792/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 71.702:

xxxxx xxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Sagen drejer sig om følgende forhold:

1. Revne i betongulv under trægulv.
2. Utæt skotrende og råd i træværk.
3. Sod.
4. Sætningsrevner over dør til henholdsvis depotrum og toilet.
5. Vandindtrængning.
6. Fejlkonstrueret vindue

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1986.

Om forholdene er i tilstandsrapporten af 19/4 2006 anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er enkelte defekte fuger spredt i ydervæg-

		gen, bl.a. på vestgavl. Mod S er sprængt sten ved udvendig stikkontakt, på hjørnet SV er sten beskadiget efter påkørsel.
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K2	Terrassedør mod V i stue er nedbrudt.
	K0	Dør mellem gammel badeværelse og entre er fugtskade.
4.2 Vinduer	K2	Terrassevindue mod V i stuen er delvis nedbrudt.
5. Lofter/etageadskillelser		
5.1 Ingen bemærkninger		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K1	Gulvfliser ved dør i baggang er revnet og løse.
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Enkelte revnede tagsten ved gavl NV.
	K1	Der er nogen begroninger af mos og alger på taget.
8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Afdækningen på sternkanter når ikke ind til tagrender overalt. Note: Der trænger vand ned mellem sternkant/dækbræt og tagrender. Spær ved aftræk fra viktualierum er misfarvet. Træ i skotrende er misfarvet. Note: Ejer oplyser, at aftræk er repareret. Der er ikke kendskab til utætheder i skotrende.
8.10 Undertage/understrygning	K2	Der mangler fodblik ved undertagets tilslutning til tagrender. Undertaget når ikke ud i tagrender. Der er huller i undertag ved gennemføringer. Der er ikke afstandslister mellem lægte og undertaget. Note: Leverandøren af undertaget anfører i den på oplægningstidspunktet gældende vejledning, at der skal være afstandslister og fodblik."

Klageren har ved skrivelse af henholdsvis 26/4 2007 og 27/4 2007 til nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende de fem forhold som dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen. Klageren har i skrivelserne bl.a. anført:

> "Vi fjernede skillevæg til køkken og opholdsstue blev en betydelig revne synlig på ca. 0,8 mm.
>
> Vi mener at de fliser der er revnede på badeværelse er opstået på den revne fundet i opholdsstue. Revnen går til og sikkert også under til væggen på badeværelset.
> …
> Vi mener ikke der er tale om en revne opstået ved udtørring men sætningsskader og bør være dækket af ejerskifteforsikring.
> …

Vandindtrængning ved skorsten, utæt skotrende, begyndende råd på spær, sodgennemtrængning er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ad 2 er efter vores vurdering ikke korrekt grundet isoleringen er tapet sammen, så tidligere må have været vidende om utætheder.

Sætningsskaderne er over vinduet i tilbygning."

Selskabet har i svarskrivelse af 31/5 2007 til nævnet vedrørende de enkelte forhold anført:

"**1) revne i betongulv under trægulv**
Primo oktober 2006 anmelder vores kunde, at de har konstateret en revne i betongulv i forbindelse med at de har fjernet en skillevæg mellem køkken og opholdsstue, hvorved der blev fjernet et par gulvbrædder.

Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere en mindre revne i undergulvets betonplade. Betonpladerne ved revnen var ikke forskudt i forhold til hinanden, hvorfor det ikke vurderes at være en sætningsrevne, men en revne opstået ved udtørring.

Revnen medfører ikke problemer for det overliggende trægulv, og kan således fortsat opfylde sin funktion som undergulv.

Der kunne heller ikke konstateres tegn på sætningsrevner i vægge eller fundamenter.

På baggrund af besigtigelsen har vi afvist forholdet som dækningsberettiget, da forholdet ikke skønnes at have nogen konstruktiv betydning, og derfor ikke opfylder skadebegrebet, således som dette er defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Der er ikke for ankenævnet fremkommet oplysninger, der ændrer vores synspunkt.

2) utæt skotrende og råd i træværk
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at træværk var opfugtet. Der var imidlertid ingen nedbrydningsskader på træværket. Træværket var misfarvet, men dette er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og har i øvrigt kun kosmetisk betydning.

Årsagen til opfugtningen skyldes en mindre utæthed i skotrenden ved kip. Forholdet kan tætnes med rygningskit, og skønnes at kunne udføres for kr. 800,-.

Det er vores opfattelse, at udbedring af utætheden kan henføres til almindelig vedligeholdelse, og i øvrigt er af bagatelagtig karakter, hvorfor forholdet ikke er dækket af forsikringen, jf, eksempelvis 67.422, 63.689 samt 65.354.

3) sodgennemtrængning
Umiddelbart kan vi ikke se, at vi er blevet præsenteret for denne problemstilling før. Forinden vi kan tage stilling til om der er grundlag for en genbesigtigelse, må vi opfordre vores kunde til at præcisere, hvad dette klagepunkt nærmere drejer sig om.

På det foreliggende grundlag, må vi gøre gældende, at denne del af klagen må afvises i medfør af vedtægternes § 2, stk. 7.

4) sætningsskader over vinduer i tilbygning
Umiddelbart kan vi ikke se, at vi er blevet præsenteret for denne problemstilling før. Forinden vi kan tage stilling til om der grundlag for en genbesigtigelse, må vi opfordre vores kunde til at præcisere, hvad dette klagepunkt nærmere drejer sig om.

På det foreliggende grundlag, må vi gøre gældende, at denne del af klagen må afvises i medfør af vedtægternes § 2, stk. 7.

5) vandindtrængning ved skorsten
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at skorstensinddækningen var utæt. Årsagen til utætheden skyldes, at inddækningen er tæret op med mange huller i. Inddækningen skønnes at være omkring 20 år gammel, og vores taksator vurderer på baggrund af sin besigtigelse af inddækningen, at denne har udlevet sin normale levetid.

Inddækningen kan ikke repareres, men skal udskiftes. Omkostningerne hertil skønnes at udgøre kr. 3.500,-.

- Vi har afvist forholdet som dækningsberettiget dels fordi forsikringen ikke dækker bygningsdele, hvis levetid er udløbet, jf. eksempelvis ak 65.978 og dels fordi der er tale om et bagatelagtigt forhold, henset til udbedringsomkostningernes størrelse.

Efter omstændighederne kan vi dog tilbyde, at betale 20% af udbedringsomkostningerne eller kr. 800,-, svarende til en aldersafskrivning med 80% i overensstemmelse med ak 64.207.

Beløbet vil blive fremsendt til vores kunde som en kontanterstatning."

Hertil har klageren i skrivelse af 6/6 2007 til nævnet anført:

"1. Revne i betongulv under trægulv
Vi er fortsat af den opfattelse, at det ikke er som konstateret af taksator 'en mindre udtørringsrevne' men derimod en sætningsrevne der fortsætter ud på badeværelset. Når Privatsikring ikke vil anerkende det som en sætningsskade, må det være nævnet som må træffe afgørelsen.

2. Utæt skotrende og råd i træværk
Træværket var opfugtet og er fortsat opfugtet, og vi er med god grund bekymrede for rådskader. Vi har haft en håndværker til at se på problemet med hensyn til utætheden ved skotrenden. Utætheden kan ikke udbedres for kr. 800,00, fordi det ikke er nok at udbedre skaden med rygningskit alene. I og med Privatsikring tilbyder kr. 800,00, mener vi de har anerkendt skaden og derved skal betale den fulde udgift på kr. 3000,00 som vores overslag lyder på. Derfor skal dette forhold fortsat være omfattet af klagen.

3. Sodgennemtrængning
Vi står uforstående overfor at Privatsikring ikke er blevet præsenteret for denne problemstilling, idet det blev fremvist for taksator under visiteringen af utæt skotrende pkt. 2 og vandindtrængen ved skorsten pkt. 5.

4. Sætningsskader over vinduer i tilbygning
Dette punkt er fejlagtig fra vores [side] skrevet vinduer, men det er over døre. Døren til depotrummet og til toilet, hvor fliserne på anden side er løsnet. Dette blev taksator bekendt med, men ikke tilskyndede nogen betydning. Vi er af en anden opfattelse som vi vil lade nævnet afgøre.

5. Vandindtrængen ved skorsten
Som det beskrives er der utætheder ved skorstensinddækningen. Privatsikring skønner at det er normal levetid og ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Men vi er ikke bekendt med utætheden, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som er så omfattende at vi får vand i stuen. På den baggrund mener vi, at vi bør holdes skadesløse og omkostningerne dækket af ejerskifteforsikringen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 14/6 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sodgennemtrængning**
Vi kan fortsat ikke se hvad dette klagepunkt går ud på. Vores taksator oplyser, at han ikke er blevet præsenteret for problemer med sodgennemtrængning.

Hvis vores kunde fastholder punktet, må vi fortsat opfordre til at der redegøres nærmere herfor.

Sætningsskader ved vinduer i tilbygning
Vi har noteret os, at punktet vedrører revner omkring døre.

I døroverligger fra bad til gang og fra gang til viktualierum er der fine revner i samlinger mellem elementer og overligger.

Forholdet er opdaget i forbindelse med nedtagning af tapet, og er ganske normale ved en sådan konstruktion.

Forholdet er uden konstruktiv betydning.

Udbedring er ikke nødvendigt, men hvis der alligevel ønskes en udbedring kan dette ske ved limning, hvilket kan udføres for få hundrede kroner.

Forholdet er bagatelagtigt og konstituerer ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor vi må afvise dette punkt."

Hertil har klageren i skrivelse af 23/6 2007 til nævnet anført:

"Vi har samme dag som modtagelse af Jeres skrivelse modtaget en check pålydende kr. 839,88 for utæt inddækning. Vi har klart gjort opmærksom på i skrivelse af 6. juni til Jer, at vi ikke kan lave utætheden for dette beløb og ville lade sagen køre videre til afgørelse hos Jer. Vi har derfor dags dato returneret checken til PrivatSikring.

Sodgennemtrængning:
Taksatoren var med på loftet ved besøget og blev præsenteret for det vi har skrevet omkring skader på loftet, både med sodskader, vandindtrængning, råd m.m. Vi anviste, at der var det problem, men taksator skønnede ikke det var nødvendigt at gå med videre på gangbroen til vinklen, hvor problemet er.

Sætningsskader ved vinduer:
Det er korrekt, der er fine revner i samlinger mellem elementer og overligger, men det bevirker at fliser på badeværelset er skruk og fugerne er revnet i badeværelset ved overligger.

Dette kan efter vores vurdering ikke laves for få hundrede kroner som påstået af PrivatSikring. Vi ønsker derfor at ankenævnet kommer med deres vurdering."

Selskabet har herefter genbesigtiget ejendommen med henblik på at få afklaret klagepunktet vedrørende sodskaden. I skrivelse af 17/8 2007 til nævnet har selskabet anført:

"I fortsættelse af vores brev af 3. juli kan vi oplyse, at der ikke kunne konstateres sodskader ved genbesigtigelsen.

Derimod kunne der konstateres, at oversiden af undertaget omkring skorstenen var belagt med rustaflejringer hidrørende fra skorstenen.

Forholdet er uden konstruktiv betydning, og har ej heller nogen visuel betydning, da forholdet kun er synligt fra loftsrummet.

Forholdet udgør ikke en skade som defineret i forsikringsbetingelserne."

I fax af 29/11 2007 til nævnet har klageren anført:

"1 Skorstensinddækning er utæt, og da dette ikke er nævnt i tilstandsrapporten bør vi tildeles erstatning.

2 Tidligere ejer har oplyst at der ikke er kendskab til utætheder, men dog er det mærkeligt at spærene er opfugtet og skjoldede og undertaget er tapet sammen uden at den byggesagkyndige har oplyst dette i tilstandsrapporten. Og ifølge den tømrermester vi har haft til at besigtige skaden, kan det ikke gøres med rygningskit. På den baggrund bør vi tildeles erstatning.

4 Vores vurdering er at der er fejlkonstruktion i det ene vindue. Der er brugt en limtræsbjælke som er begyndende delamineret. Dette forhold er heller ej nævnt i tilstandsrapporten. Man forventer at når man køber et hus hvor karnapvinduerne er fra 1999 at de stadig er 'friske' i 2007.

5 I døroverligger fra gang til bad er der revner som bevirker at fliser på badeværelset ikke har fuld vedhæftning over døren. Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten og bør derfor ikke afvises.

6 Til de revnede fliser i badeværelset er det stadig vores overbevisning at det stammer fra stor revne i stuegulvet som går videre til badeværelset. Revnen er på et tidligere tidspunkt afvist af PrivatSikring som en udtørringsskade."

Hertil har selskabet i skrivelse af 3/12 2007 anført:

"Punkterne 1-4 giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Punkt 5 er et nyt forhold, der ikke tidligere har været klaget over.

Som det fremgår af vedlagte foto kunne der på et karnapparti konstateres lettere delaminering.

Konstruktionen er opbygget i limtræ, og det kan ikke anses for unormalt at en sådan konstruktion kan delaminere (gå op i limningen) i et vist omfang. Forholdet har ingen nævneværdig betydning, og kan udbedres ved slibning, imprægnering samt genmaling.

Forholdet henhører under normal vedligeholdelse og konstituerer ikke en skade, ligesom forholdet må anses for at være af bagatelagtig karakter.

Tilstandsrapporten har i øvrigt en del bemærkninger til døre og vinduer, hvorfor vores kundes forventninger om, at vinduespartierne skal fremstå 'nye' som de gjorde i 1999 ikke kan være en berettiget forventning."

Hertil har klagerne i fax af 14/12 2007 til nævnet anført:

"Jævnfør jeres skrivelse af 5. december er det ikke korrekt at punkt 5 i brevet af 3. december fra Privat Sikring ikke tidligere har været nævnt og kigget på af taksator.

I vores skrivelse til Ankenævnet den 6. juni 2007 er problemstillingen nævnt og efterfølgende afvist af taksator."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
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 bygningernes 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 forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen 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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Nævnet udtaler:

Ad 1. Revne i betongulv under trægulv

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ad 2. Utæt skotrende og råd i træværk

Nævnet finder det sandsynliggjort, at forholdet vedrørende den utætte skotrende henhører under almindelig vedligeholdelse, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen. Med hensyn til opfugtningen af træet finder nævnet i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ad 3. Sod

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende rustaflejringer på undertaget omkring skorstenen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække forholdet under ejerskifteforsikringen.

Ad 4. Sætningsrevner over dør til henholdsvis depotrum og toilet

Nævnet finder det ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad 5. Vandindtrængning

Nævnet bemærker, at selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har anerkendt kravet som dækningsberettigende, men fratrukket 80 % i erstatningen under henvisning til skorstensinddækningens alder. Nævnet finder det tilstrækkelig godtgjort, at skorstensinddækningen var i en sådan stand, at selskabet har været berettiget til at foretage en afskrivning på 80 % som sket.

Ad 6. Fejlkonstrueret vindue

Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor selskabets afgørelse ikke kan kritiseres.

Som følge af det ovenfor anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand