719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 64.247:

xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning.

Huset er opført i 1910.

Selskabet har afvist at yde erstatning for det anmeldte forhold under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Klageren gør gældende, at korroderende afløb er årsag til, at der er bortskyllet sand med sætningsskade i køkken og badeværelse til følge. Klageren gør endvidere gældende, at det fremgår af en uvildig rapport fra G., at der er en sammenhæng mellem de nævnte forhold og skaderne. Det fremgår i øvrigt af sagen, at en kloakledning og køkkenbrønd er nedbrudt.

Selskabet har ved skrivelse af 19/8 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Vores kunde er i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen Å.vej … blevet omfattet af en Basiskøberforsikring i Codan.

Der er tale om en forsikring, som vores kunde har modtaget gratis. Forsikringens dækningsomfang svarer stort set til en normal ejerskifteforsikring, dog er der en forhøjet selvrisiko på 8 % af ejendommens købesum svarende til kr. 58.400. Forsikringspolice med forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A.

Forsikringen er trådt i kraft i november 1999, hvor vores kunde overtager ejendommen.

Tilstandsrapport vedlægges som bilag B.

1. Indvendige gulve i køkken og bad

Vores kunde anmelder oprindeligt sætningsrevner i udvendige mure.

Der er tale om revnedannelser på hjørnet af nord og vestfacade.

I forbindelse hermed blev der fritgravet for at klarlægge omfanget.

Ejendommen er udført med syldstensfundament, og vores taksator vurderede, at det var nødvendigt at udføre understøbning af ydervæg samt reparere sætningsrevnerne.

Omkostningerne hertil kr. 52.050,- har vi anerkendt som dækningsberettigede og nedskrevet vores kundes selvrisiko.

Vores kunde har efter overtagelsen af ejendommen fornyet køkken og bad, herunder lagt ny gulvbelægning.

Vores kunde er af den opfattelse, at der er sætningsskader på de indvendige gulve.

Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at køkkenbordplade ligger vandret, på nær ind mod hjørne, hvor den hælder ca. 6mm over 1 meter. Der kunne ikke konstateres slip ved dæklister monteret fra bordplade til væg. Inde i skabsbunden var der udsyn til betongulv, som ikke viste tegn på sætninger.

Det er vores taksators opfattelse, at forholdene formentlig kan henføres til unøjagtigheder ved monteringen af køkkenelementer. Forholdet vurderes ikke at have konstruktiv betydning.

Der kunne endvidere konstateres mindre bule på trægulv, samt mindre revner i samlinger i trægulv. Der er ingen tegn på, at dette skyldes sætninger. Vores taksator vurderer, at forholdene skyldes forskydninger i gulvet på grund af at der ikke er ilagt dampspærre ved gulvenes udskiftning, hvorved træet arbejder helt naturligt, når gulvet påvirkes af svingende fugtindhold.

Endvidere kunne der konstateres en fin revne i mørtelfuge mellem gulvklinker og fodklinke ved badeværelse. Denne revne har intet med sætninger at gøre men er en almindelig svindrevne, som altid opstår ved mørtelfuger.

Den fremlagte foreløbige geotekniske rapport ændrer ikke på vores vurdering.

Det fremgår således af rapporten:
'... vurderes jordbunden at bestå af senglacialt siltholdigt finsand, som normalt ikke er sætningsfarligt....afvigelse fra de nævnte jordbunds- og vandspejlsforhold i form af for eksempel sætningsgivende tørv- og gytjeaflejringer kan ikke helt udelukkes, og kun en geoteknisk boring kan afklare dette.

Det fremgår tillige af rapporten, at erodering af betonkloakledning kan have givet anledning til bortskylning af jord under de nærliggende fundamenter.

For så vidt angår sidstnævnte omkring bortskylning af jord under fundamenter kan vi afvise dette, idet det ved fritgravningen af fundamentet kunne konstateres, at der ikke var bortskyllet jord under fundamenter.

Det forhold at den geotekniske rapport nævner, at det ikke kan udelukkes, at der er sætningsgivende jordlag kan ikke tillægges nogen særlig betydning, idet der jo aldrig kan gives nogen garanti for jordlagene bestanddele, uden der er foretaget geotekniske boreprøver.

Henset til at der ikke er tegn på sætningsskader på gulvene og da det er konstateret, at der ikke er sket bortskylning af jord som følge af utætte kloakledninger, og da den geotekniske rapport konkluderer, at jordbunden består af materialer som normalt ikke er sætningsgivende, må vi fastholde, at vores kunde ikke har dokumenteret, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

2. Kloak og brønd

Som det fremgår af den geotekniske rapport er en udvendig kloakledning samt køkkenbrønd tæret op på grund af slid og ælde.

Det fremgår bl.a. af forsikringsbetingelserne for Basiskøberforsikringen:

Forsikringens dækningsomfang

2. Forsikringen omfatter

- alle bygninger på ejendommen, med mindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige...

3. Forsikringen omfatter ikke

- hårde hvidevarer...,

....., eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.'

Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a.:

... Huseftersynet omfatter ikke...

- ..... installationer/indretninger uden for selve bygningen.'

Af bekendtgørelse om huseftersynsordningen fremgår det bl.a. af § 11: 'Uden for bygningsgennemgangen falder

g) indretninger uden for selve bygningen såsom vandstik'

Som det fremgår af ovenstående falder det anmeldte forhold i medfør af punkt 2 og 3 i forsikringsbetingelserne udenfor køberforsikringens standarddækning, jf. således også Ak 59.094 samt 58.207.

Imidlertid indeholder Basiskøberforsikringen også en Specialdækning, der bl.a. dækker Bygningsindretninger/installationer.

Ankenævnet har i Ak 52.916 fastslået, at udtrykket 'installationer' i de forsikringsbetingelser der er gældende i denne sag også omfatter installationer udenfor bygning, og at kloakledning må betegnes som en installation.

På den baggrund anerkender vi, at omkostninger til udbedring af kloakledning, er dækket, dog med aldersafskrivning på 80 %, idet den knap 95 år gamle kloakledning har udlevet sin normale levetid.

Vores taksator anslår at omkostninger til udskiftning af ca. 5m ledning udgør kr. 3.200,- inkl. moms.

Vi vil foranledige, at klagers selvrisiko nedskrives med 80 % af dette beløb.

Ankenævnet har i Ak 58.263, hvor den udvidede dækning tilsyneladende havde samme ordlyd som i Ak 52.916 og som i nærværende sag, udtalt at den udvidede dækning ikke omfatter genstand udenfor bygning, hvorfor en brønd ikke var omfattet af den udvidede dækning.

Det er vores opfattelse, at det på baggrund af disse 2 kendelser må anses for nævnets praksis, at brønde ikke kan betegnes som 'installationer' men derimod er at betragte som 'genstande.'

Da den udvidede dækning ikke omfatter genstand udenfor bygning, jf. Ak 58.263 må vi afvise at dække omkostningerne til ændring af brønden.

Såfremt Ankenævnet er af den opfattelse, at brønden er omfattet af Specialdækningen, vil vi foretage aldersafskrivning med 80 % i erstatningen på denne, idet brønden har udlevet sin normale levetid."

Heroverfor har klageren ved skrivelse af 1/9 2004 til nævnet anført:

"Anmeldt igen 2003, skaden viser nu tydelige sætningsskader samt samtidig skader på gulv i køkken og bad, skaden i gulvene er koncentreret i området rettet mod faskine samt ødelagte rør.

Vedrørende 'mindre bule på gulv' viser det sig at gulvet i dag hælder minimum 12 mm i retning mod den omtalte faskine og hvor skaden på ydermuren er koncentreret, der er selvfølgelig ilagt dampspærre i gulvet, da en professionel gulvlægger har udført arbejdet.

Vedrørende revner i mørtelfuger er disse også kun koncentreret omkring området hvor omtalte faskine samt ødelagte rør findes.

Jeg forstår ikke hvordan man ved hjælp af et hul på 40 x40 cm. kan konkludere, der ikke er sket nogen ændring af underlag eller bortskylning af materiale.

Vi har nu levet med opgravning samt huller i både sokkel samt mure siden denne sag startede, så vil gerne at man fra forsikringsselskabets side påtager sig opgaven med at afslutte denne sag."

Hertil har selskabet bemærket, at klageren er velkommen til selv at iværksætte udbedring af de skader, som selskabet allerede har anerkendt. Men grundet den store selvrisiko på forsikringen, vil omkostningerne dertil skulle afholdes af klageren selv.

Af rapport dateret den 2/6 2004 og udarbejdet af G.[13-13b] fremgår bl.a.:

"Da der blev etableret nyt køkken og bad/toilet i år 2000, blev der som underlag for gulvene støbt en cirka 10 cm tyk betonplade forsynet med revnefordelende armering.

I sommeren 2003 blev der foretaget en TV-inspektion af blandt andet den Ø 10 cm betonledning, som forbandt tagnedløbet ved husets nordvestlige hjørne med faskinen.

TV-inspektionen blev foretaget fra husets nordvestlige hjørne mod faskinen.

TV-inspektionen viste, at betonledningen generelt var korroderet, og lokalt var den helt bortkorroderet. Inspektionen blev afsluttet godt 2 meter inde i betonrøret på grund af en hindring.

Efter etablering af nyt køkken er der i køkkenets nordvestlige hjørne konstateret revner på 3 á 5 mm mellem overside køkkenbord og liste fæstnet i væg, ligesom gulvet i det nordvestlige køkkenhjørne falder mod nordvest.

Tilsvarende er der i det sydvestlige hjørne af bad/toilet konstateret revner mellem gulv og væg.

De 2 ydervægge, som danner det nordvestlige hushjørne, hælder udad øverst.

Der er kælder under den sydlige del af huset. Kældergulvet er cirka 2,0 meter under terræn. I kælderen er der etableret drænrende med pumpesump, hvorfra der efter behov lænses vand med en dykpumpe for at imødegå frit vand på kældergulvet. Vandproblemet er periodisk - dvs. afhængigt at grundvandspejlsniveauet.

Yderligere er ikke oplyst.

2. Vurderinger

På baggrund af de foreliggende arkivoplysninger vurderes jordbunden at bestå af senglacialt siltholdigt finsand, som normalt ikke er sætningsfarligt. Det vurderes, at grundvandsspejlet kan være terrænnært i perioder.

Afvigelser fra de nævnte jordbunds- og vandspejlsforhold i form af for eksempel sætningsgivende tørv- og gyljeaflejringer kan ikke helt udelukkes, og kun en geoteknisk boring kan afklare dette.

Det vurderes på det foreliggende grundlag, at sætninger af fundamenter og gulve kan have samme årsag.

Sætningerne kan skyldes den konstaterede lækage i den nu sløjfede betonledning fra tagnedløbet og frem til den nu sløjfede faskine.

Betonledningen var lokalt bortkorroderet, og i tilfælde af et grundvandsspejl over betonledningen kan dette have givet anledning til en vandtilstrømning til betonledningen, som kan have givet anledning til en materialetransport af finsand frem til faskinen, således at jordmaterialer under fundamenter og gulve ved det nordvestlige hushjørne er fjernet.

Bortledning af tagvand i betonledningen frem til faskinen kan også have givet anledning til borterodering under de nærliggende fundamenter."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. Forsikringen dækker

- udbedring af skader på det forsikrede.

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 af 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 særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Indvendige gulve i køkken og bad:

Nævnet har gennemgået sagen, herunder den geotekniske rapport, og finder det ikke godtgjort, at de omhandlede revner og sætninger er sket før overtagelsesdagen eller som følge af forhold, der er indtruffet før overtagelsesdagen.

Kloak:
Selskabet har anerkendt at dække det anmeldte forhold, idet det ikke med tilstrækkelig tydelighed fremgår af forsikringsbetingelserne, at specialdækningen alene skulle omfatte ejendommens bygninger, jf. kendelse nr. 52.916.

Når henses til, at kloakledningen er ca. 95 år gammel, finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har foretaget en aldersafskrivning på 80 %.

Selskabet vil foranledige klagerens selvrisiko nedskrevet med 20 % af erstatningsbeløbet.

Brønd:
Nævnet finder, at en køkkenbrønd er at anse for en installation. Afgørelsen i den af selskabet påberåbte kendelse nr. 58.263 vedrørte udgifter til installation af filtre i en brøndboring og kan efter nævnets opfattelse ikke anvendes som præjudikat i denne sag. Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække udgifterne til etablering af brønd med 20 % svarende til, hvad der er tilfældet med kloakken.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende, at skaden på køkkenbrønden er dækningsberettigende med 20 % af udgifterne.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann