753/06

Den 14. august 2006 blev i sag nr. 67.767:

xxxx xx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 afvisning af at yde forsikringsdækning for revnedannelser i badeværelsesgulvet i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at skaden er opstået efter klagernes overtagelse af ejendommen. Derudover henviser selskabet til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1957, og at klagerne overtog ejendommen i september 1998. Det fremgår endvidere af sagen, at der på badeværelsesgulvet findes en revne, der går gennem flere af fliserne. Det er omtvistet, hvornår revnedannelsen er opstået.

Klagerne har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende forholdet vedrørende badeværelsesgulvet som dækningsberettiget.

Klagerne har til støtte herfor anført:

"Ejendommen overtages 01.09.98. Der tegnes ejerskifteforsikring.

2. 67.767

Sælger, der er blikkenslager, har netop fået færdiggjort toilet i kælder.
Umiddelbart efter overtagelsen opstår der tydelige revnedannelser i klinkebelægningen på toiletgulvet.
Forsikringsselskabet besigtiger skaden men ønsker ikke at foretage sig noget.
Skade/revnedannelserne forværres således, at der i dag er revner hele vejen på tværs af gulvet.
Ved nærmere gennemgang af byggesagen vedr. toilettet fremgår, at der aldrig har været udført arbejde af aut. kloakmester. Vi formoder derfor, at gulvet revner henover et af kloakrørene, som har sat sig.
Skaden har derfor været til stede ved overtagelsen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 4/11 2005 anført:

"Der klages over vores afvisning af erstatningspligten for et anmeldt forhold ved badeværelsesgulv i kælder. Badeværelset er efter det oplyste etableret i årene umiddelbart før forsikringstagernes køb af ejendommen.

Forholdet består i, at der forekommer en enkelt hårfin revne i gulvbelægningen bestående af klinker i størrelsen 20 x 20 cm. Revnen har et forløb over 4 til 5 gulvklinker gående fra gulvafløb og vinkelret ud i rummet, se skitse (bilag …). De berørte fliser binder alle til underlaget.

Forsikringstagerne har første gang nævnt forekomsten af revnen for Alm. Brand i forbindelse med en besigtigelse den 29. december 2004 af et andet forhold - vandindtrængning i kælder, se bilag .... På skadekonsulentens forespørgsel oplyste forsikringstagerne, at revnen er opstået inden for de seneste par måneder - dvs. mere end 6 år efter deres overtagelse af ejendommen. Som det også fremgår af bilag …, har Alm. Brand ved flere tidligere lejligheder besigtiget forholdet bestående i vandindtrængning i kælder - senest i januar 2002, uden at forsikringstagerne på nogen måde har antydet, at der var en sådan revne i badeværelsesgulvet i kælder, eller at der i øvrigt var problemer med gulvklinkerne eller konstruktionen som helhed.

3. 67.767

På baggrund af det meget sene konstateringstidspunkt i forhold til overtagelsestidspunktet har vores skadekonsulent vurderet, at forsikringstagerne ikke i tilstrækkelig grad har sandsynliggjort, at forholdet har været til stede ved deres overtagelse af ejendommen. Dette er en dækningsbetingelse jævnfør bilag …, *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.2., 1. pind*, hvoraf det fremgår, at dækningen er betinget af:

at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Forholdet ved badeværelsesgulvet anmeldes på ny i maj 2005, hvilket afstedkommer en ny besigtigelse ved den samme skadekonsulent. Hverken anmeldelsen eller besigtigelsen bibringer nye oplysninger, som kan føre til andet resultat end meddelt ved bilag …. Af nye oplysninger kan dog nævnes, at forsikringstagerne nu oplyser, at revnen første gang er bemærket i år 2000, samt at der ifølge deres entreprenør skulle være tale om en revne forårsaget af sætninger i underlaget, se bilag ...

Den korrigerede oplysning om konstateringstidspunktet har ikke nogen dækningsmæssig betydning, idet tidspunktet fortsat ligger væsentligt efter forsikringstagernes overtagelse af ejendommen, hvorfor det fortsat ikke er godtgjort, at skaden har været til stede ved deres overtagelse af ejendommen. I øvrigt skulle vi mene, at forsikringstagerne nok havde anmeldt forholdet tidligere, hvis de havde været bekendt med revnen på det tidspunkt.

Vores skadekonsulent har også tilbagevist entreprenørens påstand, om at årsagen skulle være sætninger. Dels har han fået forevist fotos fra det tidspunkt, hvor sælger udførte arbejdet. Dels er det ulogisk, at en sætning i underlaget afstedkommer en revne af den pågældende karakter. Derfor konstaterer skadekonsulenten også i bilag …, at en reparation af forholdet slet ikke kræver ophugning af gulvklinker herunder varmeslange med videre, hvilket han bl.a. begrunder i forekomsten af rionet i gulvkonstruktionen.

Herefter følger en længere korrespondance pr. e-mail mellem forsikringstagernes entreprenør og Alm. Brand. På et tidspunkt bliver sagen sendt til Alm. Brands hovedkontor for en ny vurdering af det anmeldte forhold, se bilag ...

Sammenfattende skal vi konkludere, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at forholdet var til stede ved deres overtagelse af ejendommen. Alene af den grund skal vi fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning. Derudover skal vi påpege, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort, at den hårfine revne er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forsikringstagerne formoder blot, at revnen er opstået over kloakinstallationen, idet arbejdet ikke er udført af autoriseret kloakmester."

Til dette bemærker klagernes repræsentant S.M., at klageren i år 2000 oplyste selskabets taksator om revnen i badeværelsesgulvet, men at taksatoren på daværende tidspunkt ikke ville notere forholdet. Klagerens repræsentant anfører i skrivelse af 13/11 2005 til nævnet:

"Den hårfine revne kan godt gengives på foto. Selv i ringe kvalitet og stor forstørrelse fremgår den tydeligt. …

Revnen befinder sig i vådzonen og bliver dagligt påvirket af vand.
Ved almindeligt bad og efterfølgende tørring er gulvafløbet i brug.
Se … uddrag fra By og Byg, SbI-Anvisning 200 - Vådrum.

Mine klienter har tidligere tilbudt Alm. Brand at bekoste en udbedring af klinkebelægningen, såfremt at Alm. Brand bekoster udbedring af underlaget såfremt revnedannelsen stammer herfra. Se … kopi af mail af 13/06-05."

Hertil har selskabet i skrivelse af 9/12 2005 til nævnet kommenteret:

"**Ad. Anmeldelsestidspunkt**

I henhold til vores registreringer har forsikringstagerne anmeldt følgende til Alm. Brand:

5. 67.767

Ejerskifteforsikring (trådt i kraft den 14. august 1998)

1. Skade af den 6. marts 1999 - anmeldt den 8. marts 1999
   Vandskade i kælder efter opstigende grundvand - afvist i marts 1999
2. Skade af den 27. januar 2002 - anmeldt den 28. januar 2002
   Vandskade i kælder efter opstigende grundvand - afvist i februar 2002
3. Skade af den 24. januar 2004 - anmeldt den 27. december 2004
   Vandskade i kælder efter opstigende grundvand og revnede gulvfliser - afvist i januar 2005
4. Skade af den 10. maj 2005 - anmeldt den 11. maj 2005
   Revnede fliser - afvist i maj 2005.

Husforsikring (trådt i kraft den 1. september 1998 - opsagt pr. den 1. september 2002)

1. Ingen anmeldelser.
   Familieforsikring (trådt i kraft den 1. marts 1985 - opsagt pr. den 1. marts 2003)

1. Skade af den 27. januar 2002 - anmeldt den 28. januar 2002
   Vandskade i kælder efter opstigende grundvand - afvist i januar 2002.

Samtlige skader anmeldt under ejerskifteforsikringen er besigtiget og vurderet af den samme skadekonsulent. Han afviser, at forsikringstageren har henvendt sig i perioden mellem de første to skader, og forsikringstagerne kan alene af den grund ikke have nævnt revnen i fliserne for skadekonsulenten tilbage i 2000.

S.M.'s påstand stemmer heller ikke overens med forsikringstagernes oplysninger om tidspunktet for revnens opståen og konstatering, se bilag …, ad. 2) *Revnede gulvfliser*. Her fremgår det, at revnen er opstået over de seneste par måneder og i forbindelse med den seneste indtrængning af grundvand. Denne oplysning korrigeres ved S.M.'s mellemkomst, se bilag ... S.M. konstaterer i en senere e-mail dateret den 13. juni 2005, at revnedannelsen er opstået umiddelbart efter forsikringstagernes over-

tagelse. Konstateringstidspunktet er ved e-mail af den 5. juli 2005 endnu en gang korrigeret af S.M. til at være i 1998 eller 1999, men nu er vi åbenbart tilbage ved S.M.'s udgangspunkt 2000.

Sammenfattende skal vi fastholde, at S.M. flere gange på forsikringstagernes vegne har korrigeret konstateringstidspunktet og tidspunktet for anmeldelsen til Alm. Brand. Derfor er det fortsat vores opfattelse, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at forholdet var til stede ved deres overtagelse af ejendommen.

Ad. Foto

På baggrund af det modtagne foto skal vi erkende, at revnen kan gengives på foto af en vis opløsning.

Ad. Vådzone

S.M. henviser til SBI-anvisning 200, nærmere bestemt afsnittet om vådrum. Anvisningen er udgivet af By & Byg i november 2001, hvor den afløste SBI-anvisning 169 med tillæg bestående af SBI-anvisning 180. De er udgivet i henholdsvis 1991 og i 1994. Der er i begge tilfælde tale om anvisninger, og indholdet er således ikke udtryk for lovkrav. I øvrigt fremgår det af SBI-anvisning 180, at vådzonen defineres som det område i badeværelset, der er udsat for direkte vandpåvirkning, det vil sige brusepladsen, hvis denne er forsynet med afskærmning i form af vinger og opkant mod den øvrige del af badeværelset. Den hos forsikringstagerne omhandlende bruseniche er forsynet med en sådan afskærmning. Var brusenichen uden afskærmning, ville vådzonen strække sig mindst 40 cm ud fra brusenichens område. Under alle omstændigheder skal vi konkludere, at arealet, hvor revnen forekommer, ligger uden for vådzonen.

Endelig skal vi bemærke, at det var *Bygningsreglement for småhuse 85*, som var gældende på tidspunktet for badeværelsets etablering. Heri fremgår det *under afsnit 4. Konstruktioner, materialer og byggepladsen, stk. 4.6 Vådrum, 4.6.1*, at baderum samt wc-rum med gulvafløb skal opfylde nogle nærmere definerede krav, hvis der må regnes med vandpåvirkning. I et eksempel samme sted kan det udledes, at der

ved vandpåvirkning menes vand af nævneværdigt omfang. Det er vores vurdering, at vandpåvirkningen må anses for minimal, når den maksimale vandpåvirkning kun kan hidrører fra en person, som tørrer sig. Dermed synes der ikke at være belæg for at betragte vandpåvirkningen som nævneværdig.

Ad. Udbedring

S.M. har ved e-mail dateret den 13. juni 2005 til vores skadekonsulent foreslået, at gulvet partielt blev hugget op i området ved revnen med henblik på at klarlægge årsagen. Dette har vi ikke fundet formålstjenligt, idet skadekonsulenten overordnet set ikke er enig i, at revnen kræver udbedring og slet ikke i det omfang, som S.M. har givet udtryk for. Efter skadekonsulentens opfattelse vil det være alt rigeligt at udskifte de revnede fliser og tætne en eventuel revne i betongulvet, hvis forsikringstagerne overhovedet finder anledning til at foretage en sådan kosmetisk reparation."

Heroverfor anfører klagernes repræsentanti skrivelse af 20/12 2005 til nævnet:

"Undertegnede har følgende tilføjelser til Alm. Brands skrivelse af 9/12-2005.

Det bemærkes, at det i sagen ikke er blevet nævnt, at badeværelset er udført af den tidligere ejer, som ikke er autoriseret kloakmester og at badeværelset, - af samme grund, ikke er blevet færdigmeldt til myndighederne.
I tilstandsrapporten under sælgers oplysninger om ejendommen fremgår det: 'kloakledning under kælder udskiftet 1996'.

Samtidig ønsker jeg ikke, at gå nærmere ind i spørgsmålet om forskellige datoer, blot konstatere at det er usandt, at taksatoren ikke har været bekendt med revnedannelsen på et langt tidligere tidspunkt. Mine klienter har desværre bare ikke krævet, at det blev ført til protokols."

Endelig anfører selskabet i skrivelse af 5/1 2006 til nævnet:

"Efter vores opfattelse er det uden betydning, om badeværelset er udført af en autoriseret kloakmester eller ej. Som sagen ligger oplyst for os, er forsikringstagerne jævnfør købsaftalen (bilag …) stillet i udsigt, at badeværelset kunne godkendes af

bygningsmyndigheder ved en simpel henvendelse til kommunen. Dersom kommunen ikke kan eller ikke vil godkende den pågældende kloakinstallation, må forsikringstagerne rette henvendelse til sælger, der næppe kan løbe fra, at han har givet en garanti for, at badeværelset kunne godkendes uden problemer.

I øvrigt har sælger svaret benægtende til *spørgsmål 10. C - er dele af VVS-, afløbs- eller elinstallationen, som ellers skal udføres af autoriserede installatører, udført af personer uden autorisation? (side 6 af 12 i tilstandsrapporten)*, hvorfor vi som udgangspunkt må gå ud fra, at sælger ikke har udført de arbejder, som kræver autorisation.

Det er ligeledes vores opfattelse, at sælgers oplysning, om at kloakledningen under kældergulv er udskiftet i 1996, er sagen uvedkommende. Oplysningen er ikke entydig og behøver således ikke at relatere sig til kloakken under badeværelsesgulvet, idet den også kan knytte sig til en udskiftning, som sælger har fået dækket over en udvidet rørskadeforsikring.

Afslutningsvis finder vi anledning til at slå fast, at vores skadekonsulent selvfølgelig taler sandt, når han i bilag … gengiver, hvad forsikringstagerne har oplyst ved den besigtigelse, hvor han første gang blev præsenteret for forholdet ved badeværelsesgulvet. Skadekonsulenten og Alm. Brand har ingen intentioner om at fortie oplysninger, som kan have betydning for sagens vurdering. Derfor skal vi fastholde, at vores skadekonsulent første gang blev gjort bekendt med forholdet i slutningen af december 2004."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**Hvilke forhold er dækket**

10.1.

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter byg-

ningens 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.

10.2.

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at et forhold er omfattet af forsikringen. Således som sagen er forelagt, finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at revnen i gulvet er opstået som følge af et forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen