694/04

Den 29. marts 2004 blev i sag nr. 61.290:

xxx xx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens gulve.

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at gulvene lider af en dækningsberettigende skade, idet ejendommens værdi samt anvendelsesmuligheder i øvrigt med de nuværende gulve er kraftigt reduceret.

Selskabet har ved skrivelse af 16/6 2003 til nævnet anført:

> "Med hensyn til den af Tømrer- og snedkermester A.R. udførte undersøgelse er det ikke korrekt, at dennes opfattelse er 'at gulvene var beskadiget i væsentligt omfang'. Det fremgår klart af skrivelsen af 30. oktober 2002, at A.R. alene beskriver hvad, der kan konstateres på stedet men ikke forholder sig til om der er tale om en skade.
>
> Det af arkitekt F.Z. udarbejdede notat af 27. januar 2003 er behæftet med flere væsentlige fejl blandt andet konstaterer F.Z., at årsagen til den anmeldte skade er fugt under betondækket som følge af manglende ventilationshuller i sokkelen. Der blev

ved den af undertegnede udførte besigtigelse den 19. februar 2003 konstateret 4 stk. ventilationsåbninger i sokkelen.

På baggrund af tæring i armeringen i oversiden af dækket på en strækning på ca. 10 cm konkluderer F.Z., at bæreevnen er svækket. Armeringen i oversiden er 'fordelingsarmering' hvis opgave alene er at begrænse udviklingen af svindrevner og den har ingen betydning for dækkets bæreevne.

Det af F.Z. udarbejdede notat bærer præg af et mangelfuldt forarbejde og at F.Z. ikke kender til hvorledes en jernbetonkonstruktion virker.

Undertegnede har ingen steder i huset kunne konstatere, at gulvene er unormalt eftergivende, hvilket kunne indikere en nedsat bæreevne. Det er givetvis også dette forhold der gør, at sælger ikke har anerkendt skaden idet der ikke er sket nogen ændring i forhold til da denne selv boede i huset.

Det vurderes sammenfattende ikke, at man ud fra de foreliggende revner samt en enkelt tæring kan slutte, at betondækket i huset har kraftigt nedsat bæreevne. Vi har derfor i skaderapporten af 24. februar 2003 meddelt forsikringstager, at sagen naturligvis vil blive genoptaget hvis man fremkommer med oplysninger, der kan godtgøre at der foreligger en dækningsberettiget skade. Det er ikke sket og sagen vil derfor fortsat beklageligvis være baseret på gætterier."

Hertil har klagernes advokat ved skrivelse af 17/11 2003 til nævnet anført:

"Jeg skal vedrørende Tømrer- og snedkermester A.R.'s bemærkninger anføre, at han ikke er blevet anmodet om at tage stilling til, om der skulle foreligge en 'skade' i forsikringsmæssig betydning. Der er for mig ikke tvivl om, at der foreligger en skade på gulvet, - for sådan har det ikke set ud oprindeligt. Men om dette forhold er en skade, der berettiger til erstatning fra forsikringsselskabet, er vel ikke håndværkernes opgave at besvare.

…

For så vidt angår arkitekt F.Z. skal jeg oplyse, at hans undersøgelse alene bygger på en visuel gennemgang af skaden. Det fastholdes fra arkitektens side, at en manglen-

de/mangelfuld udluftning af krybekælderkonstruktionen, er den primære årsag til tæring af armeringsjern, og den deraf følgende konstruktions- og fugtskade på betondækket.

Arkitekt F.Z. påpeger, med henvisning til den vedlagte SBI anvisning nr. 189, om udluftning af kælder, at 4 stk. ventilationshuller langt fra udgør tilstrækkelig ventilation af kælderrummet.

For så vidt sagen i øvrigt er det min opfattelse, at der bør ydes bekræftelse/dækning på ejerskifteforsikring. For så vidt dette ikke umiddelbart kan ydes, er det min opfattelse, at der bør ydes dækning til en nærmere undersøgelse af problemets art, således at den nærmere årsag til skaden kan fastlægges. Det vil herved også for forsikringsselskabet blive fastslået, hvad der er årsagen til skaden, og at det således er dækningsberettiget."

I erklæring af 30/10 2001 fra tømrer- og snedkermester A.R. hedder det:

"Jeg konstaterede at korkgulvet er bulet, revnet og lå løst, da jeg tog nogle korkplader af, så jeg at der var gasbetonplader som underlag. De var revnet og jernet i gasbetonen var rusten. Jeg mener der skal en ingeniør på opgaven for nærmere undersøgelse."

I revideret skadesrapport af 24/2 2003 heder det bl.a.:

"**Vurdering:** Efter en fornyet gennemgang af sagen vurderes det, at det anmeldte forhold for nuværende ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. På det foreliggende grundlag vurderes der ligeledes ikke at være nærliggende risiko for skader, hvorfor forholdet ligeledes vurderes at være korrekt beskrevet under pkt. 6.1 i tilstandsrapporten af 18. maj 2002.

Det forhold, at korkbelægningen ikke kan finde anvendelse som gulvbelægning på grund af diverse revner mv er ikke forsikringsdækket idet huset er overtaget med væg til væg tæpper og korkbelægningen således kun udgør et undergulv."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 18/5 2002. Af denne fremgår bl.a.:

"**IB: Ingen bemærkninger**

K0: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
...			
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Sætningsrevner i betongulv i 'kontor' og køkken."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. 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 herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for undersøgelse af de anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen