815/09

Den 16. marts 2009 blev i sag nr. 74.456:

xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække revner i et betongulv samt et klinkegulv.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at der er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1973, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/11 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/9 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	I alrum revne i gulv langs væg mod værelser
6.2	K2	I alrum løse fliser med skadede fuger langs ydervæg samt partielt skrukke gulvfliser."

Klageren anmeldte den 13/9 2007 til selskabet, at betongulvet i stuen slog revner. Selskabets skadekonsulent P.S. besigtigede forholdet den 31/10 2007 og anførte som følge heraf i skrivelse af 26/11 2007 til klageren:

> "Forholdet er ikke dækket af forsikringen, da revner i gulvet i dette aktuelle tilfælde ikke udgør en skade, ligesom risikoen for en evt. skade ikke er nærliggende.
>
> Revnedannelsen vurderes at være almindelige revner der fremkommer normale bevægelser i bygningen. Enkelte steder lyder gulvet hult, uden at der er registreret sætninger eller løse gulvflader.
> Gulvet vurderes at have en helt normal revnedannelse i forhold til gængs byggeskik for 34 år siden.
>
> Sammenfattende skal vi meddele, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning i det anmeldte tilfælde."

Selskabets skadekonsulent P.S. genbesigtigede forholdet den 6/5 2008, hvor klageren tillige anmeldte revner i klinkegulv i alrummet til selskabet. Skadekonsulent P.S. anførte herefter i skrivelse af 21/5 2008 til klageren:

> "<u>Revne i stue.</u>
> Der er registreret revner under gulvtæppe i stue jfr. tidligere rapport fra d. 26 november 2007.
> Dette forhold er tidligere afvist. Afvisningen fastholdes forsat.
>
> <u>Revne i klinkegulv i alrum.</u>
> Forholdet er ligeledes ikke dækket af forsikringen, da revner i er kommet efter overtagelsen af beboelsen d. 15 november 2006.
>
> Revnedannelsen er kommet inden for de seneste 3 måneder.
>
> Ejerskifteforsikringen dækker alene forhold der har været tilstede på overtagelsestidspunktet.
> Revnedannelsen i klinkegulvet er kommet ca. 2½ år efter overtagelsen
>
> Sammenfattende skal vi meddele, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning i det anmeldte tilfælde."

Skadekonsulent L.K. besigtigede forholdene den 23/6 2008 og anførte herefter i skrivelse af 24/6 2008:

> "Forhold nr. 1
> Min vurdering er, at der er tale om 'slip' i sammenstøbningen mellem det eksisterende betongulv i stuen samt betongulvet fra tilbygningen.
> Det er et forhold som ikke er ualmindeligt, når 2 betonflader sammenstøbes, og gulvene bevæger (arbejder) uafhængigt af hinanden.
> Svindrevner (langsgående og tværgående) i betongulve og revner i sammenstøbte gulve, i den størrelse som er tilfælde i dit hus, er ikke unormale.
> Hvis vi sammenligner forholdet i dit hus, med et tilsvarende hus, i samme gængse byggestil

og fra samme opførelses periode, vil vi ofte kunne opleve noget tilsvarende, hvor betongulve ved tilbygninger skaber samme typer revner.
Ligeledes vil den lidt hule lyd (skruk lyd) kunne opleves i huse fra samme alder, byggestil m.m.

Forholdet vil ikke nedsætte husets værdi eller brugbarhed nævneværdig samt vil der ikke være nærliggende risiko for, at der kan opstå skade på bygningen.
…
Forhold nr. 2
Revnerne i flisegulvet er opstået for kort tid siden, altså efter du har overtaget huset. Ejerskifteforsikringen dækker skader som var tilstede da du overtog huset."

J.S. fra det rådgivende ingeniørfirma C. besigtigede på klagerens foranledning ejendommen og anførte herefter i skrivelse af 24/9 2008:

"COWI har besigtiget boligen på S. i H., efter ønske af den nuværende ejer K.B. COWI blev efter besigtigelsen bedt om at skrive et notat omkring de tekniske forhold om betongulvet.

Der blev ved besigtigelsen konstateret revnedannelse i betongulv og gulvet havde tydelige tegn på at være 'skrukt'. Besigtigelsen er foretaget ved en visuel bedømmelse, samt ved at 'høre' hvordan betongulvet reagerede overfor små slag. Der blev altså ikke udført noget destruktivt forsøg. COWI vurderer at der er en meget stor sandsynlighed for at revnerne i gulvet skyldes at gulvet er skrukt og at en deraf mindre sætning her resulteret i revnedannelse. Denne defekt kan skyldes flere forskellige faktorer:

1. Bortskylning af underbund fra defekt vand/kloakrør med deraf sætning til følge.

2. Dårlig udført isolering omkring varmerør til radiatorer/gulvvarme, hvilket resulterer i at isolering er kollapset og der nu er hulrum mellem varmerør og betongulv. Betongulvet er et almindeligt terrændæk og skal som sådan være understøttet på hele undersiden.

3. Sætninger i underliggende jordlag, pga. dårligt afrømmet muld under opførelsen.

COWI vurderer at pkt. 2 vil være et meget godt bud på defekten. Det vil dog kræve et destruktivt forsøg for at vurdere om varmerørene har skylden i dette tilfælde. Hvorvidt gulvet var 'skrukt', da huset blev købt, kan COWI ikke udtale sig om."

Klageren har ved skrivelse modtaget af nævnet den 11/8 2008 nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte skader er dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført:

"Efter at vi havde kontaktet Alm. Brands skadesafdeling, har vi modtaget 3 afslag på vores problem.

- I oktober 2007 kontaktede vi Alm. Brand angående at vores gulv knasede og vores husmur havde fået 1 stor revne fra gavl til sokkel. Man mente at gulvet ikke kunne dækkes af vores ejerskifteforsikring. Ydermuren blev dog lavet.

Så gik tiden og vi var ikke helt tilfredse med afslaget.

- I april 2008 stod B. og kiggede på at klinkerne i vores alrum revnede og gulvet i stuen knasede endnu mere. Man kunne mærke at gulvet gav sig, selv under en god tyk tæppe. Derfor tog vi endnu engang kontakt til Alm. Brand med endnu en klage. Vi bad også om at de skulle sende en helt ny taksator. Ja klogere blev vi hellere ikke denne gang. For det blev også et afslag. Dette godtog vi slet ikke.

Så efter denne afslag, tog vi lidt sagen i egen hånd:

Vi forhørte hos EDC mæglerne hvad vi havde betalt for i vores ejerskifteforsikring.
Dernæst kontaktede vi følgende:

2 bygningsingeniører hos Cowi
…

På egen regning.

De kiggede både på huset inde og ude. Klinkegulvet og betongulvet blev vurderet og vores tilstandsrapport gået igennem fra a-z.
Deres vurdering var at Alm. Brand skulle dække, da ingen af gulvene var nævnt i tilstandsrapporten og huset var i særdeledes god stand.

Ja så kontaktede vi Alm. Brand for tredje gang, men fik endnu et afslag. Denne gang havde de sendt en bygningsingeniør som udtalte:

- Vi kunne brække gulvet op, der hvor problemet var. Men at vi skulle regne med at vi skulle gøre det igen hver 3-4 år.
- Men at det bedste ville være hvis gulvene blev brækket op og støb i et helt stykke."

Selskabet har ved skrivelse af 9/9 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Klageskema og supplerende redegørelse**
Vi har noteret og sammenholdt forsikringstagerens klage og redegørelse med vores skadekonsulenters vurdering af de besigtigede forhold.

Sammenfattende skal vi konstatere, at vores skadekonsulenter samstemmende konkluderer, at revnerne ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, *bilag B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

Her fremgår det, at:

> forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Videre fremgår det samme sted, at:

> der ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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.

Endelig fremgår det også, at:

> manglende bygningsdele kan være en skade, og at der 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.

Den skadekonsulent, som i første omgang alene har besigtiget forholdet ved betongulvet i stue med væg til væg tæppe, har ganske vist registreret, at der forekommer revner i betongulvet. Han vurderer imidlertid også, at forekomsten ikke er særegen for bygninger af den aktuelle alder - 34 år, hvortil der antages at være anvendt den byggeskik, som var gængs på opførelsestidspunktet. Med henvisning til skadebilledet, som er uden sætninger og niveauforskelle, vurderer han også, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade.

Som nævnet sikkert har bemærket, har vi flere gange anført, at der oven på betongulvet i stuen ligger væg til væg tæppe. Den form for belægning stiller ikke så store krav til underlagets beskaffenhed, og dermed ikke så afgørende for konstruktionens funktion og brugbarhed, når blot betongulvet fremtræder forholdsvis plant og uden nævneværdige forskydninger.

For så vidt angår skadekonsulenternes vurdering af forholdet ved klinkegulv i alrum, skal vi bemærke, at der på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse var revner og løse fliser i rummet. Den bygningssagkyndige har jævnfør *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag …) på *side 6 af 13, Registrering af bygningens tilstand,* registreret følgende under *punkt 6. Gulvkonstruktion og gulve:*

6.1 Gulvkonstruktioner	K1	I alrum revne i gulv langs væg mod værelser.
6.2 Belægninger	K2	I alrum løse fliser med skadede fuger langs ydervæg samt partielt skrukke gulvfliser.

Forholdene har fået karakteren Kl og K2, som i den nævnte rækkefølge henholdsvis er udtryk for en mindre alvorlig skade, og en alvorlig skade. Som sagen ligger oplyst for os, er der ikke noget, der tyder på, at forsikringstageren har ladet dette forhold udbedre.

Vores skadekonsulenter har desværre overset denne registrering, hvorfor den ikke er medtaget i deres vurdering.

Med henvisning til registreringen skal vi blot konstatere, at forsikringstageren er gjort opmærksom på flere skader ved klinkegulv i alrum inden overtagelsen.

I den forbindelse skal vi henvise til *bilag B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 1. pind,* hvor det er anført, at forsikringen ikke dækker:

> Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Det er ligeledes vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har dokumenteret, at revnerne har en anden årsag end, hvad vi har lagt til grund for vores vurdering, eller at forholdet ved klinkegulv i alrum er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Endelig er vi ikke bekendt

med, hvilken form for undersøgelse bygningsingeniørerne fra Cowi har foretaget eller deres konklusioner i den anledning.

Med hensyn til den foretagne ejendomsmæglervurdering skal vi blot bemærke, at det ikke er så usædvanligt, at en ejendomsmægler kommer til den konklusion, at en ejendom nødvendigvis må sælges billigere, fordi der er afdækket et eller flere forhold. I øvrigt kender vi ikke de forudsætninger, som ligger til grund for ejendomsmæglerens vurdering. Imidlertid skal vi minde om, at ejerskifteforsikringen dækker forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det vil sige, at ejendommens tilstand skal sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder, og da sådanne også kan forventes at have ubetydelige svindrevner og lignende ubetydelige revner, så kan forholdet ikke anses for at nedsætte bygningens værdi.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at forsikringstageren har gjort gældende, at revnerne er opstået efter hans overtagelse af ejendommen, men forsikringstageren har ikke i tilstrækkelig grad sandsynliggjort, at forholdene kan henføres til en årsag, som ligger før overtagelsen, og som opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Alt i alt skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Konklusion
Med henvisning til vores ovenstående redegørelse skal vi konstatere, at forsikringstagerens klage til Ankenævnet for Forsikring ikke indeholder nyt, hvormed der er grundlag for at ændre ved vores hidtidige vurdering af forholdene.

Derfor skal vi fastholde, at der på det foreliggende grundlag ikke er belæg for at konkludere, at årsagen skal tilskrives egentlige konstruktionsfejl eller udførelsesfejl, som inden for relativ kort tid vil udvikle sig til egentlige skader med nedsat værdi og brugbarhed til følge.
Vores vurdering findes i øvrigt at være i overensstemmelse med nævnets praksis, i hvilken forbindelse vi bl.a. skal henvise til kendelserne i henholdsvis sag nr. 71.333, 68.901 og 63.415.

Herudover giver indholdet af forsikringstagerens klage og supplerende redegørelse ikke anledning til bemærkninger på nuværende tidspunkt."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 27/9 2008 til nævnet:

"Vi har **hver** gang ved besigtelsen af ejendommen sagt at vi IKKE havde boet her i 2 år, men først til November 2008.
Vedlagt kan I se at ifølge vores endelig skøde har vi overtaget huset d 15 November 2006.
…
Desuden bad vi om at der kom en bygningsingeniør og kiggede, hvilket vi blev lovet. Hvordan kan L.K. så bedømme gulvet ved bare at stå og kigge på det og tage nogle billeder?

Normalt vil man mene at som bygningsingeniør vil man banke på gulvet flere stede og undersøge det nærmere.

Meget undrende at Alm. Brand kan komme med denne udtalelse, når de første gang hørte om forholdet d 13 September 2007, nøjagtig 9 mdr og 29 dg efter vi havde overtaget huset.
…

Skaden i vores klinkegulv som Alm. Brand bliver ved med at kommentere er som sagt beskrevet i tilstandsrapporten.
MEN det er stadigvæk ikke den skade som vi har anmeldt.
Skaden som er i tilstandsrapporten går langs med væggen ind mod værelset(lodret).
Skaden vi har anmeldt går løbende fra betongulvet i stuen vandret hen forbi vores terrasse parti og op i murstensvæggen som er bærende.
Denne væg er ind til værelse.
…
Vi har opdaget skaderne efter at vi har fået lagt ny terrasse.
Men som de fagfolk vi har betalt for udtalte at det skulle ingen betydning have for skaderne i vores gulve.
Men efter vores gulve er skrukke og at det IKKE har været nævnt i vores tilstandsrapport, så mener vi at det må gå under betegnelsen skjulte fejl."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 3/10 2008 til nævnet:

"**Ad. Svar på sagens forløb**
Det er korrekt, at vi fejlagtigt har oplyst, at forsikringstageren tilbage i maj 2008 havde været ejer af ejendommen i $2^1/2$ år. Der er beklageligvis kommet et år for meget på, og forsikringstageren havde således kun været ejer af ejendommen i 1½ år på daværende tidspunkt.

Imidlertid skal vi bemærke, at det er uden betydning, om forholdet er opstået 1½ år eller 2½ år efter overtagelsen. Forholdet er stadig opstået efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen og opfylder dermed ikke bestemmelsen om at have været til stede ved købers overtagelse, med mindre forsikringstageren kan godtgøre, at årsagen til skaden var til stede.

Sidstnævnte er ikke tilfældet, og forsikringstageren har da heller ikke skriftligt anfægtet vores fejlagtige oplysning om hans periode som ejer af ejendommen. I øvrigt er denne oplysning kun anført i et enkelt brev (bilag …), som vi har refereret til i vores svar på klagen.

For så vidt angår vores seneste besigtigelse, har vores skadekonsulent en noget anden udlægning end forsikringstageren. Han afviser således forsikringstagerens påstand, om at han ikke har undersøgt revnerne grundigt nok. Tværtimod husker han, at han var meget lydhør over for forsikringstagerens oplysninger samt foretog de bankeprøver, som forsikringstageren gør gældende, at han har undladt. Efter vores opfattelse har skadekonsulenten udført den visuelle undersøgelse af forholdet, som har været nødvendig til vurdering af forholdet.

Ad. Svar på klageskema og supplerende redegørelse
I henhold til *vores brev af den 21. maj 2008* (bilag …) har forsikringstageren anmeldt to forhold bestående i revner i gulve henholdsvis i betongulv med heldækkende tæppe og i betongulv med klinker. Begge forhold er genbesigtiget den 23. juni 2008, *se vores brev af den 24. juni 2008* (bilag …).

Klagen til ankenævnet omhandler også begge gulve.

Alt i alt er det kun rimeligt, at vi forholder os til revnerne i begge gulve, når forsikringstageren har anmeldt om skader på dem, klaget til Alm. Brand over skadekonsulentens vurdering af dem og ikke mindst indbragt en klage til ankenævnet herom.

Hvis forsikringstageren kun ønsker at klage over vores afvisning af forholdet ved betongulv med heldækkende tæppe, skal vi opfordre forsikringstageren til at gøre ankenævnet opmærksom herpå.

Med hensyn til rapport fra Cowi A/S skal vi blot konstatere, at det memo, som gør det ud for rapporten, er dateret den 24. september 2008 og dermed relativt nyt i forhold til undersøgelsestidspunktet. Vi er imidlertid taknemmelige for at få lejlighed til at læse, hvad forsikringstagerens bygningsingeniører har konkluderet på baggrund af en visuel undersøgelse.

Bygningsingeniørerne kommer med flere bud på mulige årsager til revnedannelsen i betongulvet - underforstået det med gulvbelægning. De hælder imidlertid mest til, at årsagen skal findes i dårligt isolerede varmerør til radiatorer og gulvvarme, som derfor kan være kollapset. Vi agter ikke at gå ind i en diskussion om, hvorvidt det er sandsynligt eller ej, herunder om der på opførelsestidspunktet i 1973 var krav til isolering af sådanne installationer.

Vi skal derimod konstatere, at bygningsingeniørerne definerer betongulv som 'skrukt'. Det er vores vurdering, at et 'skrukt' gulv meget vel kan være brugbart som undergulv for en heldækkende tæppebelægning, og forholdet ved gulvet vil således ikke opfylde definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endelig anfører bygningsingeniørerne, at de ikke kan udtale sig om, hvorvidt gulvet også var 'skrukt' på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse af ejendommen.

Konklusion
Med henvisning til ovenstående skal vi konstatere, at forsikringstagerens seneste indlæg ikke giver anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af det anmeldte forhold. Vi skal således fastholde, at forholdet ved gulve ikke er dækningsberettigende under den tegnede forsikring af de grunde, som vi har redegjort for i dette brev og vores tidligere breve til henholdsvis forsikringstageren og ankenævnet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1
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 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, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

Ad. betongulv:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at revnerne i betongulvet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Ad. klinkegulv:

Det er ubestridt, at de anmeldte revner i klinkegulvet er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen. Skaden kan være dækningsberettigende, hvis årsagen til revnedannelsen var til stede før overtagelsen, og hvis årsagen må karakteriseres som en fejl ved huset. Dette har klageren imidlertid ikke godtgjort, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet erstatningspligt for forholdet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann