759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 67.690:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte revner i klinkegulv i entré og badeværelse.

Selskabet har afvist at dække skaden i badeværelset med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt skaden i entréen som dækningsberettigende. Klagen er herefter begrænset til badeværelset.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1981, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 12/3 2004. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3		Flise i bruseniche med revnedannelse. Revnedannelse i gulvflisefuge ud for badekar.
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	K1		Væg mellem bryggers og bad med revnedannelse på begge sider ved gulv.

…
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader"

Den 9/6 2005 udfyldte og underskrev klageren en skadeanmeldelse, hvoraf fremgår, at han i forbindelse med optagning af defekte fliser samt forberedelse på udskiftning af vådrumsfuge havde konstateret revner i klinker i entré, som fortsatte under væg ud i badeværelse. Selskabet afviste ved skrivelse af 10/8 2005 til klageren forholdet som dækningsberettigende. Klagerens advokat indbragte ved skrivelse af 23/10 2005 sagen for Ankenævnet for Forsikring. Selskabet revurderede sagen og anerkendte skaden i entréen som dækningsberettigende. Selskabet fastholdt afvisningen på dækning vedrørende skaden i badeværelset.

Af taksatorrapport dateret 24/11 2005 fremgår:

"**1) Revnet flise i bruseniche**

Der kan ved besigtigelsen konstateres at fliser i bruseniche er fjernet. Der ses en revne i betonen i hjørnet af brusenichen ud mod entre gående diagonalt ca. 5 cm inde og gående ud igen i entreen. Ved bankeprøve lyder betonen hul i hjørnet.

FT oplyser at der er gulvvarme i gulvet.

FT har fjernet fliserne i forsøg på udbedring af revnet flise, da han konstaterer revne i beton.

Gulvet i badeværelset ses at have fuge i hele rummet langs væggene mod gulvet. Fugen ses at være ca. 5 mm. FT oplyser at han var begyndt at udskifte fuge.

Fliserne i badeværelset i brusenichen vurderes at være de oprindelige.

2) Revner i gulv i entre

Der kan ved besigtigelsen konstateres at der er to revner i klinkegulvet i entreen. Revne starter ved væg mod stue/værelse, hvor den er tydelig og løber over gulvet som en hårfin revne og forsvinder under væggen mod badeværelse, hvor revnen er som ovenstående punkt 1. beskrevet, revnen drejer ud under væggen og fortsætter i

3. 67.690

entre som en hårfin revne. Ved kontrol med retholt ca. 1 m ses tydelig lunke på gulvet i området hvor revnen kan konstateres.

FT oplyser at der er gulvvarme i gulvet i entre. Klinker vurderes at være de oprindelige.

…

1) Revnet flise i bruseniche

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at revnet flise i bruseniche afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Det er min vurdering at der er årsagssammenhæng mellem revner i entre og i bruseniche.

Det er min vurdering at der er tale om en sætningsskade, grundet enten for dårlig fundering eller sætning i kapillarbrydende lag eller i isoleringsmateriale.

Udbedring ses at være udskiftning af gulv i bruseniche, dette er dog ikke muligt uden at udskifte hele gulvet da der er gulvvarme i rummet."

Af taksatorrapport dateret 8/6 2006 fremgår:

"**1) Revnede facader**

Der kan ved besigtigelsen konstateres at der er mange småревner i facaderne på ejendommen.

Revnerne ses jævnt fordelt fra fundamentet og op, de fleste under 1 mm i bredden.

Der er udført diverse reparationer i forbindelse med tidligere anmeldte forhold.

Ejendommen er opført i håndstrøgne gule sten, og der ses også revner midt i enkelte sten.

Fuger ses at være intakte og sten og sokkelpuds er overvejende i god stand."

Klageren har ved sin advokat for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden på badeværelset som dækningsberettigende. Advokaten har i skrivelse af 14/8 2006 til nævnet anført:

"<u>Badeværelset - en dækningsberettigende skade?</u>

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt skaden i badeværelset er dækningsberettigende skal jeg henvise til forsikringsselskabets taksatorrapport fremlagt som bilag 6. Det fremgår, som tidligere anført, i denne rapport, at skaden i

brusenichen afveg væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder. Taksator vurderede endvidere, at der var årsagssammenhæng mellem revner i entré og i bruseniche, samt at der var tale om en sætningsskade grundet dårlig fundering eller sætning i kapillarbrydende lag eller i isoleringsmateriale.

Da der er gulvvarme i badeværelset, vurderede selskabets taksator, at udbedring af skaden måtte bestå i udskiftning af hele gulvet i badeværelset.

For så vidt angår karakter og bemærkning i tilstandsrapporten punkt 9.1. gøres det fortsat gældende, at skaderne i badeværelset ikke er korrekt beskrevet, idet de burde have været beskrevet med karakteren UN, jf. bemærkningerne i mit brev af 16. marts 2006.

Udbedring af skader i entré og badeværelse samtidig

Samtlige håndværkere, der har besigtiget min klients entré og badeværelse har anbefalet, at skaderne udbedres samtidig, idet skaderne i betongulvet strækker sig fra entré til badeværelset. Det er tale om et støbt gulv, der med en skillevæg er opdelt i entré og badeværelse. Da skillevæggen står på det støbte gulv, vil der være risiko for sammenstyrtning af væggen, såfremt kun en del af gulvet (dvs. gulvet i entréen) hugges op, jf. bilag ... Denne bygningsmæssige risiko findes ikke at skulle bæres af min klient. Forsikringsselskabet anmodes derfor om at tilkendegive, at selskabet vil dække skillevæggen, såfremt den måtte blive beskadiget ved udbedring af entrégulv.

Min klient er villig til at afvente med en udbedring af entréen, indtil ankenævnet har taget stilling til, hvorvidt forsikringsselskabet også skal dække udbedringen af badeværelsesgulvet, således at hele gulvet kan blive opbrudt på en gang."

Advokaten har i skrivelse af 25/8 2006 til nævnet endvidere anført:

"Forsikringsselskabet har accepteret at dække udbedringen af skaden i entréen, men ikke i badeværelset, idet selskabet henviser til, at der i tilstandsrapporten er nævnt en revnet flise (K3). Den revnede flise nævnt i tilstandsrapporten er imidlertid

på ingen måde en dækkende beskrivelse for de funderingsproblemer, som har været skjult for den bygningssagkyndige under belægningen (revnedannelsen fra entré til badeværelse). Også derfor skulle den bygningssagkyndige have skrevet UN, da han så den revnede flise."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 28/3 2006 til nævnet anført:

"Det er indklagedes opfattelse, at klager på baggrund af bemærkningerne i tilstandsrapporten om revnerne i gulv og vægkonstruktionen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning forinden underskrivelse af købsaftalen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

4. Undtagelser fra dækning

- 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."

6. 67.690

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er revnedannelser i gulv- og vægkonstruktionen i badeværelset. Nævnet bemærker, at karakteren "K3" er givet i relation til en revnet flise og revner i gulvflisefuge, medens revnerne i væggen alene har fået karakteren "K1".

Nævnet bemærker videre, at selskabets taksator i rapport dateret 24/11 2005 har anført, at der ses en gennemgående revne i betonen fra brusenichen i badeværelset og ud i entréen, og at det er taksatorens vurdering, at der er tale om en sætningsskade.

Nævnet finder, at den derved konstaterede skade går væsentligt ud over, hvad klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysning om en revnet flise havde grund til at antage. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende skaden i badeværelset som dækningsberettigende efter samme retningslinier som entregulvet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende skaden i badeværelset som dækningsberettigende efter samme retningslinie som entregulvet.

Marianne Højgaard Pedersen