787/08

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.573:

xxxx xxxxx xx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at foretage tilbundsgående undersøgelser af betondækket under klagernes ejendom samt udbedre årsagen til revner i betondækket.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke findes at være nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1984, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 22/3 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/10 2001.

Klagerne anmeldte, at der var begyndende revnedannelser i gulvklinker på badeværelse samt i køkken/alrum, hvorfor S.B. fra B.&E. rådgivende ingeniører besigtigede forholdene den 14/9 2006. S.B. anførte som følge heraf i skrivelse af 15/9 2006:

> "Der kunne på badeværelse og i køkken/alrum konstateres begyndende revnedannelser i gulvklinker. I køkken/alrum ligeledes lodret revne ved halvvægs tilslutning mod ydervæg. Der kunne på ydervægge og sokler udefra ikke konstateres sætningsskader af nævneværdigt omfang. Det skal herudover nævnes, at ejendommen er beliggende i umiddelbar nærhed af et vådområde. Det er af ejer oplyst, at skaderne er opstået inden for det sidste år.

I henhold til det udleverede materiale er funderingen udført til fast bund i dybder på 1,60 - 2,00 m i form af randfundamenter samt et mellemliggende langsgående fundament. Med denne konstruktion som underlag er terrændækket vist udført armeret og selvbærende mellem fundamenterne.

De konstaterede skader er ikke umiddelbart forklarlige af følgende årsager:
- Et normalt sætningsforløb er udtalt i starten og 'klinger af' over tid - ejer oplyser, at der ikke tidligere har været konstateret skader.
- Konstruktionen er iht. materialet sammenhængende, hvorfor lokale skader ikke bør forekomme.

Når skaderne rent faktisk er opstået, tilskrives de en af følgende to årsager - eller en kombination heraf:
1. Voldsomme variationer i nedbørsmængder set i relation til nærliggende vådområde.
2. Lokalt svigt i konstruktionen eller en mulighed for, at terrændækket ikke er selvbærende.

For afklaring af ovenstående anbefales, at terrændækkets konstruktion undersøges ved udtagning af borekerner til bestemmelse af dæktykkelse og armering. Herudover bør der samme steder foretages jordbundsundersøgelser."

S.B. fra B.&E. rådgivende ingeniører besigtigede herefter igen ejendommen den 12/10 2006 og anførte som følge heraf i skrivelse af 16/10 2006 til klagerne:

"Efter diamantboring gennem terrændæk og optagning af borekerner har undertegnede igen den 12. oktober 2006 besigtiget ejendommen.

Efter gennemboring af det nedre betonlag (som efter første undersøgelse af boreentreprenøren blev benævnt som et tyndt klaplag) viser det sig nu, at dette betonlag udgør det armerede og selvbærende terrændæk med tykkelsen 200 mm som tidligere beskrevet.
Det kan af borekernerne ses, at undersidearmeringen er meget lavtliggende og lokalt uden dæklag med begyndende korrosion til følge.
Under det selvbærende betondæk kunne konstateres et singelslag af ukendt tykkelse som kapillarbrydende lag.

På det nu foreliggende grundlag er det overvejende sandsynligt, at de konstaterede skader er fremkommet som resultat af det øverste uarmerede betonlags bevægelse - eller eventuelt brud - som følge af eftergivelighed i det underliggende bløde isoleringslag.
Revnerne i halvvæg i køkken/alrum er hermed også forklarlig, eftersom der ikke er tværfundament under denne.
I øvrigt kan lokale svigt i den nederste betonplade som følge af korrosion i for lavt liggende armering ikke udelukkes som en yderligere skadesårsag, hvilket skal ses i sammenhæng med det nærliggende vådområde som tidligere omtalt.

Såfremt det på det foreliggende grundlag besluttes at udbedre konstruktionen i et specificeret omfang, vil anbefalingen herfra være, at det øverste betonlag og isolering fjernes, trykfast isolering udlægges, og nyt klaplag med en let svindarmering udstøbes. Under arbejdet bør det ved inspektion (og evt. boring) sikres, at den underliggende bærende betonplade er intakt og uden brudrevne."

Som følge af dette materiale samt en besigtigelse den 17/11 2006 anførte K.J. fra C.L.L.H. A/S i skrivelse af 24/11 2006 til selskabet:

"Ved besigtigelsen kunne det indledningsvis konstateres, at der i entré og køkken/alrum er udboret 2 x 2 borekerner og at de begge steder er udført inden for en afstand af ca. 0,5 meter fra ydervæggen. Gulvkonstruktionen ses at være identisk i de to rum og er opbygget med to separate betondæk, hvilket ikke er en normalt anvendt konstruktion i et parcelhus. Opbygningen er som følger:

Klinker
~ 150 mm beton, uarmeret
~150 mm isolering
~ 200 rnm isolering, armeret
~ 50 mm isolering
Singels

På borekernerne og i hullerne ses det, at dæklaget på armeringen varierer fra 0 til ca. 30 mm og at der er korrosion på armeringen hvor den er uden dæklag. Korrosionen er dog ikke værre end at den for nuværende ikke vurderes at have givet anledning til nogen nævneværdig ændring af dækkets bæreevne. I køkken/alrum var den øverste isolering fugtig, hvilket ikke vurderes at skyldes borevand idet kernerne blev boret ud 3 uger før besigtigelsen.

Ved besigtigelsen udpegede A.E. revnerne i gulvet i køkken/alrum som ses ved og omkring halvvæggen midt i rummet. Desuden blev revnen over en dør i køkkenet udpeget og det blev oplyst, at døren til værelset i det nordøstlige hjørne af huset er begyndt at binde.

På det sydlige hjørne af huset er der en revne i soklen og der ses tegn på at en tilsvarende revne på samme sted tidligere er udbedret ved at reparere sokkelpudsen. Flere steder på samme sokkel ses gennemslag af rust, hvilket kan skyldes for lille dæklag på armering eller urenheder i form af metalstykker i sokkelpudsen.

Med hensyn til materialet fra da huset blev opført i 1983 omfatter dette en tilsynsrapport hvoraf funderingsdybderne fremgår og det desuden fremgår at der blev ført tilsyn med hele funderingsarbejdet.

Af beregningerne og tegningerne for betondækket fremgår det ikke at der skal være to betondæk, hvorfor der må være sket en projektændring under udførelsen. Det ses således ikke af beregningerne hvordan det øverste uarmerede betondæk skal understøttes/bæres.

På baggrund af besigtigelsen og gennemgangen af det oprindelige projektmateriale vurderes revnerne i gulvet i køkken/alrum at skyldes et lokalt brud i det uarmerede dæk under halvvæggen. Bruddet kan skyldes en minimal sammentrykning af isoleringen, hvilket ikke nødvendigvis betyder at der ikke er anvendt en isolering, der er tilstrækkelig trykfast.
Det vurderes ikke at armeringen i det nederste betondæk er korroderet i en sådan grad at dette forhold kan være medvirkende til revnerne. Det er dog givet at grundvandspejlet i det aktuelle område ligger forholdsvis højt og at det derfor må forventes at korrosionen fortsætter fremover, hvilket naturligvis vil medføre at dækkets levetid begrænses heraf.

Det anbefales, at der udbores én eller flere kerner ved revnerne i køkken/alrum for at afklare om det uarmerede betondæk er revnet eller om der kun er revner i gulvklinkerne. Omfang og karakter af en eventuel udbedring må afgøres når resultatet af den nævnte undersøgelse foreligger."

K.J. fra C.L.L.H. A/S udborede den 19/12 2006 en ny kerne i køkken/alrum for at afklare, om det uarmerede betondæk var revnet, eller der kun var revner i gulvklinkerne. Som følge heraf anførte K.J. i skrivelse af 20/12 2006 til selskabet:

"Undertegnede besigtigede den nye borekerne den 20. december 2006 og det kunne her konstatere, at borekernen er delt i to som en følge af at revnen går hele vejen gennem betondækket. Det uarmerede betondæk har her en tykkelse på 100 mm, hvilket er noget mindre end de to andre steder, hvor der tidligere er udboret kerner. Isoleringen har en tykkelse på ca. 100 mm, hvilket også er mindre end der er målt tidligere. På isoleringen ses det, at denne er blevet trykket sammen.
Den aktuelle revne vurderes at være initieret af egenlasten fra halvvæggen og revnen er herfra fortsat i forlængelse af halvvæggen på grund af, at der ikke er nogen fordelingsarmering i betondækket.

l toilettet i den modsatte side af huset er der også et par revner i gulvet men dette gulv er ikke belastet som gulvet i køkken/alrum, hvorfor revnerne her også kan skyldes svind sammen med det forhold at der ikke er fordelingsarmering i dækket. For nuværende er der tale om fine revner som ikke bør begrænse anvendelse af toilettet men hvis de udvikler sig er det givet, at der vil kunne trænge vand ned i gulvet ved regelmæssig vandpåvirkning af gulvet.

Ved besigtigelsen oplyste A.E., at hun for 14 dage siden bemærkede at der midt i stuen er et område hvor der er kommet ujævnheder i samlingerne i trægulvet. Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at området breder sig over 3-4 stave. Det må antages at der er tale om et flydende gulv som i værelserne, hvor forsikringstager selv har lagt tilsvarende gulve efter overtagelsen. Det vides ikke om der ligger en fugtspærre under trægulvet men de beskrevne ujævnheder vil kunne være en følge af en revne i betondækket, som vil gøre det muligt for fugt at trænge op i trægulvet.

På baggrund af besigtigelsen den 17. november og seneste besigtigelse er det min vurdering, at de registrerede revner i gulve og til dels vægge er en følge af en sammentrykning af isoleringen. Hovedparten af sammentrykningen er primært sket under udstøbningen af betondækket og i perioden umiddelbart herefter. Det er dog givet at der også efterfølgende kan være sket en sammentrykning som har givet anledning til revnerne.

Da gulvkonstruktionen må antages at være identisk i hele huset vurderes problemet på det foreliggende grundlag at vedrøre gulvet i hele huset."

K.J. fra C.L.L.H. A/S anførte i efterfølgende mail af 9/1 2007 til selskabet:

"Jeg mener ikke at der er nærliggende risiko for at revnerne udvikler på kort sigt. Hvis det antages at de forholdsvis små dæklag på armeringen som er konstateret flere steder er repræsentative for hele gulvet så vurderer jeg at der inden for en periode på 5-20 år vil komme flere revner som de eksisterende og at vidden af de eksisterende revner gradvist vil øges.

Hvis skaderne ikke forværres bør det overvejes om man vil gøre noget ved dem da de eksisterende klinker sandsynligvis ikke længere kan købes. Hvis der skal gøres noget bør klinkerne i hele køkken/alrum og entre udskiftes.
Revnerne i betondækket skal injiceres før der lægges nye klinker.
Revnerne i gulvet i toilettet er pt så fine at jeg ikke mener der bør gøres noget ved disse pt.
Med hensyn til trægulvet er det pt ikke klart om dette har noget med det øvrige at gøre.
l køkken/alrum er der revner på begge sider af halvvæggen i hele køkkenets bredde.

Med hensyn til at udføre yderligere undersøgelser vil disse muligvis kunne være med til at belyse problemet bedre men det er også muligt at de blot vil bekræfte de forhold der allerede kendes. Da undersøgelserne er destruktive skal det naturligvis også tages i betragtning hvor mange flere gulvbelægninger man laver huller i med et begrænset udbytte."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 16/2 2007 til klagernes advokat:

"**Skade nr. 2 Terrændæk**
Forsikringstageren har konstateret revner i klinkegulve Dette forhold er efterfølgende undersøgt ved boreprøver af henholdsvis Rådgivende Ingeniør B.&E., og efterfølgende på foranledning af C.L.L.H.

På baggrund af de foreliggende undersøgelser, vurderes det at der ikke er nærliggende risiko for at revnerne udvikler på kort sigt.

Det antages at de forholdsvis små dæklag på armeringen som er konstateret flere steder er repræsentative for hele gulvet, og det at der inden for en periode på 5-20 år vil komme flere revner som de eksisterende og at vidden af de eksisterende revner gradvist vil øges.

Årsagen til skade, (revner i beton dæk) er således ikke omfattet af forsikringen, da der ikke er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelserne EF-02 pkt. 4.

Klinkebelægningen i køkken og entre er imidlertid ødelagt af revnedannelser i de underliggende beton dæk.
I køkken/alrum er der revner på begge sider af halvvæggen i hele køkkenets bredde, og de eksisterende klinker kan sandsynligvis ikke længere købes.
Forsikringen erstatter følgeskaden, ved udskiftning af gulvklinker i køkken og entre, samt retablering af borehuller i gulve.

Da der fortsat vil komme revner som de eksisterende i betondækket, anbefales det er der lægges en anden type gulvbelægning, som ikke er følsom overfor disse små revnedannelser. Alternativt kan der nedlægges et net/armering i fliselim. Løsningen bruges bl.a. ved udlægning af klinker på træunderlag.

Revnerne i gulvet i toilettet er pt. så fine at disse pt. ikke udgør en egentlig skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Erstatning
Der indhentes 2 tilbud på udskiftning af gulvklinker i køkken og entre, samt retablering af borehuller.
Erstatningen udgør prisen for det billigst indkomne tilbud.
Herudover erstattes rimelige og nødvendige udgifter til forundersøgelser/opsporing af skaden.

Skade nr. 3 Opfugtet trægulv i stue
Skaden blev besigtiget d. 02-02-07.
Der kunne ved besigtigelsen konstateres en opfugtning af enkelte gulvbrædder midt i stuen.
Årsagen til opfugtningen skyldes formentligt, at der ikke er udlagt fugtspærre under gulvbrædderne, og at der trænger fugt op igennem revner i det underliggende betondæk.

Fugtkilden kendes ikke, men det er ikke sandsynliggjort at der er tale om opstigende grundfugt.

Ved besigtigelsen kunne det ved optagning af borekerne, konstateres at der er udlagt både kapillarbrydende lag af singles og fugtspærre under terrændækket.

Ved besigtigelsen oplyste forsikringstageren at de for ca. 1,5 år siden havde en rørskade, hvor der var rendt 50 m³ vand ud. På daværende tidspunkt antog husforsikringens taksator at vandet var rendt ud i afløb, og der blev ikke fortaget en egentlig affugtning.

Det vurderes derfor sandsynligt, at den tidligere rørskade kan være årsag til opfugtning af betondæk og trægulv i stuen, og der således er tale om en følgeskade til den tidligere rørskade.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, som er dækket af en anden forsikring, jf. forsikringsbetingelserne EF-02 pkt. 5.5.

Denne skade skal derfor anmeldes og behandles af husforsikringen, før der evt. iværksættes yderligere undersøgelser af forholdet fra ejerskifteforsikringens side."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 2/3 2007 til selskabet:

"Ad skade nr. 2 Terrændæk:
Det bestrides, at revnerne i betondækket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da der ifølge Deres opfattelse, ikke er nærliggende risiko for skade.

Revnerne i betondækket er en skade eller under alle omstændigheder et fysisk forhold der giver nærliggende risiko for skade og dermed omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes EF-02 pkt. 4.

Hvis disse revner i betondækket ikke udbedres, vil de fremover skabe følgeskader i de omkringværende bygningsbestanddele.

De tilbyder i overensstemmelse hermed også at dække skaderne på gulvklinkerne i køkken og entre. Skaderne på gulvklinkerne i køkken og gulv er netop følgeskader af revnerne i betondækket.

Min klient må derfor stille sig helt uforstående, overfor Deres afslag af at dække udgifterne til udbedring af revnerne i betondækket.
Det må derfor kræves, at revnerne i betondækket udbedres.

Derudover vil min klient forbeholde sig ret til at kræve opsætning af nye klinker, til erstatning af de beskadigede klinker.

Min klient bestrider også, at revnerne i toiletgulvet ikke, ifølge Deres opfattelse, skulle udgøre en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

C.L.L.H. A/S anfører i deres skrivelse af 20. december 2006, at hvis revnerne '*udvikler sig er det givet, at der vil kunne trænge vand ned i gulvet ved regelmæssig vandpåvirkning af gulvet*'.

Det må betegnes som en skade eller under alle omstændigheder et fysisk forhold der giver nærliggende risiko for skade.

Ad skade nr. 3 Opfugtet trægulv i stue:
Hele afsnittet vedrørende opfugtet trægulv i stuen må i helhed bestrides som gætværk og gisninger.

Opfugtning af gulvbrædder i stuegulvet er en skade efter ejerskifteforsikringens EF-02 pkt. 4. Det virker heller ikke til at være bestridt af Dem.

Årsagen til det opfugtede gulv er, ifølge Deres opfattelse, sandsynligvis en 1½ år gammel rørskade.

Dette må siges at være udokumenteret gætværk og det må forlanges, at der fremlægges dokumentation for denne påstand."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 2/4 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal foranstalte tilbundsgående undersøgelser af betondækket under klagernes ejendom samt udbedre årsagen til revner i betondækket. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Klager opdagede i april 2006, at klinkebelægningen i køkken og entre revnede, ligeledes blev der opdaget revner i toiletgulvet.
ALKA har imidlertid afvist at finde og udbedre årsagen til disse revner, under det påskud, at der ikke er nærliggende risiko for skader, jf. skrivelse fra ALKA af 16. februar 2007.

Endvidere er der sket en opfugt af flere gulvbrædder i stuegulvet, med den virkning at stuegulvet bugner. Det vil ALKA heller ikke undersøge nærmere, idet ALKA forklarer opfugtningen med henvisning til en gammel rørskade.

Begge de ovenstående skader skyldes formentlig en manglende jernarmering i betonlaget under huset, jf. flere vurderingsrapporten …"

Selskabet har ved skrivelse af 20/4 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Skade 2 vedrører betondækket og klinkegulvbelægninger i huset. Det anmeldte forhold består dels af revner i betondækket, dels følgeskader heraf i form af revner i klinkegulve i entre, køkken/alrum og meget fine revner i gulvet på toilettet.

Kunden har foranlediget revnerne i betondækket undersøgt af Rådgivende Ingeniører, B. og E. og vi har efterfølgende anmodet Rådgivende Ingeniører C.L.L.H. om at vurdere undersøgelsesresultaterne.

Rådgivende ingeniører C.L.L.H. vurderer resultatet af de foretagne undersøgelser således, at der ikke er nærliggende risiko for at revnerne udvikler sig på kort sigt. Det vurderes dog, at såfremt armeringen af dæklaget er den samme i resten af huset som ved de udtagne boreprøver i køkkenet, vil der, formentligt inden for en periode på 5-20 år, gradvis komme skader af denne type over hele husets gulv, og at vidden af de eksisterende revner vil gradvist øges.

Revnerne i selve klinkebelægningen i køkkenet og entreen accepterer vi som skader og vi anbefaler i denne forbindelse, at der lægges en anden type gulvbelægning, der ikke er følsom over for de små revnedannelser i betonlaget. I den forbindelse anbefaler vi, at der under denne belægning lægges et asfaltpapunderlag, der brændes ned i betondækket. Alternativt kan klinker på ny udlægges, hvis der nedlægges et net/armering i fliselimen. Denne løsning bruges bl.a. ved udlægning af klinker på træunderlag. Det er vores vurdering, at

begge de anviste reparationsmetoder vil sikre fuldt funktionsdygtige gulve fremover, idet løsningen med asfaltpapunderlag som fugtspærre og en anden type gulvbelægning formentligt er den mest holdbare.

Det er vores vurdering, at skaderne på selve betondækket i entre og køkken/alrum ikke er af et omfang, der statuerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da revnerne med en ny gulvkonstruktion som anført ingen større kosmetisk eller konstruktiv betydning vil have.

Hvad angår de fine revner i toilettets gulve, er der for nuværende ikke tale om forhold, der gør gulvene utætte, og der er efter vores vurdering heller ikke tale om et omfang, der kosmetisk har et omfang, der kan statuere en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ingeniør K.J. fra C.L.L.H. anfører i sin rapport af 20.12.2006 herved: '*I toilettet i den modsatte side af huset er der også et par revner i gulvet, men dette gulv er ikke belastet som gulvet i køkken/alrum, hvorfor revnerne her også kan skyldes svind sammen med det forhold, at der ikke er fordelingsarmering i dækket. For nuværende er der tale om fine revner som ikke bør begrænse anvendelse af toilettet, men hvis de udvikler sig er det givet, at der vil kunne trænge vand ned i gulvet ved regelmæssig vandpåvirkning af gulvet.*' Viser det sig i løbet af forsikringens løbetid (forsikringen er 10 årig og løber til 2012), at skaden udvikler sig, er vi indforståede med at revurdere forholdet, og evt. tilbyde en løsning svarende til løsningen i entreen og køkken.

For så vidt angår risikoen for, at skaderne vil gentage sig på husets øvrige gulve, hvor problemerne med betonlaget muligvis er de samme, er det vores vurdering, at man bør afvente og se, om der opstår skader på selve gulvbelægningerne. Det er ikke dokumenteret, men er ifølge vores taksator nærliggende at tro, at de opståede skader i terrændækket kan have en sammenhæng med en stor rørskade i 2005, hvor der løb ca. 50 kubikmeter vand ud, mens klagerne i nogle dage ikke var hjemme. På daværende tidspunkt antog husforsikringens taksator (Tryg), at vandet var rendt ud i husets afløb, og der blev derfor ikke foretaget egentlig affugtning. Det har ikke været muligt at formå kunden til at anmelde den aktuelle skade som en følgeskade til Tryg, og vi vurderer, at vi med de foreliggende rapporter - og ikke uden betydelige destruktive undersøgelser - ikke vil kunne løfte bevisbyrden for, at skaderne på betondæk mv. hidrører fra rørskaden. Tidsmæssigt og logisk synes en sådan sammenhæng dog sandsynlig ifølge vores taksator.

'<u>Skade 3</u>': Der er tillige anmeldt en fugtskade på trægulvet i stuen. Skaden er efter det oplyste for os konstateret i 2006 og den eksakte skadeårsag er ikke klarlagt, men ifølge vor taksator er det nærliggende at tro, at der er tale om opstigende fugt fra isoleringslaget mellem det øvre uarmerede betonlag og det nedre armerede betonlag. Det er vores vurdering, at fugten i dette lag enten kommer fra den ovenfor anførte vandskade i 2005 eller af andre ikke nærmere klarlagte årsager. Det bemærkes, at vor taksator har i denne forbindelse henviser til, at de undersøgelser, der er foretaget af terrændækket viser, at der både er udlagt kapillarbrydende lag af singles og fugtspærre under huset, hvorfor opstigende grundfugt næppe kan have et større omfang.

Efter revurdering af sagen i forbindelse med dens indbringelse for nævnet kan vi efter omstændighederne - trods de ikke helt klarlagte årsagsforhold - anerkende at yde dækning for denne skade. Vor taksator vurderer, at en ophugning af betondækket ikke er nødvendig. På denne baggrund kan vi tilbyde, at udlægge en asfaltpapbelægning, der brændes fast ned i betondækket, der vil fungere som en yderst fleksibel og tæt fugtspærre under klagerens gulv, der også modvirker skimmelangreb. Dækningen kan ydes for stuen, spisestuen og værelset, der grænser op til stuen, da det er i dette område, at der er tegn på en revnedannelse. Det er vores taksators vurdering, at dette vil udgøre en holdbar løsning.

Samlet set er det vores vurdering, at vi med vores tilbud om udbedring af skaden som anført, har opfyldt vores forpligtelser iht. forsikringsaftalen. Vi finder, at vi på det foreliggende grundlag ikke er forpligtede til at bekoste yderligere undersøgelser til afdækning af de eksakte årsagsforhold. Måtte det vise sig at der sker yderligere skader, vil vi selvfølgelig vurdere og evt. dække disse skader i henhold til den tegnede forsikring."

Som følge heraf anførte klagernes advokat i skrivelse af 9/5 2007 til nævnet:

"Ad skade nr. 2 Terrændæk:
Det er revnerne i betondækket der højst sandsynligt forårsager revnerne i gulvet i entreen og i køkken/alrummet. Det er derfor revnerne i betondækket der skal udbedres således, at disse revner ikke forårsager følgeskader i husets forskellige rum. Det vil derfor være nytteløst at udbedre revnerne i gulvet, hvis ikke selve årsagen til revnerne udbedres.

Revnedannelse i et betondæk under et hus må betegnes som en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dernæst er der revnerne i toiletgulvet. Ifølge mine klienter har revnerne i toiletgulvet siden årsskiftet 2006-07 udviklet sig markant og kan nu ikke længere betegnes som rent kosmetiske skader.

C.L.L.H. A/S anfører i deres skrivelse af 20. december 2006, at hvis revnerne '*udvikler sig er det givet, at der vil kunne trænge vand ned i gulvet ved regelmæssig vandpåvirkning af gulvet*'.

Et toilet er selv sagt en lokalitet i et hus der potentielt kan være udsat for regelmæssig vandpåvirkning. Det er derfor sandsynligt, at revnerne vil udvikle sig og at der vil trænge vand ned i gulvet.

Revnerne i toiletgulvet må således også betegnes som en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dernæst fremkommer ALKA Forsikring med en aldeles udokumenteret påstand om en gammel rørskade. ALKA Forsikrings påstand dækker formentlig over en manglende lyst til at foretage tilbundsgående undersøgelse af selve årsagen til skaderne i huset …

Ad skade nr. 3 Opfugtet trægulv i stue:
Igen forlader ALKA Forsikring sig på en udokumenteret påstand om en gammel rørskade og vil således ikke foretage en undersøgelse af den egentlige årsag til det opfugtede trægulv.

ALKA Forsikrings tilbud om at udlægge en asfaltpapbelægning vil således formentlig ikke afhjælpe årsagen til det opfugtede trægulv. Det må under alle omstændigheder foranstaltes påbundsgående undersøgelser af huset … inden der udlægges asfaltpapbelægning, der i bedste fald vil være nytteløs.

De ovenstående skader skyldes formentlig en manglende jernarmering i betonlaget under huset, jf. rapporterne fra C.L.L.H. A/S.

Det må derfor fastholdes, at ALKA Forsikring skal tilpligtes at foranstalte tilbundsgående undersøgelser af betondækket og udbedre den egentlige årsagen til ovenstående mangler."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvad dækker forsikringen**

4.1.
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, revnedannelse, 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet efter sagens indbringelse har anerkendt at yde dækning for den anmeldte fugtskade på trægulvet i stuen. Selskabet har i den forbindelse tilbudt at udlægge en asfaltpapbelægning, der skal brændes ned i betondækket. Klagernes advokat fastholdt herefter sit krav om en tilbundsgående undersøgelse af betondækket.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke kan kritiseres, at selskabet har afvist at foranstalte yderligere undersøgelser end de allerede foretagne. Ud fra de allerede foretagne undersøgelser finder nævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at revnerne i betondækket udgør en nærliggende risiko for skade, hvorfor selskabet ikke kan pålægges udbedring heraf.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand