817/09

Den 14. april 2009 blev i sag nr. 74.549:

xxx xxxx xx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Privatsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at anerkende sætningsskader i gæstebadeværelse og bryggers samt revner i gulvet i forældrebadeværelse samt sætninger i forstuegulvet.

Selskabet har afvist forholdet vedrørende forældrebadeværelset med henvisning til, at forholdet er korrekt omtalt i tilstandsrapporten. For så vidt angår de resterende forhold har selskabet henvist til, at forholdene ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Den forsikrede ejendom, der er opført i 1987, blev overtaget af klagerne den 15/5 2007 på baggrund af tilstandsrapport dateret 26/3 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Der er stedvise sætninger og revner i gulv og langs med gulv og væg i badeværelse ved soveværelse.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er stedvist hult underlag bag vægfliser og

		et par gamle monteringshullede vægge i bruseniche badeværelse ved siden af hoveddør.
	K3	I badeværelse ved soveværelse er der revner i vægge, især i bruseniche; der er enkelte gamle monteringshuller, og der er stedvise revner i fuge mellem gulv og væg.
9.3 Fuger	K2	Der er revner i fuger omkring gulvafløb i badeværelse ved siden af hoveddør.

…
Karakter:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Det fremgår af sagen, at klagerne har anmeldt følgende forhold:

"Sætningsskader i gæstebadeværelse og bryggers, samt revner i gulvet i forældrebadeværelse og sætninger i forstuegulvet."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 16/5 2008 og har i intern skaderapport af 20/5 2008 bl.a. anført:

"**Konstatering:**
A: I bryggerset mod haven er der stor afstand mellem fodlist og bryggersgulvet, men ingen tegn på knækkede klinker.

B: I gæstebadeværelset er der stor elastisk fuge mellem vægge og gulv, men ingen tegn på revnede klinker.

C: I forældrebadeværelset er der 4 stk. revnede klinker mod henholdsvis gavl og mod gæstebad.

D: I forstuen er der stor afstand mellem fodlist og klinkegulv, men ingen tegn på sætninger i klinker.
…
Konklusion:
Der er i tidl. anlagt skade nr. …093 afvist skaden i badeværelset da denne er oplyst i tilstandsrapporten og karakteren er korrekt.
Øvrige forhold A, B og D afvises da der pt. ikke er påvist nogen form for sætningsskader, hvorfor skadedefinitionen ikke er tilstede."

På baggrund af rapporten meddelte selskabet ved skrivelse af 27/5 2008 advokaten, at der ikke kunne tilbydes dækning. For så vidt angår de revnede fliser i forældrebadeværelset afvistes forholdet med henvisning til, at det var angivet med karakteren K2 i tilstandsrapporten. Med hensyn til de øvrige forhold blev de afvist med henvisning til, at der ikke var konstateret nogen skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerne indsendte efterfølgende besigtigelsesrapport fra murermester H.K.H. af 25/6 2008. Af denne fremgik:

> "Gulvfliser i det store badeværelse er flere steder revnet pga. at underlaget synker. Da fliserne er lagt helt ud til væggen, går de i spænd og revner. Ved borthugning af fliserne viser der sig utilstrækkelig vådrumsbehandling og der er intet kantbånd. Ved borthugning af betongulv viser det sig at der heller ingen kantisolering findes, mellem gulv og vægge. Der viser sig at være ca. 10 cm beton, men under betonen ved vægge er der kun 75 mm gulvflaminco lagt ovenpå noget beton i forbindelse med soklen fra skillerum, der viser sig at have flere revner og ser ud som den synker.
> Ved nærmere undersøgelse af skillevægge ved ydermur ses revner og tydelige tidligere udbedringer af revner.
> Overalt i det store badeværelse er gulvet sunket så meget, at selve gummifugen mellem gulv og vægfliser er revnet fra.
> I det lille badeværelse er det tydeligt at gummifuge mellem gulv- og vægflise er forholdsvis alt for stor, og det er tydeligt at den er af langt nyere dato. Det vis sige at den er monteret for at skjule, at gulvet synker.
> Ved gennemgang af resten af huset er det tydeligt at gulvene synker. Det er svært at se om skillerum er revnet fra bagmur pga. tapet og et tykt lag maling på væggene.
> Der er dog nogle steder opsat nyt tapet, ca. 20 cm strimler på ydervæggen, hvor skillerummene støder op mod ydervæg, dette mener vi kan være opsat for, at skjule eventuelle revner mellem ydervæg og skillerum.
> Der er umiddelbar ingen revner i udvendige ydervægge/hulmure og sokkel. Dette efterlader 2 mulige årsager til problemet:
> 1. Ny gulvkonstruktion er lagt ovenpå en dårlig bund, som ikke er i stand til at bære denne. Dette giver også en forklaring på revnerne hvor skillerummene støder op mod ydermurene, da skillerumssoklerne højest tænkelig ikke er ført i samme dybde som yderfundamenterne og dermed også står på dårlig bund, dette kan være i form af muldjord eller dårlig ikke egnet råjord.
> 2. Dårlig indbygget bund kan ikke bære gulvkonstruktion og skillerum.
>
> Det er vores helt klare opfattelse at ovenstående nævnte skader ikke er af nyere dato, og at der er blevet foretaget reparationsarbejder for at skjule problemerne."

Ved skrivelse af 18/8 2008 til advokaten afviste selskabet på ny forholdet og henviste til tilstandsrapporten som tidligere. Med hensyn til murermesterens rapport anførte selskabet, at der ikke heri var påvist konkrete forhold, som var dækket af ejerskifteforsikringen.

Over for nævnet har advokaten i klage af 27/8 2008 nedlagt påstand om, at selskabet dækker omkostningerne til udbedring af de anmeldte forhold, og har til støtte herfor anført:

"Til støtte for klagen skal gøres gældende

at tilstandsrapporten intet nævner om konstaterede skader i ejendommens bryggers, hvorfor ejerskifteforsikringen under alle omstændigheder skal dække udbedring af de nu forefundne skader.

at der for så vidt angår gæstebadeværelset alene i tilstandsrapporten er beskrevet revner i fuger omkring gulvafløb og dermed intet om sætningsskader.

at tilstandsrapporten alene beskriver stedvise sætninger og revner i gulv og langs med gulv og væg i badeværelset ved soveværelset, herunder også revner i vægge især bruseniche og stedvise revner i fuge mellem gulv og væg.

at der således heller ikke vedrørende badeværelset ved soveværelset er nævnt skader, som i realiteten kan henføres til dårlig fundering, jf. det konstaterede af M. & S.H. A/S, jf. det vedlagte bilag …

at der således er tale om fysiske forhold, som nedsætter ejendomsværdien på mine klienters ejendom og nedsætter brugbarheden nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt bygning af samme alder.

at der må antages, at foreligge nærliggende risiko for yderligere sætningsskader, såfremt der ikke sker udbedring.

at PrivatSikring således bør dække skaderne under den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 26/9 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"På baggrund af klagen til Ankenævnet har vi d. 15. september på ny foretaget besigtigelse af de anmeldte forhold. Der var ved denne lejlighed foretaget ophugning af gulv i badeværelset ved soveværelset. Ophugningen viser løse klinker som mangler vedhæftning til betongulvet. Der kunne endvidere observeres 100 mm tør beton uden nogen form for revner, 75 mm polystyrenpladeisolering samt 5 mm grus som afretning. Herunder er der almindelig beton, som ikke var ophugget.

Der er således tale om en helt sædvanlig konstruktion.

Vi må derfor på det foreliggende grundlag fastholde vores afgørelse, idet der ikke er godtgjort skader i ejerskifteforsikringens forstand, jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Vi lægger herved vægt på følgende:

- I bryggersgulv er der ingen sætningsskader, men alene svindrevner. Hvis der var tale om sætningsrevner, ville der højst sandsynligt forekomme knækkede klinker og evt. skade på vandinstallationsrør, hvilket ikke er tilfældet.
- I gæstebadeværelse er der ikke tegn på sætninger, men ligeledes svindrevner.

- For så vidt angår badeværelset ved soveværelset er der i tilstandsrapporten registreret revnede fliser i gulvet, og med karakteren K2, hvilket er en korrekt karakter, henset til at der heller ikke her er konstateret utætte installationsrør. Der er ikke godtgjort nogen form for fejl ved gulvkonstruktionen, herunder revnedannelser i betonen.
- For så vidt angår forstuen er der ligeledes tale om en svindrevne og ikke en sætningsskade

Det skal tilføjes, at udsagnet i erklæringen fra M. & S.H. A/S ikke ses at være fagligt underbygget, og som anført finder vi på baggrund af vores besigtigelser ikke, at der er nogen som helst tegn på funderingsfejl ved ejendommen."

Efterfølgende har klagers advokat fremsendt inspektionsrapport udfærdiget af en geotekniker den 5/1 2009, der var rekvireret med henblik på at vurdere, hvorvidt de konstaterede revner i husets bryggers og badeværelser skyldtes unormale sætninger og dermed en mangelfuld fundering af huset.

Geoteknikeren vurderede herefter på baggrund af de samlede undersøgelser af huset, at husets vægge og øvrige gulve - bortset fra gulve i bryggers og badeværelser, der ikke blev nivelleret, da disse formodedes at være udført med fald mod afløbsristene - ikke har været udsat for unormale sætninger, men at der under gulvene i husets bryggers og badeværelser har været udført en mangelfuld komprimering af sandfylden med sætninger til følge. Husets alder taget i betragtning vurderedes disse sætninger stort at være tilendebragt.

Selskabet har på baggrund heraf i skrivelse til nævnet af 9/2 2009 fundet, at rapporten bekræfter selskabets hidtidige vurderinger, hvorefter det er selskabets vurdering, at der ikke er skader udover de skader, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har fået forevist de i sagen foreliggende fotos.

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, revnedannelser, 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.
…
6 Hvad dækker forsikringen ikke?
- forhold, der er anført 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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen - herunder de fremlagte fotos og inspektionsrapporten af 5/1 2009 - finder nævnet, at de påberåbte forhold vedrørende bryggers, gæstebadeværelse og forstuen ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand

For så vidt angår gulvet i forældebadeværelset har dette i tilstandsrapporten fået karakteren K2, hvilket udgør en alvorlig skade.

På denne baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand