Ankenævnet for Forsikring

932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.469:

xxxx xx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække et anmeldt forhold vedrørende revner i gulvene.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er korrekt anmærket i tilstandsrapporten og ikke udgør en skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1976, og at klagerne overtog ejendommen den 23/3 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/8 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**

	Ja	**Nej**	**Bygning**
...			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Gulve under belægninger er ikke besigtiget pga. faste tæpper i stue, 2 værelser, gang, trappe.*	☒	☐	A

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

...

2.5 Etageadskillelse	K1	Flere mindre svindrevner i dækelementer i kælder i garage.

...

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.2 Belægninger	K1	Revner i flisegulv ved trappe til kælder og i køkken. Note: Skønnes uden konstruktionsmæssig betydning."

Klagernes advokat anmeldte ved brev af 30/3 2012, at der var en revne i klinkegulvet i køkkenet, som gyngede voldsomt, når man gik på det. Han anførte, at forholdet var besigtiget af nogle murere, som var af den opfattelse, at der var tale om en alvorlig skade. Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 1/5 2012 og udfærdigede en rapport, hvoraf fremgår:

Indledende bemærkninger:

Ejendommen et parcelhus er opført i år 1976, 1-planshus med kælder, opført i tidstypiske materialer/konstruktioner.

Besigtigelsen:	**Konklusion:**
Køkken: Køkken forløber i hele husets bredde. Opdelt med "hestesko" af køkkenelementer til den ene side, til den anden side spiseafd. samt trappe/nedgang til kælder. Konstruktioner: skillevæg mellem køkken og entre/bad er udført i teglsten. Midt i skillevæg er døråbning til entre. Etagedæk består af leca – dækelementer. Dækelementer hviler af på bærende langsgående skillevæg i kælder, spændvidde knap 4 meter. Gulv er klinkegulv – udlagt på pudslag.	Revner generelt – midt i køkken, i køkken ved trappe/spiseafd. samt i entre. Dette vurderer jeg at være uden konstruktiv betydning. Klinkegulvet er oprindeligt, revner optræder i forbindelse med de lunker der ses. Det er naturligt at der over tid sker nedbøjning i et leca-dæk. Revner opstår pga. nedbøjning. Ang. gulv der "gynger" Et leca–dækelement ses med større nedbøjning end øvrige. Det må tillægges det forhold at skillevæggen mellem køkken og entre/bad, er væsentligt tungere end øvrige skillevægge. Skillevæggen er opført i teglsten, er i midten gennembrudt af døråbning til entre - dvs. at dækelementet bliver belastet med den fulde vægt af teglsten (ingen buevirkning).
Der ses revner i klinker i 2 områder af køkken dels i område midt for køkkenelementer/hestesko, dels i område midt i spiseafd (lunke fortsætter på den anden side af skillevæg - ind i entre hvor der ligeledes ses klinker med revne). I forbindelse med revner optræder ligeledes lunke/nedbøjning i gulv. Træder/går man langs skillevæg ind mod bad giver gulv/pudslag efter (giver lyd).	Ifølge bygningstegninger er der projekteret med skillevægge i 75mm letbeton – et 75mm letbetonelement udgør formentligt under halvdelen af den vægt en teglstensvæg har! (Sandsynligt har man haft nogle sten i overskud fra formuren – man lige kunne bruge i køkkenet). Årsag til at gulvet giver sig, skyldes formentligt at pudslaget har sluppet – klinker/fuger står under tryk pga. nedbøjning.

3. 84.469

Der er formentligt kun tale om den del af skillevæggen der befinder sig over garagen – øvrige væg står lige over en skillevæg i kælder – væg mod gildesal.

...

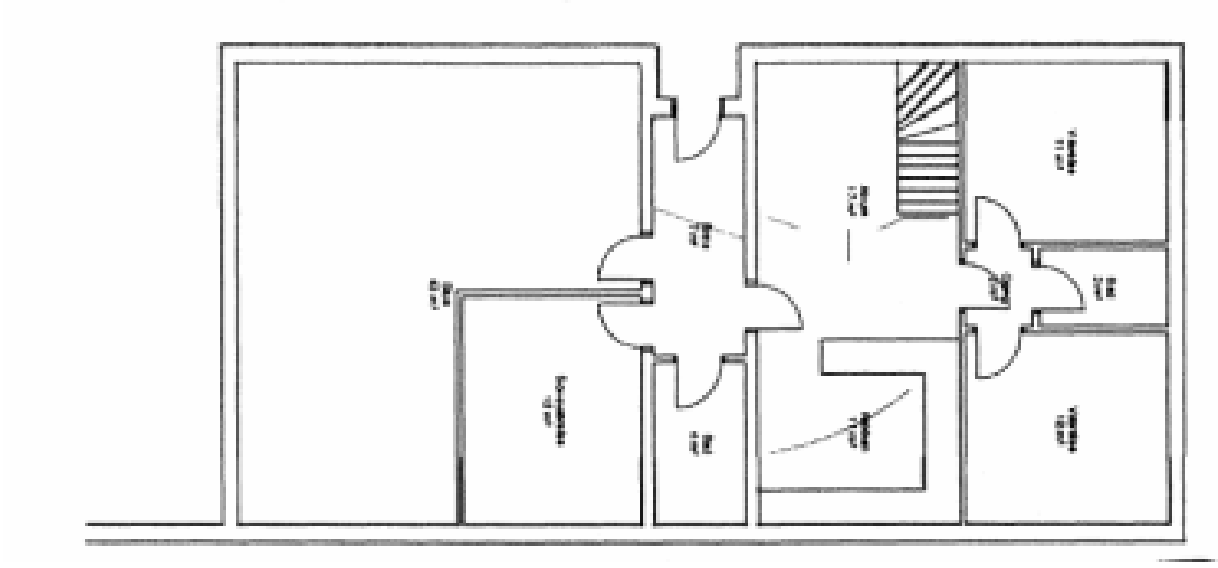
Kælder/garage: Her ses nedbøjning i et dækelement – element ses med nedbøjning i forhold til øvrige elementer. Pågældende element befinder sig umiddelbart under teglstensvæg/skillevæg i køkken. Dækelementer i øvrige kælderrum, kan ikke besigtiges - lofter er beklædt med profilbrædder. Se vedlagte skitse samt billeder 17 – 19	Jeg har været på weblager hos kommunen, der foreligger ikke oplysninger/beregninger på dækelementer – type eller last. Det er derfor ikke muligt at vurdere om der på sigt, vil være en risiko for skade, at der sker svigt i elementet. Hvis man går ud fra at last på dækelementer, er beregnet på baggrund af at skillevægge består af 75 mm letbeton, er det muligt at dækelement vil sætte sig yderligere - specielt hvis man en dag vælger at rette gulvet op, lægge nye klinker – det vil give øget vægt og dermed yderligere nedbøjning.

"

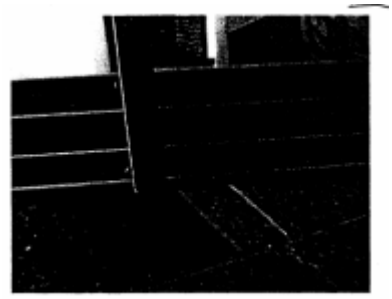
Selskabet afviste at yde dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade, og at forholdet var korrekt anmærket i tilstandsrapporten.

Klagernes advokat fik herefter udarbejdet notat af 5/7 2012 af et rådgivende ingeniør- og arkitektfirma. Heraf fremgår bl.a.:

"På stedet er der konstateret revner i flere gulve belagt med fliser. Omfanget af revner fremgår af nærværende oversigt.



4. 84.469



I forbindelse med forekommende revner ses der lunker i gulvet.

På billedet tv [herover], ses 0,5 cm lunke over en loddestok på 60 cm i entreen.

I køkkengulvet ses lunke på 1,5 cm (12,8 - 14,3 cm)
...
I kælderen er der forskallingsbrædder på undersiden af LECA-dækelementerne, således at evt. revner m.v. ikke kan ses/konstateres. Dog kan der i garagen under køkken endnu ses forskydninger LECA-dækelementerne imellem, på op til 1,5 cm
...
I badeværelset mellem køkken og soveværelses er der ikke umiddelbart revner midt i flisebelægningen, som det ses i øvrige rum, men der ses revne i overgang mellem væg og gulv.
...
Revne på modsatte side mod køkken kan ikke ses som følge af monteret fodpanel.

I TR under etageadskillelse pkt. 2.5, er noteret at der forekommer svindrevner i dækelementer i kælder i garage. Dette forhold er for så vidt også korrekt, da det er det eneste sted dækelementerne kan ses.

I TR under belægninger pkt. 6.2 er angivet at der er revne i flisegulv ved trappe til kælder og i køkken. Note: Skønnes uden konstruktionsmæssig betydning.
Der er ikke bemærket forhold i entre, i badeværelse og midt i alrum, samt den forekommende lunke på 1,5 cm i køkken er ikke bemærket. Og som følge heraf har man ikke vurderet årsagen til lunken og i den forbindelse de konstruktive aspekter i den forbindelse.

I TR side 11 pkt 6.1 svarer sælger nej på spg. Om der er skader ved de gulve som er dækket med tæpper eller møbler

Konklusion:
Der er konstateret og dokumenteret revner i flisebelagte gulve og lunker i forbindelse med disse revner. Det faktum at der er sætninger i forbindelse med disse revner vidner om at det er underliggende dækelementerne der har medført revnerne, og det dermed er defekte.
Dækelementer af denne type er beregnet til at bære en last svarende til boliglast, og er derfor beregnet til at bære last som i det givne tilfælde.
Udbedring af forekommende defekter ved dækelementer kan kun udbedres ved at forekommende dækelementer udskiftes, eller udskiftes til tilsvarende.

At revnerne er konstateret umiddelbart efter overtagelse af huset tyder på at revnerne også har været der i forbindelse med udarbejdelsen af TR. Da revnerne er så tydelige som de er, burde revnerne være angivet i TR i et helt andet omfang end det er tilfældet, samt med en karakter enten K2 eller K3. Tillige burde sælger også have svaret Ja til spg. 6.1. På baggrund af foranstående vurderes det at køber af ejendommen er ført bag lyset."

Da selskabet fastholdt afgørelsen, er sagen indbragt for nævnet den 17/5 2013 med påstand om, at selskabet skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Selskabet har i brev af 4/6 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Sagen omfatter klinkegulv i køkkenet som har revner, og som - efter kundens opfattelse gynger ved belastning.

Revnerne er udførligt beskrevet i tilstandsrapporten med en K1-anmærkning. Revnerne er uden konstruktiv betydning. Der er ikke tale om vandbelastning i pågældende område.

Ved vores besigtigelse har vi konstateret en mindre lunk/nedbøjning i et af leca-dækelementer, under skillevæg i køkkenet. Revnerne på klinkegulvet er opstået som følge af denne nedbøjning. Ifølge vores konsulent er sådanne nedbøjninger naturligt forekommende over tid ved leca-dækelementer. Dog indebærer den konstaterede nedbøjningen hverken en overbelastet dækelement, eller risiko for svigt i bæreevne. Vores konsulent har ikke fundet dækket 'gyngende', og heller ikke en nedbøjning så stor at det forhindrer almindelig brug, herunder møblering.

Ifølge konsulenten er der tale om ældre sætninger, hvorfor det ikke vurderes, at have en konstruktiv betydning. Der er ingen tegn på aktive sætninger, eller at forholdet udvikler sig.

Konsulenten oplyser, at det kræver nærmere beregninger for at vurdere, om der i fremtiden kan opstå yderligere skader. Da dækket imidlertid har bestået siden 1976 har vi ikke vurderet, at der er 'nærliggende risiko for skade' jfr. skadedefinitionen og den praksis der ligger herfor. Det er muligt, at den afstivning kan være ønskelig el. nødvendig, hvis man ønsker at ændre konstruktionerne (øget vægt - se konsulentens rapport). Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skade tilstede på overtagelsen. Evt. risiko som følge af bygningsændringer er ikke dækket af forsikringen.

Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at der er et forhold som falder indenfor forsikringens dækningsomfang, og da gulv/væg-konstruktionen har eksisteret i 37 år uden andre tegn på skader end dem anmærket i tilstandsrapporten, bør klagen afvises."

"

Hertil bemærker klagernes advokat i brev af 13/6 2013 til nævnet bl.a.:

"Jeg skal indledningsvis bemærke, at der som anført i sagens bilag ... er tale om fem revner i tre rum. I den forbindelse kan det oplyses, at vi har modtaget et overslag på en fuld reparation af skaderne, der beløber sig til kr. 425.000. Derfor undrer det mig, at Dansk Boligforsikring fortsat forsøger at bagatellisere sagen.

Vi har forelagt svaret for bygningssagkyndig ..., der har bemærket vedr. punkt 2, 3. afsnit, at nedbøjningen netop er dokumentation for et problem. Det er bestemt ikke naturligt forekommende, men derimod er nedbøjningen tegn på et varslet brud. Hertil skal det understreges, at området ikke er specielt belastet, hvilket viser, at nedbøjningen skyldes svigt i konstruktionen."

Klagernes advokat har i brev af 2/7 2013 til nævnet yderligere anført bl.a.:

> "Jeg skal indledningsvist bemærke, at der ligeledes er klaget til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og at der i den forbindelse har været afholdt syn og skøn onsdag d. 26. juni d.å., kl. 10.00 på adressen ...
>
> I den forbindelse blev der konstateret yderligere revner, så der er konstateret 9 revner, hvoraf der tre steder er væsentlige lunker. Lunkerne blev målt til ca. 1 cm i køkkenet, entreen og spisestuen.
> ...
> For så vidt angår beløbet kr. 425.000,00 til reparation af skaderne, vedlægger jeg en skitse over udgifterne, udarbejdet af ..., hvorefter den samlede sum udgør kr. 340.000,00 plus moms, svarende til kr. 425.000,00.
>
> I skitsen nævner ..., at der også kan findes en billigere løsning. Men en sådan løsning vil ikke stille skadelidte på tilsvarende vis, hvorfor den rigtige løsning, som er lignende med, hvad der er opført i øjeblikket fordrer, at der vil skulle anvendes kr. 425.000,00."

Skønserklæringen af 26/6 2013 udarbejdet i forbindelse med klagen til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er forelagt nævnet. Af erklæringen fremgår bl.a.:

"

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 1: Fejlagtig karakter og beskrivelse af bemærket revne i klinkebelagt gulv i køkken og i klinkegulv ved trappe. - Samt manglende bemærkning af yderligere revner i gulvområdet med klinker i køkkenalrum, samt i entré.	Ejendommen er opført i 1976 og udført som muret byggeri med fuld kælder. Etagedækket er udført med Leca betonelementer. Foto 2: Køkkenområde har revnede gulvklinker, som er bemærket med K1 i tilstandsrapporten. Foto 3: Over en retskinne på ca. 80 cm kan der måles en lunkedannelse midt på køkkengulvet på ca. 7 mm. Ved flugtning med laser stråle over hele gulvfladen, fremkommer stort set samme resultat. Foto 4: Brudfladerne i kanter på de revnede klinker midt på køkkengulvet, Indikere at forholdet har stået på i mange år. Foto 5: Alrummet hænger sammen med køkkenet som et stort åbent rum. Foto 6: Hårfine revner i klinkegulv th. for dør foran trappehul (er omfattet af BS beskrivelse af revnedannelser) Foto 7: Hårfin revne i kantfuge mellem klinker ved stødtrin og gulvklinker. Ved målinger af etageadskillelsen (- trælofter og gulvhøjde oven på dæk), kan det konkluderes at de anvendte Lecabeton dækelementer har en tykkelse på ca. 16 cm. Hvilket er en standard tykkelse for Lecabeton dækelementer. Tabelopslag viser at denne dimension er gangbar for den aktuelle spændvidde. Foto 8: Hårfine revner i enkelte klinker under spisebord i al-

	rummet, er ikke specifik registreret af BS - ud over bemærkningen under pos 6.2: 'Revner i flisegulv ved trappe til kælder og i køkken'. Foto 9: Tværgående hårfin revne i klinkegulv på tværs i entre. BS har taget forbehold i sin tilstandsrapport for skader på gulv her, da der var udlagt væg til væg tæppe - hvilket KL bekræfter. Foto 10: Der kan i mindre omfang registreres mangelfuld vedhæftning af gulvklinker i områderne med de konstaterede revner i klinkerne. Foto 11: I badeværelse op mod køkken kan der ikke konstateres revner i gulvklinker. Foto 12: Der er en relativ fin revne i kantfuge mellem gulv og væg i badeværelsesvæg op mod køkken. Væggen er opmuret som en tung murstensvæg. På tegninger over huset, kan det konstateres, at der ikke er anbragt en bærende understøttende væg i etagen under (kælderen). Foto 13: I garagen (i kælderen under køkken) kan der ses at være tværgående hårfine revner i undersiden af betondækelementer. Foto: 14: Forsætning mellem 2 betondækelementer bagerst i garage. På tegninger over huset (se nedenfor), kan det konstateres, at den tunge murede skillevæg er anbragt netop over dækelementet med nedbøjning. Foto 15: Forsætningen mellem de 2 dækelementer kan måles til ca. 12 mm. Foto 16: I alle kælder rum er der opsat trælisteloft, som dækker over eventuelle andre forsætninger mellem dækelementer, samt eventuelle tværgående hårfine revner i undersiden af elementerne. Foto/skitse 17: Grundplan over kælder- og stueplan. Der er med røde streger indtegnet området med ca. 10 cm ekstra betonpudslag oven på betondækelementer. Området omfatter køkken/alrum, entre, samt badeværelse (der hvor der er udlagt gulvklinker, som har spredt revnedannelser). Det ses på tegningerne at tunge murede skillevægge, flere steder i huset, er placeret direkte oven på dækelementer, uden underliggende bærende skillevæg. Herunder afgrænsende skillevægge omkring entre og badeværelse. Det ses endvidere, at den tunge murede skillevæg mellem badeværelse og køkken, er placeret netop der hvor der i garagen kan konstateres en forsætning mellem 2 betondækelementer. Foto 18: Ved spalte i døråbning mellem opklodset trægulv i stue og ind mod klinkebelagt gulv i entre, kan det måles, at der er udlagt ca. 10 cm betonpudslag oven på betondækelementer for at gulve kommer i samme niveau.

	BS har i sin tilstandsrapport registreret følgende forhold omkring dækelementer: Pos 2.5: 'K1 - *Flere mindre svindrevner i dækelementer i garage'.* Pos 6.2: 'K1 - *Revner i flisegulv ved trappe til kælder og i køkken'.* + Note: '*Skønnes uden konstruktiv betydning'*
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering og konklusion, at der ved husets opførelse er begået nogle konstruktive fejl/uhensigtsmæssigheder. Der er uhensigtsmæssigt påført etagedækket en uforholdsmæssigt ekstra stor lastbyrde ved udlægning af et tungt ca. 10 cm betonpudslag (antagelig uden armering). Hvilket medfører at den dimensionerende nyttelast, må anses at blive udnyttet fuldt ud ved denne belastning. Hvorved den bevægelige belastning (personlast) og anden nyttelast, etagedækket er dimensioneret for, samlet set er nået op på den maksimale grænse, eller overskrides..Hvorved etagedækket får en større nedbøjning end det er dimensioneret for. Hvilket antagelig er årsag til de tværgående revner på undersiden af dækelementerne. Endvidere er det skønsmandens vurdering, at etagedækket bliver lidt mere elastisk og eftergiveligt/fjedrende, som følge af den store belastning etagedækket er påført, hvilket antagelig er medvirkende årsag til de i dag konstaterbare revnede gulvklinker, Der er fejlagtigt opført tunge skillevægge oven på betondækelementer uden direkte understøttende og bærende skillevægge i kælderetagen nedenunder. Det er skønsmandens vurdering, at denne fejlplaceret belastning fra skillevæggene er den væsentligste årsag til, de revnede gulvklinker, den revnede kantfuge i badeværelse, samt ikke mindst, forsætningen mellem de 2 dækelementer bagerst i garagen. Det er skønsmandens overbevisning, at dækelementerne ikke selvstændigt er behæftet med fejl, men at de er belastet ud over - eller på grænsen af det tiltænkte. Det er skønsmandens overbevisning, at dækelementerne ikke er overbelastet ud over det sikkerhedsmæssige forsvarlige, under hensyn til den sikkerhedsmæssige dimensioneringsfaktor de er produceret med. - samt ikke mindst, at der ikke er risiko for kollaps, eller yderligere skadeudvikling. Det er skønsmandens overbevisning, at de i dag konstaterbare revner i undersiden af dækelementerne i garagen, samt i gulvklinkerne, alle er opstået umiddelbart efter opførelsen af boligen og ikke er i risiko for yderligere ud-

	vikling. - Det er endvidere skønsmandens overbevisning, at nedbøjningen i det ene dækelement, som er synligt i garageloftet, er sket i forbindelse med opmuringen af skillevæggen mellem køkken og badeværelse, og dermed før pudslag og klinker er lagt. I modsat fald ville der uvægerligt have været en synlig forsætningsrevne af tilsvarende karakter i køkken gulvet. Det er skønsmandens vurdering, at etagedækkets elasticitet, ikke er markant mærkbart afvigende fra tilsvarende etagedæk af samme alder. Det er skønsmandens vurdering, at den målte nedbøjning/lunkedannelse i etagedækket, ikke er i en størrelsesorden, som gør gulvet problematisk at færdes på. - Det er endvidere skønsmandens vurdering at den relativt lokale lunkedannelse (ca. på 1 m2) i køkkengulvet - udover den mere jævne nedbøjning, er opstået i forbindelse med udlægning af pudslaget, som følge af mindre god håndværksmæssig udførelse. Det er skønsmandes vurdering, at områderne med mangelfuld klinkevedhæftning, er i beskedent omfang og derfor af underordnet betydning, men dog i et vist omfang har medvirket til udbredelsen af revner i gulvklinkerne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BS med sine bemærkninger i tilstandsrapporten pos 2.5 og pos 6.2, har beskrevet de visuelt registrerbare forhold i rimeligt omfang og derfor handlet inden for rammerne af Huseftersynsordningens regelsæt. Det er skønsmandes vurdering, at BS har angivet begge forhold med den korrekte karakter K1. **Begrundelse:** Det er ikke en fejl, at BS ikke har foretaget projektgranskning, hvor evt. de fejlplacerede skillevægge kunne have været konstateret. Da dette falder uden for Huseftersynsordningens rammer. Det er ikke en fejl, at BS ikke har foretaget projektgranskning, hvorved den ekstraordinære lastbyrde med 10 cm betonpudslag, var blevet registreret. Da dette falder uden for Hus eftersynsordningens rammer. Da der ikke er tale om skadeforhold der har risiko for yderligere udvikling med risiko for bygningsdelens svigt, eller skadeforhold hvor der er risiko følgeskade på anden bygningsdel, er karakteren K1 korrekt for forholdene.

	Det er ikke en fejl, at BS ikke har gjort bemærkninger til den relativt beskedne lunkedannelse i etageadskillelsen, samt meget beskedne elasticitet, under betragtning af husets alder. Det er ikke en fejl, at BS ikke har bemærkninger til de meget beskedne områder med mangelfuld klinkevedhæftning, under betragtning til husets alder. Selvom der forekommer revner i klinkegulve, som ikke umiddelbart kan siges at være direkte beskrevet af BS, så er der i et vist omfang gjort opmærksomt på revnede gulvklinker i køkkenområde og i gulve omkring trappe. Hvilket må antages at have givet KL tilstrækkelig varsling om, at der forekommer revner i klinkegulve. Det er ikke en fejl, at BS ikke har registreret revner i klinkegulvet i entre, da dette område har været tildækket med væg til væg tæppe og som BS korrekt har taget forbehold for. <u>Derimod har BS begået fejl</u> ved ikke at have registreret revnedannelsen i kantfuge i badeværelse mellem gulv og væg op mod køkken. Da revnen er af beskeden størrelse og af stationær karakter, samt placeret i et ikke vandbelastet område, er der ikke risiko for følgeskade på anden bygningsdel. Karakteren K1 er derfor dækkende for forholdet
Ad.1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	... Det er skønsmandes vurdering, at udbedring af revnet kantfuge i badeværelse, kan udføres med en tilsvarende hård mørtelfuge, eller evt. udskiftes med en elastisk fuge. Omkostninger skønnes at udgøre kr. 500,- inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Kantfugens forventede levetid vurderes at være udlevet, hvorved forbedringen skønnes at være 80 %.

"

Klagernes advokat har endvidere fremlagt brev af 8/8 2013 til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige med sine kommentarer til skønserklæringen, idet han mener, at erklæringen ikke er fyldestgørende. Af brevet fremgår bl.a.:

"**1. Manglende mål på lunke og manglende anførelse af revne i køkkenet, jf. foto 2, 3 og 4.**

Under syn- og skønsforretningen målte klageren og jeg lunken i køkkenet i forhold til de omkringliggende klinker, hvilket blev målt til 9 mm. ... så denne måling, hvorfor denne måling ligeledes skal indgå i rapporten. Det er muligt, at man som bygningssagkyndig skal måle på tværs af rummet, men det må alt andet lige indikere et væsentligt problem, hvis der ved en revne i klinkegulvet er en fordybning på 9 mm i forhold til de omkringliggende klinker. Målin-

gen af denne lunke kan naturligvis være forskellig alt efter, hvorledes den bliver foretaget. Eksempelvis har ... målt lunken til 15 mm, jf. bilag ...
...
Hertil kommer, at der i køkkenet mellem væggen mod badeværelset og gulvet er en revne, der er placeret samme sted som revnen i badeværelset mellem væg og gulv. Denne revne er ikke nævnt i TR, og den er ikke nævnt i ...s rapport.

2. Manglende anførelse af revner og lunker i køkken-alrum, jf. foto 8 og 9

I køkken-alrummet skal det først bemærkes, at de revner, der er anført i rapporten - under spisebordet, jf. foto 8, er i så stor afstand fra trappen, at disse ikke kan henføres til 'revner ved trappe' - det er selvsagt kun de revner, der er ved trappen, der er omfattet heraf. Klageren oplyste under syn- og skønsforretningen, at der havde været et løst tæppe under spisebordet, da han besigtigede huset, hvilket ... også oplyste. Det kan være årsagen til, at disse revner ikke er nævnt i TR.

Dernæst blev der påvist revner ved væggen under vinduet ud mod forhaven, som ikke fremgår af bilag ..., men som ... besigtigede. Disse revner har ikke været dækket af det løse tæppe under spisebordet, så disse revner skulle være fremgået af TR. Disse revner fremgår af fotobilag til ...s rapport - oversigtsskitse side 9, men de burde også være nævnt i selve rapporten.

Endelig blev der påvist to revner og lunke i køkken-alrummet i gulvet mod væggen til entreen. Revnerne, der forefindes i 2. og 4. klinke ud for lunken, støder op mod det område, hvor revnen udspringer fra i entreen, (jf. foto 9 af entreen), ligesom lunken kan måles som ca. 10 mm, idet der er ca. 10 mm luft under fodpanelet i det område, hvor revnerne er. Disse revner og lunken har heller ikke været dækket af det løse tæppe under spisebordet, hvorfor de skulle være fremgået af TR. Disse revner og lunken burde endvidere have fået ... til at undersøge sagen yderligere, og han skulle anføre karakteren UN. Denne revne og lunken, der blev vist til ..., burde være fremgået af ...s rapport. Revnerne fremgår af ...s rapport, jf. bilag ..."

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har i brev af 30/8 2013 til nævnet bemærket, at syn og skønsmanden konkluderer, at der ikke er risiko for yderligere skadeudvikling, og at anmærkningerne i tilstandsrapporten er korrekte.

Nævnet har gennemset de fotos af ejendommen og gulvene, som er fremlagt af selskabet og klagernes advokat, herunder fotos bilagt skønserklæringen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3 Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

12. 84.469

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.
...
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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:

Nævnet finder på baggrund af skønserklæringen af 26/6 2013 at måtte lægge til grund, at etagedækket med placeringen af skillevægge er udført uhensigtsmæssigt, men ikke indebærer risiko for yderligere skadeudvikling. Henset hertil finder nævnet, at forholdet, som har bestået siden husets opførelse i 1976, ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand eller udgør en nærliggende risiko herfor. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der i forsikringens forstand ikke er tale om skade.

Efter det oplyste finder nævnet endvidere ikke grundlag for at antage, at de beskrevne revner, lunker og den stedvise manglende vedhæftning af klinker i køkken/alrum i sig selv udgør en skade eller i øvrigt går ud over, hvad klagerne måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om ejendommens alder og anmærkningerne i tilstandsrapporten. For så vidt angår gulvet i entreen, finder nævnet, at forholdet ikke udgør en skade, idet gulvet må anses for fortsat at egne sig til brug som undergulv til et gulvtæppe. Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold.

13. 84.469

Det fremgår af skønserklæringen, at det er en fejl, at den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, ikke har registreret revnedannelsen i kantfugen i badeværelset mellem gulvet og væggen op mod køkkenet. Nævnet forudsætter, at selskabet anerkender forholdet som dækningsberettigende, i det omfang klagerne ikke opnår erstatning fra den bygningssagkyndige.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund