784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.156:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring v/Caplloyd A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulv i forgang og stue.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejendommen, der er opført i 1977, blev overtaget af klageren den 15/2 2002. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen.

I tilstandsrapport af 17/9 2001, som dannede grundlag for forsikringens tegning, hedder det bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K2	1	Mørtelfugen langs væg/gulv i forgang og stue revner. Ligeledes er der en revne i gulvet ved stuevinduet mod nord.

…

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…
Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
1	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Revner i klinkegulvet i åbninger er normale, når soklen ikke er ført ud i åbningen. Ødelagte fuger kan give fugtskader i bygningens konstruktion."

I forbindelse med købet af ejendommen fik klageren tillige forelagt en tidligere udfærdiget tilstandsrapport af 23/4 1998, hvori der under pkt. 6.2, belægninger er omtalt revnede gulvklinker og defekte fuger.

Ved skrivelse af 24/10 2006 til selskabet anmeldte klageren bl.a. følgende:

"**Klinkegulvet i stuen og forgang har sat sig i hjørnerne** således, at der nu er niveauforskel på 1-2 cm i forhold til oprindelig position. Jeg har døjet meget med myrer i de ramte hjørne i sommer og nu bænkebidere."

Ejendommen blev besigtiget af selskabets taksator den 8/11 2006. På baggrund af den stedfundne besigtigelse blev der udfærdiget skaderapport af 17/11 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**BESKRIVELSE AF SKADE:**
…
Gulve i entre og stue mod øst drejer sig om sætning. Ved besigtigelsen oplyser forsikringstager, at gulvet gennem de sidste fire år har sat sig. Ved besigtigelsen kan det ses, at gulvet i stuen er sunket ca. 20 mm mod vest (have siden) og i østenden er gulvet sluppet langs væggen og flere gulvklinker er revnet. I entreen ses gulvet, at have sat sig mod nord og at have sluppet mod syd ved indgangsdøren. I tilstandsrapport Ib. nr. 649750 er følgende beskrevet under pkt. 6.1 'K2 - note 1 - Mørtelfuge langs væg/gulv i forgang og stue revner. Ligeledes er der en revne i gulvet ved stuevinduet mod nord.'
…
FORSIKRINGSDÆKNING:
...
Gulv sætter sig/revner. Forholdet omkring revner og sætninger i gulvene i stuen og entreen vurderes **ikke dækket** jf. vilkår pkt. 5; Forsikringen dækker ikke:
forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. 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. Vi mener med karakter K2

som er beskrevet i tilstandsrapport af 17-09-2001, at forsikringstager har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning før overtagelsen. En K2 beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. Ved besigtigelsen ses ikke skade på andre bygningsdele end gulvet."

Skaderapporten blev fremsendt til klageren, som den 2/1 2007 tilskrev selskabet. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Jeg er ikke enig i Jeres afgørelse og skal venligst anmode om, at forholdet revurderes.

I skaderapporten står følgende: 'Ved besigtigelsen oplyser FT, at gulvet gennem de sidste fire år har sat sig'. Jeg kan præcisere dette derhen, at jeg første gang i efteråret 2005 i forbindelse med rengøring observerede, at gulvet i stuen var sunket markant i flere hjørner. Ved nærmere eftersyn viste det sig, at gulvet generelt havde 'sluppet' væggen og var sunket mellem 1 cm til 2 cm, som sagt værst i hjørnerne. Det har egentlig hele tiden været min observation, at skaden er sket over ganske kort tid, om end ikke 'pludselig' i forsikringsretlig forstand.

Jeg har efter skaderapportens modtagelse foranlediget foretaget en række fotos af gulvet i stue og forgang, nummeret og indtegnet på et rids over ejendommen hvor disse fotos er taget. Der vedlægges et komplet sæt fotos til nærmere gennemgang og vurdering.

Skaden beskrives i skaderapporten som 'gulv sætter sig/revner', og betegnes 'sætninger'. Jeg noterer, at der er enighed om, at der foreligger en skade på gulvet i stue og forgang.
…
Først og fremmest skal jeg gøre opmærksom på, at den bygningssagkyndige beskriver 2 forskellige forhold under én karakter, nemlig et forhold vedrørende **fuge** og et forhold vedr. **klinkerne**. De pågældende forhold burde rettelig være beskrevet hver for sig med hver sin karakter. Endvidere er begge forhold beskrevet under punkt *6.1 gulvkonstruktioner*, medens forholdene rettelig burde have været anført under punkt *6.2 Belægninger*.

Beskrivelsen af **mørtelfugen** med karakteren K2 kan i være ok ud fra den betragtning, at der ikke er tvivl om, at fugen - som en del af gulvbelægningen - er svigtet i og med, at der er revner flere steder som følge af, at fugen er udført i fast materiale og ikke som silikonefuge. Fugen kan imidlertid skiftes uden at dette influerer på den øvrige gulvbelægning, - klinkerne, og en mangelfuld kantfuge medfører ikke et totalsvigt i belægningen. Der er enighed blandt de bygningssagkyndige, som jeg har spurgt til råds, om, at K1 er en mere passende karakter netop ud fra, at der er tale om *en mindre alvorlig skade, som ikke har indflydelse på bygningsdelens funktion*.

Noten om, at *ødelagte fuger kan give fugtskader i bygningens konstruktion* er efter min faglige vurdering yderst misvisende i den givne situation, og jeg kan gætte om, at noten er en standardbeskrivelse, som den pågældende bygningssagkyndig anvender i forbindelse med korrekt beskrivelse af fuger i vådrumszone.

Derimod er karakteren K2 for en enkelt **revne i en klinke** placeret i en vinduesåbning i et ellers intakt 30 m² klinkegulv efter min vurdering klart forkert. I en note er det forklaret, at revnen skyldes, at soklen ikke er ført ud i åbningen. Korrekt karakter ville efter min vurdering have været K1. Efter beskrivelsen i tilstandsrapportens note 1, beskrives det, at '*revner i klinkegulvet i åbninger er **normale**, ...*' - Jeg mener således ikke, at jeg, som anført i skade-

rapporten, som køber med beskrivelsen i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning før overtagelsen.

Den bygningssagkyndige har næppe ment eller - eller for den sags skyld ud fra den blotte konstatering af en enkelt revne i en vinduesåbning kunnet vurdere, at gulvet derefter ville svigte inden for en overskuelig tid. - hvad skulle årsagen hertil være? Og hvad skulle revnen i givet fald være en **synlig indikator** på?

Der er efter min klare opfattelse tale om **en skjult mangel**, som har vist sig 3½ år efter min overtagelse af ejendommen. Den anmeldte skade drejer sig efter min vurdering om et **svigt/sætning i den underliggende gulvkonstruktion**, og ikke i belægningen udgørende klinkegulvet; gulvbelægningen er imidlertid sunket i takt med konstruktionen, idet belægningen er fastgjort på denne."

Uanset det af klageren anførte fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Klageren var fortsat utilfreds med afgørelsen, hvorfor sagen den 30/1 2007 blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade på gulvet i forgang og stue er dækningsberettigende. Til støtte herfor har hun i klagen henvist til sin skrivelse af 2/1 2007.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabets taksator har til støtte herfor i skrivelse af 14/2 2007 til nævnet bl.a. anført:

"H.J. har i klagebrev hertil anført, at afvisningen ikke kan accepteres, idet hun mener at forholdene er skrevet under de forkerte afsnit i tilstandsrapporten. H.J. gør gældende, at de 2 forhold - revnen i klinke ved vindue samt mørtelfugen langs væg/gulv - burde have været vurderet hver for sig, med hver sin karakter anført i tilstandsrapporten. I øvrigt gør hun gældende, at karakteren nok mere rettelig burde have været K1 for begge forhold, og ikke som anført i tilstandsrapporten K2.

Denne påstand står vi helt uforstående overfor, idet netop K2 viser køber, at der var forhold der skulle tages særligt hensyn til. Efter vores mening, ville det klart have været mere misvisende om forholdene ville have været kategoriseret som K1, idet K2 klart angiver at man skal være opmærksom på forholdet netop for at undgå decideret skade på bygningen.
…
Vores afvisning er begrundet i, at der i tilstandsrapporten netop er anført, at der er revner langs væg/gulv samt revne i klinke ved vindue. Når forholdet så i tilstandsrapporten har fået en K2'er, har forsikringstageren haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning, inden overtagelse af ejendommen.

Slutteligt gøres det fra forsikringstager gældende, at skaden udspringer fra et svigt/sætning i den underliggende gulvkonstruktion, og at der dermed er tale om en skjult mangel der ikke kunne eller burde have været opdaget inden overtagelsen.

I den forbindelse må vi formode, at det byggesagkyndige netop har givet forholdene en K2 af hensyn til, at der kunne være alvorlige fejl/mangler ved gulvet der skulle tages hånd om straks.

Uagtet at forholdene er nævnt under punktet 'Gulvkonstruktioner og gulve', er vi af den opfattelse, at begge forholdene er nævnt og at H.J. har haft rig lejlighed til at reagerer på forholdene, også selvom disse er nævnt under punktet 'gulve' og ikke under overskriften 'belægninger'."

Hertil har klageren i skrivelse af 15/3 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har forevist gulvet for 2 murere som har afgivet tilbud på skaden i badeværelset og forespurgt om årsagen til skaden. Begge har oplyst, at man ikke uden destruktive indgreb kan udtale sig om årsagen til sætningen i gulvet, men at der muligvis kan være tale om manglende/utilstrækkelig komprimering af underlaget før støbning af gulv ved opførelsen af tilbygningen. Dette kunne understøttes af det faktum, at der ikke er sket skade på ydervægge, og at skaden sker her en årrække efter bygningens opførelse.

Endelig har jeg kontaktet de 2 bygningssagkyndige, som har udarbejdet henholdsvis tilstandsrapporten i 1998 og den tilstandsrapport, som har dannet grundlag for min erhvervelse af ejendommen i 2002. Bygningssagkyndig M.K. har oplyst, at han husker ejendommen, men ikke det gulv, som sagen handler om, hvorfor der ikke er søgt yderligere oplysning hos denne. Bygningssagkyndig arkitekt A.H. husker efter en gennemlæsning af tilstandsrapporten såvel ejendommen som huseftersynet, og hun har udarbejdet en erklæring vedrørende beskrivelsen og karaktergivningen af det anmeldte forhold. Denne erklæring vedlægges.

A.H. nævner alene mørtelfugen, men jeg læser erklæringen således, at beskrivelsen og karaktergivningen i tilstandsrapporten går på mørtelfugen og ikke hele gulvet/gulvkonstruktionen, og at hun ikke har skønnet et kommende gulvsvigt.

Den fremsendte erklæring er en mailudskrift. Det er oplyst, at erklæringen tillige er fremsendt til mig med alm. post, men er endnu ikke modtaget. Den originale erklæring eftersendes til Nævnet."

Af den af bygningssagkyndig A.H. først fremsendte erklæring (mailudskriften), som er dateret 13/3 2007, fremgår:

"På given foranledning, skal jeg hermed oplyse, at under punkt 6.1 - gulvkonstruktion, er anført, at mørtelfugen revner langs væg og gulv, og skaden er karakteriseret med K2.
Gulvplade og sokkel vil altid 'arbejde' forskelligt, og derved vil der i fugen mellem væg og gulv altid opstå spændinger. Er fugen af mørtel vil der opstå revner og er fugen af gummi, vil de fleste spændinger kunne optages i fugen, eller fugen vil slippe.
I pågældende tilfælde var revnerne i mørtelfugerne så store, at skaden blev karakteriseret med K2, alvorlig skade, da størrelsen på revnerne ville betyde, at der f.eks. ved gulvvask eller anden fugtpåvirkning, ville være risiko for, at vand kan løbe ned."

I den efterfølgende med almindelig post fremsendte erklæring, som ligeledes er dateret 13/3 2007, er ordlyden ændret. I denne erklæring hedder det således:

> "På given foranledning, skal jeg hermed oplyse, at under punkt 6.1 - gulvkonstruktion, er anført, at mørtelfugen revner langs væg og gulv, og skaden er karakteriseret med K2.
> Gulvplade og sokkel vil altid 'sætte sig' forskelligt, og derved vil der i fugen mellem væg og gulv altid opstå spændinger. Er fugen af mørtel vil der opstå revner og er fugen af gummi, vil de fleste spændinger kunne optages i fugen, eller fugen vil slippe.
> I pågældende tilfælde var revnerne i mørtelfugerne så store, at skaden blev karakteriseret med K2, alvorlig skade, da størrelsen på revnerne ville betyde, at der f eks. ved gulvvask eller anden fugtpåvirkning, ville være risiko for, at beton og armeringsjern i gulvet ville kunne tage skade."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 31/3 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Skaden har været synlig for den bygningssagkyndige og er korrekt omtalt i rapporten, og det må være indlysende, at en påpeget alvorlig skade, hvis denne undersøges nærmere, vel også har en alvorlig årsag.
>
> Placeringen af den alvorlige skadekarakter under pkt. 6.1 (Gulvkonstruktion) indikerer da også, at den bygningssagkyndige implicit hermed har relateret de konstaterede revner til en mulig konstruktionssætning, hvorfor denne placering af kommentaren med de nu konstaterede forhold in mente i høj grad må siges at stå, hvor den hører hjemme."

Klageren er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 24/5 2007. Vedlagt skrivelsen har klageren fremsendt en af hende indhentet rapport fra bygningssagkyndig C.J.S. Af rapporten, som er dateret 22/5 2007, fremgår:

> "Ved besigtigelsen d. 01.05.2007 kunne konstateres, at der er sket en sætning af gulv, idet der langs husets sydfacade er ca. 12 mm. imellem den 'skarpe' nederste begrænsning af den udførte vægmaling og overside af gulv. Sætningen mindskes/går lineært mod '0' over mod husets modsatte side. Sætningen har medført revnedannelser/knæk i gulvplade i område tæt ved indgangsdør, men har i øvrigt ikke ført til revne i gulv ved terrændæk. Mørtelfuge langs vægbegrænsninger har en del revner, er løs/defekt generelt, hvad der er normalt/almindeligt, fordi der opstår spændinger mellem væg og gulv bl.a. p.g.a. gulvvarmen. At skade på fuger er placeret under pkt. 6.1 gulvkonstruktion og ikke pkt. 6.2 under belægning, kan så vidt jeg kan se ikke have afgørende betydning. Det, der er anført som skade er, at mørtelfuger er revnet/defekt, hvilket normalt ikke skyldes skader på gulvkonstruktion, men alene at mørtelfugning er en uegnet afslutning langs et terrændæk af anseelig størrelse, hvor dette slutter til væggene. Den anførte skade på fuger er ikke en skade på gulvkonstruktionen, hvorimod den opståede skade/sætning er en skade på gulv/terrændæk, om end den ikke vurderes at være kritisk.
>
> Om revnedannelsen i gulvkonstruktion ved indgang er sket i forbindelse med sætning eller var der, da huset blev overtaget, ved jeg ikke. Den er i hvert fald ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ifølge ejer har fugen langs gulv været defekt siden købet af huset og herved nævnt i den først udarbejde tilstandsrapport fra 1998. Sætningen er ifølge ejer sket pludseligt for et års tid siden. Sætningen vurderes at skyldes udtørring/svind i tilfyldt materiale og evt. mangelfuld komprimering af tilfyldt materiale. Årsag til at sætningen opstår uens er evt., at terrænet falder mod syd, hvorved tilfyldningen her er størst. Når husets fundament og øvrige

konstruktion ikke har sætningsskade og sætningen trods alt er af relativ beskeden størrelse, vurderes skaden ikke at være kritisk/at indebære væsentlig risiko for forværring.
Årsag til at den er opstået pludseligt kan være, at terrændækket i en periode har hængt 'fast' i begrænsningsfugen og evt. at denne funktion/opholdelseskraft pludseligt er blevet 'overvundet'. Det er tidligere set ved lignende sætninger på gulvkonstruktioner.

Forklaringen i den byggesagkyndiges brev omkring baggrund for karaktergivningen K2 er efter min mening helt skudt ved 'siden af'! Normal hensigtsmæssig gulvvask i et rum af denne karakter ville aldrig kunne forårsage skade på armeringsjern, så dette kunne få nogen som helst betydning."

Selskabet har herefter i skrivelse af 11/6 2007 til nævnet på ny fastholdt sin afgørelse.

Nævnet har fået forelagt fotos af de omhandlede gulve.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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:

Efter oplysningerne i tilstandsrapporten har klageren efter nævnets opfattelse haft grund til at antage, at den revnede fuge kunne udskiftes, ligesom den revnede flise måtte anses for normal ved overgang mellem fundament og terrændæk. Derimod finder nævnet, at klageren ikke ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten har haft anledning til at antage, at der var tale om sætningsskader. Nævnet finder derfor, at selskabet skal bekoste

en nærmere undersøgelse af sætningsskadens omfang og prognose samt retablere klinkegulvet.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal bekoste en nærmere undersøgelse af sætningsskadens omfang og prognose samt retablere klinkegulvet.

Marianne Højgaard Pedersen