der er tale om en gammel sætningsrevne, og at der ikke vil ske yderligere

sætninger. Såfremt det i forbindelse med udbedringen af skaderne viser sig, at der fortsat sker sætninger, vil sagen blive genoptaget.

Det skal bemærkes, at rapporten fra Uretek alene beror på en visuel besigtigelse af forholdene, da tæpperne stadig lå på.

Såfremt klager ønsker at foretage en geoteknisk undersøgelse af forholdene, kan selskabet foreslå firmaet Geodan …

Klager ønsker en nærmere redegørelse for, hvorfor sætningsrevnen i stuen i princippet er undtaget fra forsikringsdækning.

Sætningsrevnen i bryggerset har fået karakteren K2, der som tidligere anført angiver en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden at det vil medføre skader på andre bygningsdele. Dermed er der gjort opmærksom på, at bygningsdelen – husets gulve – lider af en sætningsskade, der vil vise sig ved revner i gulvene. Sætningsrevner, der ligger tæt ved den registrerede, vil i hvert fald være undtagne som følge af K2-karakteren."

I relation til klagernes krav om at få afholdt omkostningerne til deres advokat, hedder det i selskabets skrivelse af 24/2 2003 til nævnet, at det er selskabets opfattelse, at advokatbistanden ikke har været nødvendig, hvorfor selskabet ikke kan tilbyde dækning af disse omkostninger.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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. 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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- 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:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at den af selskabet tilbudte reparationsform ikke er tilstrækkelig til at udbedre revnedannelserne i stuegulvet.

Gulvet i bryggers/baggang har i tilstandsrapporten fået karakteren K2 - dvs. en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid - og i rapporten er særligt anført, at der er en større revne i gulvet ved yderdøren. Efter det oplyste finder nævnet intet grundlag for at antage, at skaderne på gulvet i bryggers/baggang går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Nævnet har bemærket, at selskabet vil genoptage sagen, hvis det i forbindelse med udbedring af revnerne på stuegulvet viser sig, at der fortsat sker sætninger.

Selvom selskabets sagsbehandling har været langsommelig, finder nævnet, at selskabets sagsbehandling ikke har nødvendiggjort advokatbistand, og nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne hertil.

Herefter, og henset til, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om selskabet skal justere sit reklamemateriale og sin sagsbehandlingsprocedure,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen