851/10

Den 20. september 2010 blev i sag nr. 77.222:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

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 hos Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom. Klageren er endvidere utilfreds med, at selskabet har afkortet erstatningen ved udbetaling af forsikringssummen for de skader, selskabet har anerkendt.

Sagen drejer sig om 18 anmeldte forhold på den forsikrede ejendom. Selskabet har anerkendt fire af forholdene som dækningsberettigende, men har foretaget afskrivninger på erstatningen af tre af disse forhold under henvisning til slid og ælde.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1974, og at klageren overtog ejendommen den 15/5 2009 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 5/1 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**5. Lofter/etageadskillelser**

5.2	Loftbeklædning	K1	Loft i stue hænger let ved indvendig væg og er let skjoldet. Note: Skyldes antageligt tidligere fugtskade.

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1	Gulvkonstruktioner	K1	Revnedannelse i gulv ved dør i vindfang og bryggers. Note: Skyldes let bevægelse mellem terrændæk og støbt sokkel. Forholdet er almindelig forekommende og er uden konstruktiv betydning."

Klageren anmeldte den 28/5 2009 de første fire forhold. De øvrige 14 forhold er efterfølgende løbende blevet anmeldt.

En taksator fra selskabet har besigtiget ejendommen og har i skaderapport dateret 6/10 2009 om de enkelte forhold noteret:

"BESKRIVELSE AF DET ANMELDTE FORHOLD:

AD. 1. Mindre revner over dør i bryggers, og entre, samt revne i væg i entre og bad.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres revner i gasbetonindervægge. Revnerne følger gasbetonsamlingen. Der kunne ikke konstateres udvendige bevægelser i murværk. Tagets spær ligger af på rem, som ligger på ydervæggen. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres nævneværdige revner i sokkelen.

VURDERING:

Konstruktionen er udført korrekt, og det vurderes at sætningerne skyldes almindelige bevægelser i bygningen. Der henvises til Byg-erfa blad nr. 98 09 22, som beskriver revner i vægge af etagehøje letbetonelementer.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

KONKLUSION:

Skaden er ikke omfattet af forsikringen, da skaden er almindelig, og ikke udover hvad der kan forventes af en bygning fra 1974. Der henvises til forsikringsbetingelserne Ef-02 stk. 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.

AD. 2. Lodret revne i væg i bryggers.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres en lodret revne i væg, i bryggers. Revnen har en lille forskydning på ca. 3 mm, og starter ved gulv og slutter ved loft.

VURDERING:

Skaden vurderes at skyldes, bevægelser i huset, og er udover hvad man kan forvente af en tilsvarende bygning.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

KONKLUSION:

Skaden er omfattet af forsikringen, og erstattes jf. EF-02. Der gøres fradrag på malerarbejdet på 50 % på den pågældende væg, jf.7.2.2. Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

UDBEDRINGS METODE:

Udbedringerne foretages jf. Tidligere nævnte erfa-blad som beskriver udbedringen således: Reparation sker ved udkradsning udhugning af revnerne samt efterfølgende udfugning / udstøbning med en speciallim eller en injektion i overensstemmelse med leverandørens anvisning. Til yderligere sikring imod nye revner kan der blive tale om at foretage forstærkning af vægoverfladen ved påklæbning af glasfiberstrimler hen over de reparerede revner inden tapetsering og / eller malebehandling.

UDBEDRINGEN:

Udbedring af skaden kan igangsættes inden for de afsatte beløbsgrænser. Når arbejdet er udført indsendes en faktura på det udførte arbejde til Alka's ejerskifte afdeling. Selvrisikoen vil herefter blive nedskrevet.

AD 3. Utæthed i bøjning på vandstik.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres en utæthed i bøjning i vandstik. Utætheden medfører et dryp hvert 5 minut.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

VURDERING:
Skaden afvises af ejerskifteforsikringen Ef-02 stk. 5. Hvad dækker forsikringen ikke: 5.10. Bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

AD 4: Kosteskab fjernet.

Forsikringstager har efter overtagelsen fjernet kosteskab, og konstateret at gulvet ikke er støbt underneden, samt åbning, til udluftningsrør for kloak, ikke er udstøbt. Der kan ikke konstateres nogen skade ved den manglende bygningsdel.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

VURDERING:

Skaden er ikke omfattet af den tegnede forsikring, og afvises i henhold til forsikringsbetingelserne Ef-02 stk. 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.

AD 5: Genvex anlæg virker ikke.

Ved besigtigelsen fortæller forsikringstager at Genvexanlægget ikke virker, og at sikringerne i HFI-relæ springer når anlægget har kørt et stykke tid.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

KONKLUSION:

Det er aftalt at forsikringstager, får foretaget undersøgelser af anlægget, og fremsende rapport til undertegnede.

Ved undersøgelse af genvex-anlægget er der konstateret manglende aggregat. (motor) samt mangelfuld isolering af rørsystem. Der er modtaget pris på monteringen af nyt aggregat, samt reparation af manglefuld isolering.

Skaden er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, jf. stk.9.3.2.1. Forsikringen dækker udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres at el-installationer eller VVS-installationer ikke virker.

Erstatningen fastsættes jf. stk. 7.2.2. Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Genvex-anlægget skønnes at være 20 år gammelt, hvorfor der foretages afskrivning på 50 %, ved udbedring af skader.

AD 6: Revne i gulv

Ved besigtigelsen kunne der konstateres revne i gulv i entre og bryggers. Ved besigtigelsen den 30/6 kunne der ligeledes konstateres tilsvarende revner i værelser.

TILSTANDSRAPPORTEN:

I tilstandsrapporten af d. 17/12-2008 er der nævnt følgende forbehold;

6.1 Gulvkonstruktioner. K1. Revnedannelse i gulv ved dør i vindfang og i bryggers. Note: Skaden skyldes let bevægelse mellem terrændæk og støbt sokkel. Forholdet er almindeligt forekommende og er uden konstruktiv betydning.

KONKLUSION:

Skaden er ikke omfattet af forsikringen jf. stk. 5. Hvad dækker forsikringen ikke: 5.1. 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

Forholdet syntes korrekt beskrevet, selv om revne også ses i nederste del af væggen. Skaden har ikke indflydelse på bygningsdelens/ bygnings funktion.

AD 7: Revne i krydsfinersamlinger over vinduesparti i stue. Ved besigtigelsen kunne der konstateres revner i krydsfinersamlinger, over vinduesparti i stuen. Revnerne er ca. 25 cm, og går fra loft til, overkant vindue.

VURDERING:

Skaden skyldes nedbøjning i udvendig rem, hvorpå der indvendig er monteret isolering og krydsfiner, med tapet.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

KONKLUSION:

Skaden syntes almindelig for denne type bygning, og skaden afvises jf. stk. 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.

AD 8: Revner i væg ved overligger i spisestue. Ved besigtigelsen kunne der konstateres revner i væggen ved spisestue. Revner begynder ved vinduesoverligger.

VURDERING:

Konstruktionen er udført korrekt, og det vurderes at sætningerne skyldes almindelige bevægelser i bygningen. Der henvises til Byg-erfa blad nr. 98 09 22, som beskriver revner i vægge af etagehøje letbetonelementer.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

KONKLUSION:

Skaden er ikke omfattet af forsikringen, da skaden er almindelig, og ikke udover hvad der kan forventes af en bygning fra 1974. Der henvises til forsikringsbetingelserne Ef-02 stk. 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.

AD 9: El.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der var trukket en blød ledning fra stikkontakt i garage, og ud i haven. Denne ledningsføring er ikke en lovlig installation.

Skaden er ikke omfattet af forsikringen da den udvidede forsikring kun dækker hovedhuset. Jf. stk. 9. Udvidet dækning 9.1. Hvilke bygninger og genstande er omfattet af den udvidede dækning 9.1.1. Forsikringen omfatter beboelsesbygning (hovedhuset) samt installationer i beboelsesbygningen.

AD 10:

Revner i gasbetonvægge i garage.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres revner i gasbetonindervægge. Revnerne følger gasbetonsamlingerne. Der kunne ikke konstateres udvendige bevægelser i murværk.

VURDERING:

Konstruktionen er udført korrekt, og det vurderes at sætningerne skyldes almindelige bevægelser i bygningen. Der henvises til Byg-erfa blad nr. 98 09 22, som beskriver revner i vægge af etagehøje letbetonelementer.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

KONKLUSION:

Skaden er ikke omfattet af forsikringen, da skaden er almindelig, og ikke udover hvad der kan forventes af en bygning fra 1974. Der henvises til forsikringsbetingelserne Ef-02 stk. 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.

AD 11: Løst siddende afdækning på læmur.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres løstsiddende afdækning på læmur.

VURDERING:

Afdækningen ligger af på kalksandstens-rulleskife. Det kan være svært at opnå vedhæftning på kalksandsten. Den manglende vedhæftning, giver ikke anledning til skade på bygningsdelen.

KONKLUSION:

Skaden afvises iht. Ef-02- stk. 4.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

AD 12: Sætningsrevne ses under køkkenvindue i strandsandsfuge.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres revne (musetrappe) i fuger under køkkenvindue. Revnen går ikke i soklen, hvorfor der ikke er tegn på fejlfundering, men derimod en revne som er opstået pga. husets bevægelser.

Skaden er almindelig for den type huse.

KONKLUSION:

Skaden afvises jf. stk. 4.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

AD 13: Manglende gangbro på loft.

Ved besigtigelsen den 30/6 kunne der konstateres ikke eksisterende gangbro. Jf. Bygningsreglement er dette kun et krav, såfremt højden er større end 2 meter. For skaden gælder en selvrisiko på kr. 10.000,-

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

AD 14: Revne i terrasse dør.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres revne i terrassedør, som følge af udtørring i træet. Skaden kan udbedres, ved en fyldning, eller en sammenklemning af de adskilte dele.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

VURDERING:
Skaden afvises jf. stk. 5.10. Forsikringen dækker ikke bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

AD 15: Lodrette revner i gasbetonelementsamling i lille værelse.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres revner i gasbetonindervægge. Revnerne følger gasbetonsamlingen. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres nævneværdige revner i sokkelen.

VURDERING:

Konstruktionen er udført korrekt, og det vurderes at sætningerne skyldes almindelige bevægelser i bygningen. Der henvises til Byg-erfa blad nr. 98 09 22, som beskriver revner i vægge af etagehøje letbetonelementer.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

KONKLUSION:

Skaden er ikke omfattet af forsikringen, da skaden er almindelig, og ikke udover hvad der kan forventes af en bygning fra 1974. Der henvises til forsikringsbetingelserne Ef-02 stk. 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.

Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skader, pga. revnen.

AD 16: Meget små revner i fuger i udvendige kalksandstensmurværk.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres små revner (mindre end en millimeter) i murværksfuger i kalksandsten. Revnerne har ingen fortsættelse i soklen, og skønnes ubetydelige.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten. (dog er der nævnt, en større revne under køkkenvindue).

KONKLUSION:

Skaden er ikke omfattet af forsikringen, da skaden er almindelig, og ikke udover hvad der kan forventes af en bygning fra 1974. Der henvises til forsikringsbetingelserne Ef-02 stk. 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.

AD 17: Råd i bærende stolpe i vinduesparti:

Ved besigtigelsen, havde forsikringstager afmonteret beklædningen, omkring de bærende stolper omkring vinduespartiet. Der kunne konstateres nedbrydning i bærende stolpe.

VURDERING:

Skaden er opstået pga. lang tids påvirkning af udefra kommende fugt. Skaden er henvist til bygningsforsikringen, som dækker råd og svamp.

KONKLUSION:

Skaden er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. Ef-02 stk: 5.5. Forsikringen dækker ikke forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

AD 18: Vandvarmer fra år 1989 defekt.

Ved besigtigelsen havde forsikringstager afmonteret vandvarmer, da denne var defekt. Forsikringstager fortæller at den dryppede.

TILSTANDSRAPPORTEN:

Der er intet nævnt om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten.

KONKLUSION:

Skaden er omfattet af forsikringen, men med afskrivning på 80 % Jf. Levetidstabellerne. Forsikringstager havde indhentet pris på kr. 11.300,- inkl. moms for udskiftning af denne.

ARBEJDET OMFATTER:

Udbedring af revne i bryggersvæg, jf. opgørelse. AD 2

Såfremt skaden overstiger det afsatte beløb skal undertegnede kontaktes, for evt. at indhente alternativt tilbud på opgaven.

Levering og montering af nyt aggregat til genvex, samt reparation af isolering på rørsystem. Forsikringen dækker IKKE forbedringer på anlægget."

Klageren har herefter indhentet en erklæring fra et firma specialiseret i betonmontage og puds. Af erklæringen dateret den 4/11 2009 fremgår:

"Foto 1:
I bryggers er der skåret ud for udluftning af kloak, hvilket betyder at de kræfter man kunne hente i en skivevirkning i den væg er væsentlig reduceret, normalt føres sådanne rør blot i hulmuren.

Foto 2 & 3:
I bryggers, vindfang og i værelser hvor tæppet er taget af kunne vi besigtige at der var sætnings revner, der fulgte bagmuren. Disse revner ligner sætninger af fundamentet, der måske

ikke er funderet korrekt da byggeriet er opført. Der er kraftige kræfter vi har med at gøre, når de kan rive klinker midt over.

Foto 4, 5 & 6:
På foto 4 er der tale om en revne i underkanten af en overligger, hvilket måske skyldes at der er limet under overliggeren og at denne limning så er sluppet med tiden, hvilket burde kunne udbedres ved injekcering.
Der findes en del vandrette revner i væggene, disse skyldes formentlig en kombination af flere ting. Der er flere steder rille el ind i væggene på kryds og tværs, lige som den mørtel der er brugt til udfyldning af rillerne har dannet revner et par steder. Der er formentlig ikke anvendt stål i hulmuren for at optage vind påvirkning i formuren, hvilket er normalt i dag ved større vægflader uden skillevægge. Et andet problem er at man på den tid gjorde sit tag fast med patentbånd ca. 1 m ned af bagmuren hvor det var sømmet fast, i dag er vi alle meget bevidste om at få taget spændt fast helt ned i fundamentet, så taget ikke står og arbejder/ svajer i blæsten, hvilket vi har set mange revner efter som resultat. Et andet problem i den forbindelse er, ofte er tagskiven ikke tilstrækkelig stiv, da man ikke udførte gangbroer på samme måde som vi gør i dag, hvor der ses meget på skivevirkningen i taget. Ifølge [klagers mand] er der end ikke gangbro i huset, hvor efter jeg tror at taget ikke er tilstrækkeligt stiv til at kunne optage de udefra kommende kræfter.

Foto 7 & 8:
Under besøget så vi også på huset udvendig, hvor det især var remmen der vakte interesse. Grunden til at det var interessant var at taget hviler på remmen, og at remmen er et stykke tømmer og ikke et stykke limtræ, der ellers er meget brugt ved den konstruktion, konstruktionen er også bygget så den dels hviler på formuren og derved også på de overligger der er brugt i de fleste åbninger. Problemet er at tømmeret flere steder har snoet sig, hvilket et sted er søgt løst ved at skrue en stor vinkel fast for at kunne fastholde træet.

Foto 9, 10 & 11:
Disse fotoer er netop ved et af de punkter hvor remmen har snoet sig, og måske derved rykket i overliggeren.

Foto 12, 13 & 14:
Er fotos der er taget i hjørner der ligger i facaden, hvor der er sætnings revner i gulvet langs væggene.

Foto 15:
Revnen ligner et resultat af forankringen af taget ned af væggen.

Foto 16:
Revner ved overligger er desværre helt normale i huse der har stået og arbejdet i mange år, hvor de omkredsende bygningsdele, med deres forskellige evner til optagelse af varme / kulde, lige som sætninger selvfølgelig også i denne sammenhæng gør sit til resultatet.

Foto 17:
Det kunne se ud til at der på et tidspunkt har været fugt i dette hjørne af huset, hvilket med den tagkonstruktion kan have haft alvorlige konsekvenser, da konstruktionen derved arbejder voldsomt.

Foto 18,19 & 20:
Garagen har revner i mange af limsamlingerne, hvilket formentlig også skyldes flere faktorer, f. eks limen ikke har haft den helt korrekte konsistens ved montagen, eller at det flade

tag ikke danner skivevirkning, lige som der formentlig ikke heller ikke er vind søjler i disse relativt spinkle vægge.

Konklusion:
Huset er bygget i en tid hvor man ikke havde den samme viden som der i dag er tilgængelig, lige som der er anvendt 7,5cm tykke porebeton elementer, der udgør en væg der er 25 % mindre end det vi benytter og har benyttet de sidste mange år.
De revner jeg har set mener jeg er kommet af mange årsager f.eks.:

- Sætninger i sokkel
- Ingen vind søjler
- Ikke tilstrækkelig stiv tagkonstruktion.
- Tømmer der har arbejdet og nogle steder angrebet af råd.
- Vægge der ikke er i stand til at optage de mange kræfter fra de omkredsende bygningsdele.
- Der er flere steder rillet el tværs, hvilket svækker væggene betydeligt.

Det er min opfattelse at huset, som har en god beliggenhed og indretning, kan bringes i orden ved følgende udføres, sætninger kontrolleres, for at slå fast om der sker mere. Nødvendig udbedring foretages så grundplanen igen bliver en helhed. Tagkonstruktionen gøres stiv og kræfter føres ned i fundamentet, revner udbedres ved injeksering.
[klagers mand] udtrykte et ønske om at bygge ovenpå med tiden, dette vil jeg klart fraråde, og hvis det skal gennemføres, må der for mig at se bygges stål ind i hulmuren og laves en stålkonstruktion at bygge en evt. 1. sal på.
Jeg havde ikke mulighed for at se tilstandsrapporten ved besøget, men selv om man først nu har blotlagt væggene undrer det mig at der ikke er reageret på revnerne i gulvet i vindfang og bryggers.
Jeg håber I finder en løsning så familien kan sælge huset med god samvittighed den dag dette ønskes, hvilket ikke for mig at se er muligt i dag."

Nævnet er blevet forelagt de fotos, som erklæringen henviser til.

Selskabet har fastholdt sin afgørelse i overensstemmelse med taksatorens skaderapport, hvorefter klageren ved skrivelse af 8/11 2009 har indbragt sagen for nævnet og her overfor anført:

"Vi har i maj 2009 købt hus, hvor vi løbende har fundet adskillige fejl som ikke er påført tilstandsrapporten. Herunder genvex anlæg, hvor motoren mangler, alvorlige revnedannelser i vægge og gulve, råd i remmen mv. Vi føler vi er blevet ført bag lyset mht. tilstandsrapporten, som langt fra er udførlig. Vi har haft kontakt til Alka forsikring, hvor vi har hus- og ejerskifteforsikring. Der er flere fejl forsikringen ikke vil/kan dække, eller vil forholde sig til, og nogle få fejl de gerne vil dække, men afskriver med store summer, hvilket betyder vi selv kommer til at stå med størstedelen af udgifterne. Det mener vi ikke kan være rigtigt, da vi har sat vores lid til tilstandsrapporten, samt det vi så ved besigtigelse af huset inden købet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Vi vil gerne opnå at få fuld kompensation for de skjulte fejl der er på huset, idet vi ikke har påregnet udgifter til udbedring af disse ved vores køb, da vi er gået ud fra det som står i tilstandsrapporten, samt det vi kunne se."

Efter sagens indbringelse for nævnet er sagen på selskabets foranledning blevet forelagt for en ekstern sagkyndig, som i skrivelse af 9/12 2009 har anført:

"De forhold som bringes op i notatet kommenteres herefter.

Sætningsrevner i gulv i bryggers, vindfang og værelse (foto 2 & 3)
Normalt bruges betegnelsen 'sætningsrevne' om revner, der skyldes problemer med funderingen og som normalt viser sig ved revner både indvendigt og udvendigt. Der er ikke noget ved den aktuelle revne som indikerer at den skyldes en sætning og det vurderes derimod, at den skyldes overgangen mellem terrændækket og den støbte sokkel som det også korrekt er noteret i tilstandsrapporten. Revnen opstår fordi sokkelen og terrændækket ikke er lige eftergivende hvorved der opstår en revne i overgangen når terrændækket er blevet belastet gennem en årrække. Revnen har formentlig været der de sidste 30 år og udgør ikke nogen risiko.

Revne i overligger (foto 4)
Som anført i notatet fra J.R. & S. skyldes denne revne muligvis at der er limet i underkanten af overliggeren. Det kan ikke ses på billedet om revne har været dækket af tapet. men det vurderes ikke sandsynligt at den er af nyere dato. Der vurderes således ikke at være tale om en aktuel skade og revnen vurderes desuden ikke at udgøre nogen risiko.

Murrem af konstruktionstræ som vrider sig (foto 7 til 11)
Det er givet at en rem af konstruktionstræ vil arbejde og vride sig mere end en rem af limtræ, hvilket bekræftes af denne sag. Det at remmen vrider sig udgør ikke noget problem for dens bæreevne da tværsnittet er uforandret, hvilket er det afgørende.

På baggrund af billederne kan det ikke afgøres om remmen hviler på formuren eller bagmuren og dermed om den hviler på overliggerne i formuren som oplyst af J.R. & S. Hvis remmen hviler på formuren vurderes det dog ikke sandsynligt at det at den vrider sig en smule skulle give anledning til revner i bagmuren som de der ses på foto 9 til 11. De viste revner vurderes ikke at have nogen sammenhæng med remmens vridning og hører til under næste punkt.

Diverse revner i porebetonvægge (foto 11 til 20)
De viste revner er opstået i samlinger og hjørner og er almindeligt forekommende i huse udført med en bagmur af 75 mm porebeton. Revnerne vil typisk være opstået inden for de første fem år efter opførelsen hvor fugtindholdet i bygningsdelene har opnået ligevægt og huset har været udsat for storm et antal gange.
Som det også fremgår af notatet fra J.R. & S. så er huset udført som det var normen i 1974 og har derfor også de tilhørende svagheder. Disse svagheder udgør ikke aktuelle skader og giver ikke nærliggende risiko for skade.

Sammenfattende konklusion
Det er min vurdering at det aktuelle hus hverken er værre eller bedre end tilsvarende huse fra 1974 og at en stor del af forklaringen på revnerne er det forhold at huset er udført med en bagmur med en tykkelse på 75 mm. Dette er ikke ulig konklusionen fra J.R. & S., hvor der dog også inddrages vindsøjler og stivheden af tagkonstruktionen, som er forhold man blev opmærksom på baggrund af erfaringerne fra parcelhusbyggeriet i 70erne.

Det er min opfattelse at hovedparten af revnerne først er kommet til syne efter at man har blotlagt væggene for væv og tapet. Det vil dermed også være tilstrækkeligt at fuge revnerne

med blød fugemasse og opsætte væv/tapet som i hvilket som helst andet parcelhus der istandsættes."

I svarskrivelse af 25/1 2010 har selskabet til nævnet anført:

"Sagen drejer sig om hvorvidt påviste fejl og mangler ved klagers ejendom er dækket på ejerskifteforsikringen. Forsikringsbetingelser vedlagt.

Klagers advokat anmeldte ved brev af 28. maj 2009 4 forhold til dækning under ejerskifteforsikringen. Der var tale om en garageport, sætningsskade over et vindue i stuen, opvaskemaskine og et genvex-anlæg. Kopi vedlagt.

Alka Forsikring anmodede - jfr. brev af 3. juni 2009 - taksator om at besigtige ejendommen.

Ved brev af 10. juni 2009 anmeldtes yderligere forhold som ønskes dækket af ejerskifteforsikringen. Der var tale om, at 'stort set alle overlæggere' var revnede, revne i væg og gulv, revner i vægge i badeværelse, revner i garagens skalmure og hul i gulvet og manglede puds, hvor klager havde fjernet et kosteskab. Kopi vedlagt.

Alka Forsikrings taksator besigtigede den 11. juni 2009 ejendommen samme med klager og klagers murer. Der var nu tale om 12 forhold som klager ønskede dækket på ejerskifteforsikringen.

Af taksatorrapporten fremgår følgende:

Ejendommen på 143 m2 i et plan er opført i 1974.

1. Mindre revner over dørene i bryggers og entre samt revne i væg i entre og bad. Der var tale om revner i gasbeton-indervægge som fulgte samlingerne. Der kunne ikke konstateres bevægelser i ydervæggene. Der var ifølge taksators mening ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og det konstaterede nedsatte ikke bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig omfang i forhold til bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand og var således ikke dækket på forsikringens

2. Lodret revne i bryggersvæg. Skaden skyldtes ifølge taksator bevægelser i huset og var udover hvad man må acceptere, og forholdet blev således godkendt som omfattet af forsikringen.

3. Utæthed i bøjning på vandstik (et dryp hvert 5. minut). Taksator udtalte, at der var tale om et bagatelagtigt forhold, der var umiddelbart synligt for en almindelig ikke sagkyndig køber og således ikke dækket på forsikringen.

4. Efter at have fjernet et kosteskab konstaterede klager, at der ikke var støbt gulv under skabet og at der var en ikke udstøbt udluftning for kloak. Der kunne ikke konstateres nogen skader. Da der ikke kunne konstateres nogen skader og der efter taksators opfattelse ikke var nærliggende risiko for skader og det konstaterede ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig stand i forhold til bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand blev forholdet afvist som dækket på forsikringen.

5. Genvex anlæg virkede ikke. Forholdet var omfattet af forsikringens dækning og det aftaltes at afvente nærmere undersøgelse af omfang.

6. Revne i gulv i entre og bryggers. Forholdet var nævnt i tilstandsrapporten. Skaden skyldtes let bevægelse mellem terrændæk og sokkel og var almindeligt forekommende og uden konstruktiv betydning. Da forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten afviste taksator, at det var dækket på forsikringen.

7. Revne i krydsfiner samling over vindue. Der var tale om en almindeligt forekommende skade for denne type byggeri og da det konstaterede ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig stand i forhold til bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand blev forholdt afvist som dækket på forsikringen.

8. Revne i væg ved overligger i stuen. Konstruktionen var korrekt og revnen skyldtes almindelige bevægelser i letbeton elementet. Taksator afviste forholdet, da det var almindeligt forekommende og ikke var udover hvad man må forvente af en bygning fra 1974, og forholdet ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig stand i forhold til bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.

9. El - blød ledning fra stikkontakt i garage og ud i haven. Der var tale om en ulovlig installation, men da dækningen for ulovlige installationer kun dækkede hovedhuset afviste taksator forholdet som dækket på forsikringen.

10. Revner i gasbeton vægge i garage. Revnerne fulgte samlingerne i gasbetonstenene og der kunne ikke konstateres udvendige bevægelser i murværket. Konstruktionen var korrekt og revnerne skyldtes almindelige bygningsbevægelser i gasbetonelementer. Taksator afviste med henvisning til betingelsernes afsnit 4, at forholdet var dækket på forsikringen.

11. Løst siddende afdækning på læmur. Den manglende vedhæftning af afdækningen på kalksandsten gav ikke anledning til skade på bygningsdelen og taksator afviste med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4 at forholdet var dækket på forsikringen.

12. Sætningsrevne i strandsandsfuge under køkkenvindue. Der var ikke revner i soklen og således ikke tale om en sætningsrevne/funderingsfejl, men alene en revne som følge af bygningens almindelige bevægelser. Skaden var almindelig for den aktuelle hustype og taksator afviste med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4 at forholdet var dækket på forsikringen.

Den 26. august 2009 blev rapporten revideret grundet tilbud på udbedring af Genvexanlæg - punkt 5. Det var konstateret, at anlægget manglede motor samt at isoleringen var mangelfuld. Da Genvex anlægget var mere end 20 år gammelt ville der blive foretaget afskrivning med 50% ved udbedring.

Med rapporten var anmeldt yderligere 2 punkter:

13. Manglende gangbro på loftet. Forholdet var dækket på forsikringen med fradrag af den gældende selvrisiko.

14. Revne i terrassedør. Revnen var en følge af udtørring af træet og skaden kunne udbedres ved en fyldning eller sammenklemning af de adskilte dele. Taksator afviste at forholdet var dækket på forsikringen, da der var tale om et bagatelagtigt forhold, som var umiddelbart synligt for en ikke sagkyndig køber.

Den 6. oktober 2009 modtog Alka Forsikring endnu engang en udvidelse til rapporten, som nu omfattede 18 forhold, som klager ønskede dækning for på forsikringen.

15. Lodrette revner i gasbeton elementsamling i lille værelse. Revnerne fulgte gasbetonsamlingen og der kunne ikke konstateres nævneværdige revner i soklen. Konstruktionen var udført korrekt og revnerne skyldtes almindelige bygningsbevægelser i letbeton elementerne. Der var ej heller nærliggende risiko for at forholdet ville medføre skader, hvorfor taksator med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4 afviste at forholdet kunne dækkes på forsikringen.

16. Meget små revner i udvendige kalksandstensmurværk. Revnerne var mindre end 1mm i murværksfugerne og revnerne havde ingen fortsættelse i soklen og skønnedes ubetydelige. Der var ej heller nærliggende risiko for at forholdet ville medføre skader, hvorfor taksator med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4 afviste at forholdet kunne dækkes på forsikringen.

17. Råd i bærende stolpe i vinduesparti. Henvist til bygningsforsikringen, som dækker råd og svamp.

18. Vandvarmer fra 1989 defekt. Vandvarmeren var ved besigtigelsen afmonteret og klager oplyste, at den havde dryppet.

Skaden var omfattet af forsikringen og klager havde indhentet en pris på 11.300 kr. for udskiftning. Taksator meddelte, at der ville blive foretaget afskrivning med 80% grundet vandvarmerens alder.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring med påstand om fuld kompensation for 'fejlene' på huset.

Der foreligger udtalelse af 4. november 2009 fra J.R. & S. indhentet af klager.

Af direktør C.R.'s konklusion på gennemgangen af ejendommen fremgår det, at hovedårsagen til de mange små revner i gasbetonsamlingerne og de øvrige revner i ejendommens vægge hovedsagligt skyldes, at man da huset blev bygget i 1974 ikke havde den viden man har i dag.

Alka Forsikring forelagde ved klagens modtagelse sagens akter for en 'second opinion' for Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S.

For så vidt angår revnen i gulv i bryggers, entre og værelse udtaler K.J., at der ikke er noget der indikerer, at der skulle være tale om en sætningsrevne, men at der er tale om en revne opstået fordi sokkel og terrændæk ikke er lige eftergivende. Revnen har formentlig været der gennem de seneste 30 år og udgør ikke nogen risiko.

For så vidt angår revne i overligger vurderer KJ heller ikke, at der er tale om en aktuel skade ligesom denne revne ikke vurderes at udgøre nogen risiko for skade.

For så vidt angår diverse revner i letbeton vægge anfører KJ, at der er tale om normalt forekommende revner i huse af den pågældende konstruktion. Revnerne opstår typisk indenfor de første 5 år efter husets opførelse. Huset er opført efter normerne i 1974, hvor det blev bygget og har således de svagheder, som huse af denne årgang og type har. Der er ikke tale om skader og der er ikke nærliggende risiko for skader.

For så vidt angår murremmen, som er udført af konstruktionstræ og ikke af limtræ, og som angiveligt vrider sig udtaler KJ, at dette ikke er et problem for remmens bæreevne. Når remmen - som oplyst, hviler på formuren - er det ikke sandsynligt, at den skulle være årsag til de revner som er vist på foto 9 og 11. Revnerne vurderes ikke at have sammenhæng med remmens vridning.

Sammenfattende er det KJ's vurdering, at det aktuelle hus hverken er 'værre eller bedre' end tilsvarende huse fra 1974. KJ's konklusion er således i overensstemmelse med både det af taksator konstaterede og det af J.R. anførte. For hovedparten af revnerne - som først er kommet til syne da klager har blotlagt væggene for væv og tapet - vil det være tilstrækkeligt at fuge revnerne og opsætte væv/tapet, som i et hvilket som helst andet parcelhus der istandsættes.

Vi må således med henvisning til forsikringsbetingelsernes bestemmelser fastholde, at der ikke kan gives dækning for de afviste forhold.

Indledningsvis skal det bemærkes, at forhold 2, 5, 13 og 18 er anerkendt som dækket på forsikringen. Som det fremgår af reglerne i forsikringsbetingelsernes afsnit 7.2.1. beregnes erstatningen som hovedregel som en nyværdierstatning, d.v.s det beløb der på skadedagen vil medgå til at genoprette det beskadigede på samme sted og med samme byggemåde.

I afsnit 7.2.2. er det imidlertid anført, at såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyntagen til denne værdiforringelse.

Denne bestemmelse er i overensstemmelse med 'berigelsesforbudet' i Forsikringsaftalelovens § 39, som statuerer, at man ikke må opnå en økonomisk vinding i kraft af en forsikringsbegivenhed.

Med andre ord, når man har købt en 20 år gammel vandvarmer med deraf følgende slid m.m. kan man i sagens natur ikke forvente, at den vil holde i 20 år mere og man kan derfor heller ikke få en helt ny vandvarmer til erstatning for den 20 år gamle, hvis den skulle gå i stykker.

Der er således ved erstatningstilbudet taget hensyn til at Genvex anlægget er 20 år gammelt og at vandvarmeren ligeledes er 20 år gammel.

For så vidt angår forhold 1, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 15 og 16 er der ikke tale om skader i forsikringens forstand eller nærliggende risiko for, at skader kan udvikle sig som følge af de nævnte forhold.

Forsikringen dækker med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1 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 vedligeholdelsestilstand.

Der skal ved vurderingen tages udgangspunkt i regler, retningsliner og byggemetode på det tidspunkt, hvor ejendommen oprindelig er opført. At regler og retningslinier efterfølgende

ændres og der udvikles nye og bedre byggemetoder kan ikke indgå i vurderingen på ejerskifteforsikringen.

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.

Spartling, tapetsering og lignende arbejder falder ikke ind under kategorien 'særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder'.

For så vist angår forhold 3 og 14 er forholdene afvist med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 5.10, da der er tale om bagatelagtige forhold, som umiddelbart er synlige selv for en ikke sagkyndig.

For så vidt angår forhold 9 er dette afvist med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1.1., da ulovlighedsdækningen kun omfatter beboelsesbygningen.

For så vidt angår forhold 6 er dette afvist i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 5.1., da forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Forhold 17 er henvist til bygningsforsikringen, som dækker råd og svamp, jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 5.5."

Nævnet er blevet forelagt den i sagen vedlagte fotorapport optaget i forbindelse med taksatorens udarbejdelse af skaderapport.

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.

5. Hvad dækker forsikringen ikke

5.1.
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.

…
5.5
Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.
…
5.10
Bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.
…
7.2. Erstatningsberegning

7.2.1.
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

7.2.2.
Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en skade, som er omfattet af forsikringen.

Revne i bryggersvæg, defekt Genvex anlæg, manglende gangbro og defekt vandvarmer:

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt disse forhold, men har foretaget afskrivninger for tre af skaderne under henvisning til slid og ælde. Nævnet finder, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes bestemmelser om udmåling af erstatning har været berettiget til at afkorte erstatningen som sket.

Revner over dørene i bryggers og entre samt revne i væg i entre og bad, manglende støbt gulv under skab og manglende støbt udluftning for kloak, revne i krydsfinersamling over vindue, revne i væg ved overliggeren i stuen, revne i gasbeton i væggene i garagen, løstsiddende afdækning på læmur, sætningsrevne i strandsandsfuge under køkkenvindue, lodrette revner i gasbeton elementsamling i lille værelse og små revner i udvendige kalksandstensmurværk:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, idet de ikke udgør en nærliggende risiko for skader på bygningen eller bygningsdele. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet, at yde forsikringsdækning for disse forhold.

Utæthed i bøjning på vandstik og revne i terrassedør:
Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at selskabet har henført disse forhold til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om bagatelagtige forhold og på denne baggrund afslået dækning.

Blød ledning fra stikkontakt i garage og ud i haven:
Nævnet finder, at forholdet ligger uden for forsikringens dækningsomfang.

Revne i gulv i entre og bryggers:
Revnen er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K1. Nævnet finder, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Råd i bærende stolpe i vinduesparti:
Da forholdet kan være omfattet af klagerens husforsikring, har selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne retmæssigt henvist forholdet til denne forsikring. Såfremt forholdet ikke findes omfattet af husforsikringen, skal forholdet subsidiært vurderes i henhold til ejerskifteforsikringen.

Med ovenstående forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen