886/12

Den 27. februar 2012 blev i sag nr. 80.338:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Privatsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en revne i ejendommens badeværelsesgulv, en ulovlig afløbsinstallation fra garagen samt efterfølgende en svampeskade på badeværelsesvæg.

Selskabet har afvist alle 3 forhold med henvisning til, at revnen ikke har været til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen, at afløbsinstallationen ikke er ulovlig, og at klageren ikke har godtgjort en dækningsberettigende skade vedrørende badeværelsesvæggen.

Ejendommen, der er opført i 1978 (A - beboelsen), 1986 (B - garagen), 1998 (C - carport/udhus), blev overtaget af klageren 15/1 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/7 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige		x	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har			

kunnet besigtiges? *Ejendommen fremstod fuldt møbleret ved gennemgangen. Oplukkelige vinduer er kun gennemgået stikprøvevis. Gulve under væg til væg tæpper i værelser i stueetage samt værelser og stue på 1. sal er ikke besigtiget. En del oplag i depotrum på 1. sal besværliggjorde gennemgangen. Ingen adgang til skunkrum. Tagrum kun besigtiget fra område omkring loftlem på grund af manglende gangbro i tagrum. Sokkel samt bund af facade mod vest ikke besigtiget på grund af beplantning. Garagefacade mod nabo ikke besigtiget. En del oplag i garage besværliggjorde gennemgangen. Udhus facade ved carport mod nabo ikke besigtiget.*	x	ABC
…		
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? *Udhus bag garage og drivhus er ikke medtaget i rapporten, da de fremstår med mindre byggeteknisk værdi.*	x	DE
…		

Registrering af bygningens tilstand

…

9. Bad/toilet og bryggers

…

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	UN	Der kunne måles forhøjet fugtindhold i bund af vægge mod bruseniche i stueetage. Note: Årsag til fugt i vægge kunne ikke fastlægges ved gennemgangen, men det anbefales, at forholdet undersøges nærmere.

…

Karakterer:

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

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

Klageren anmeldte efter det oplyste i april 2010 diverse skader - herunder en revne i badeværelsesgulvet i stueetagen, samt at tagnedløb fra træskur er ført i pvc på terræn.

Selskabets bygningskonsulent har besigtiget ejendommen den 2/3 2010 og har i besigtigelsesrapport af 14/6 2010 bl.a. anført:

"for 4-5 måneder siden konstaterede familien, at klinker i gulv ved badekar revnende. I dag revne i 4 klinker, der forløber fra afløb i badekar mod gulvafløb i brusenichen. Fin revne, mindre end ½ mm revnevidde. Jeg konstaterede revne.
Der er ikke konstateret utæthed på rørinstallation i gulv.

…
Jeg kunne konstatere, at tagnedløb fra træskur bag garagen (bygning D) er ført til rør i terræn, som løber mod skel mod bagbo. Rør i terræn er pvc tagnedløbsrør, og rør er ført i terrænoverfladen.
…
Årsag:

årsag til revnedannelse i klinkegulv er ikke afklaret. Der kan være tale om spændingsrevne fremkommet ved variation i fugt og temperatur eller årsag kan være utæthed i rørinstallation i gulv.
…
anvendt rør i terræn er pvc tagnedløbs rør.

Tidspunkt for årsagens indtræden:
…
Revne konstateret for 4-5 måneder siden, og er således fremkommet efter ejers overtagelse.
…
rørinstallation, som den findes i dag, formodes at have været udført før ejers overtagelse

Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale
…
pkt. 9.2 der er målt forhøjet fugtindhold i vægge mod bruseniche med karakter UN
…
bygning D, træskur, er undtaget bygnings gennemgang, da bygningen er vurderet ikke at have byggeteknisk værdi.
…
Eventuelt:
…
ejer må oplyse, hvilke tiltag der er udført for at afklare årsag til fugt i vægge ved bruseniche, der er anført med karakter UN i tilstandsrapport."

På baggrund af rapporten har selskabet i brev af 14/6 2010 til klageren bl.a. anført:

"Ad. Revner på gulv i badeværelse

I besigtigelsesrapporten fremgår det, at du ved besigtigelsen oplyste … om at der var konstateret en revne i klinkegulvbelægningen ved badekarret inden for de seneste 4-5 mdr.

Ved besigtigelsen kunne bygningskonsulent … konstatere en revne over 4 klinker. Revnen forløber ifølge oplysninger fra bygningskonsulenten fra afløb i badekar mod gulvafløb i brusenichen. Revnen er af bygningskonsulenten beskrevet som værende fin, men mindre end ½ mm revnevidde.

Det var ikke muligt for … at konkludere på årsagen til revnen. Det er dog …'s vurdering, at der formentligt er tale om en spændingsrevne der er fremkommet ved variation i fugt og temperaturforhold eller utætheder i rørinstallationen i gulvet. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres utætheder i rørinstallationen.

Henset til bygningskonsulentens observationer ved besigtigelsen kan vi ikke anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade i relation til ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne at skaden/skaderisikoen skal være til stede ved overtagelsen af ejendommen. Henset til, at revnedannelsen først er opstået og konstateret 2 år efter din overtagelse af ejendommen, er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
…
Tagnedløb fra træskur er i terræn ført i pvc nedløbsrør

Vedrørende dette forhold har du anmeldt, at der er anvendt en forkert type rør, idet der er anvendt pvc nedløbsrør i jorden.

… har oplyst i besigtigelsesrapporten, at tagnedløbet fra træskuret bag garagen var ført til rør i terræn som løber mod skel mod bagbo.

Privatsikring kan ikke anerkende det anmeldte forhold som omfattet af ejerskifteforsikringen. Træskuret ses ikke at være omfattet af ejerskifteforsikringen, idet den beskikkede bygningssagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapporten ikke har gennemgået bygningen, da han har vurderet at bygningen havde mindre byggeteknisk værdi. Der henvises til tilstandsrapportens side 6, under bemærkninger."

Klageren har efterfølgende fået de to forhold vurderet af en kloakmester, der i udtalelse af 7/10 2010 har anført:

"Vedr. regnvandskloak fra garage.

Kloakken er ulovlig idet rørene ligger næsten oven på jorden og kun er 75mm, Minimums kravet til kloak i jord er 110mm, der er heller ikke nogen sandfangsbrønd som har været et krav i mange år, der hvor vandet bliver nedsivet i dag ligger også for tæt på skel.

Vedr. revne i klinker gulv i badeværelset.

Det skyldtes 32mm afløbsrør fra badekar idet røret ligger midt i betongulvet og derved er det svageste punkt, vil gulvet revne der."

På baggrund heraf har klageren i mail af 14/10 2010 krævet, at selskabet yder forsikringsdækning, da han konkluderer, at revnen har været der ved hans overtagelse af ejendommen, og at tagnedløbet må være omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

I brev af 26/11 2010 til klageren har selskabet på ny afvist at yde forsikringsdækning, idet det bl.a. er anført:

"Ad. Revne i klinkegulv
…
Indledningsvis bemærkes det, at revnen først er anmeldt — og konstateret i april 2010 — 2 år efter Jeres overtagelse af ejendommen. En betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen er, at skaden er tilstede på tidspunktet for ejendommens overtagelse, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.
Henset til at revnen først er konstateret 2 år efter overtagelsen finder vi det ikke sandsynligt at forholdet var tilstede i januar 2008.

Fsva. udtalelsen fra Entreprenør Villy Olsen A/S finder vi ikke at udtalelsen dokumentere /afklare at dette skulle være årsagen til at der er opstået en revne i klinkegulvet på nuværende tidspunkt som efter det oplyste er det oprindelige fra ejendommens opførelse i 1978.
Henset til revnens omfang finder selskabet endvidere ikke at forholdet lever op til skadebegrebet som fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.
…
Ad. Tegnedløb fra træskur
…
Ejerskifteforsikringen er gældende for de bygninger som er blevet besigtiget og gennemgået af den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med huseftersynet.

Bygningskonsulent …har oplyst, at kloakinstallationen ses at være lovlig frem til træskuret som ikke ses at være besigtiget af den beskikkede bygningssagkyndige. I det ulovligheden først opstår ved bygningsdelen som ikke er besigtiget er installationen ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes afslutningsvis, at ejerskifteforsikringens udvidede dækning alene er begrænset til at omfatte ulovlige kloak- og stikledninger. Øvrige installationer som er gravet ned på grunden eksempelvis brønde, sandfang, faskiner mv. er ikke omfattet - hverken på standard dækningen eller den udvidede ejerskifteforsikring."

Over for nævnet har klageren i klageskema underskrevet den 4/4 2011 krævet, at selskabet yder forsikringsdækning for de anmeldte forhold og har til støtte herfor anført:

"Revne i gulv i badeværelse iflg. rapport fra kloakmester kan denne godt have været der, siden 15/2-2008. Vi mener også at sådan en revne, har en betydelig værdiforringelse.

Ulovlig afløbsinstallation, det er fra garagen den ulovlige installation starter, og denne er med i tilstandsrapporten.
Vi har jo netop tegnet udvidet forsikring for at være dækket for ulovlig installation.
Vi har også noget hvidt svamp på ydervæg til badeværelse.
Dækker vores råd/svampforsikring? Hvor farligt er dette, forsikringsselskabet siger at de ikke dækker på murværk."

Selskabet har over for nævnet i brev af 17/5 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor henvist til argumentationen i brevet af 26/11 til klageren og har for så vidt angår svampeskaden over husforsikringen anført:

"Vedr. svampeskade på badeværelsesvæg:

Forholdet er anmeldt over forsikringstagerens husforsikring i Privatsikring d. 07.07.2010. Vi har efter aftale med forsikringstageren samme dag anmodet Dansk Bygningsanalyse om at fremsende prøvekuvert til forsikringstageren med henblik på udtagelse af prøve.

Vi har imidlertid intet hørt fra forsikringstageren siden, og må derfor på det foreliggende grundlag afvise, at der er godtgjort en dækningsberettigende skade."

Afslutningsvis har klageren i brev af 8/6 2011 til nævnet anført:

"Pkt 1.
Revne i gulv, varmeinstallation bliver aldrig efterfyldt så der kan ikke være utætheder i denne.

En sådan revne har naturligvis betydelig værdiforringelse.

Hvordan selskabet ellers vil undersøge skaden hvis ikke en udtalelse fra en erfaren entreprenør er nok må jo være op til dem.

Alderen på skaden kan ikke med sikkerhed fastslås og i Øvrigt dækker vores udvidet forsikring også 5 år???

Pkt 2.

Da garagen tydeligvist er har været opført før skuret er hele afløbsinstallationen fra denne.

I henhold til gældende regler er faskine opført ulovligt i forhold til skel og bør derfor være dækket af vores udvidet forsikring om ulovlige forhold på vores matrikel."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Standarddækning**
…
4 Dækningen er betinget af :
- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.

…
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, 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.

…
Udvidet dækning
For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige vvs- og el installationer i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige kloak- og stikledninger i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses- /udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne)"

Nævnet udtaler:

Revne i gulv

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at skaden eller årsagen hertil var til stede ved hans overtagelse af ejendommen i januar 2008. Allerede af denne grund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Tagnedløb fra træskur

Nævnet finder at måtte give selskabet medhold i, at skaden ikke er omfattet af ulovlighedsdækningen, idet nævnet finder at kunne lægge til grund, at ulovligheden er konstateret i en bygningsdel, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Hertil kommer, at afløbet næppe kan karakteriseres som en kloak eller en stikledning.

Svampeskade på badeværelsesvæg

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort en dækningsberettigende skade.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand