Ankenævnet for Forsikring

936/14

Den 31. marts 2014 blev i sag nr. 84.950:

xxxxxx xxxx xxxxxx xx
xxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren 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 størrelsen af den erstatning, som selskabet har udbetalt i anledning af sætningsskader.

Klagerne anmeldte den 22/8 2012, at der bl.a. var konstateret sætningsrevner og nedsunkne gulve i deres ejendom. Selskabet tilbød klagerne en erstatning på 7.500 kr. og afviste yderligere udbetaling med henvisning til, at forholdene er nævnt i tilstandsrapporten, og at forhold, der udbreder sig fra ejendommens fandament/sokkel, er undtaget i henhold til et forbehold i forsikringspolicen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1970. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 27/7 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/7 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Registrering og note:**
...			
A	**3.0 Yder- og indervægge**		
	…		
	3.6 indvendige vægge	K2	Der er revner ved alrum/badeværelse/disponibelt

2. 84.950

		rum. Note: Skaden vurderes at være stabil, men bør udbedres.
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K2	Gulvbelægning i gang/alrum har klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget og revnet gulvbelægning og defekte fuger.
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning og med langsgående revne i bruseniche i badeværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Vægbeklædning er med mangelfuld vedhæftning i badeværelse og kælderbadeværelse. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
9.3 Fuger	K3	Der er defekte fuger inden for vådzonen i bruseniche og om badekar i badeværelse og kælderbadeværelse. Note: Forholdet giver risiko for fugtgennemtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

1.	**Fundamenter/sokler**	
1.1	Er huset piloteret eller efterfunderet?	Ja
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	Nej
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	Nej

…"

I besigtigelsesrapport af den 11/9 2012 fremgår bl.a.:

"…**Deltager; ft - håndværker - advokat.**
1 plans parcelhus 1970.
Stand; slidt

3. 84.950

Anmelder; sætninger i alrums gulv.

Det er alrums klinkegulv, store grove klinker. Jeg har brugt gulvlæser.
Der er en nedbøjning på 4-5 cm midt på gulvet. Skillevæg (bærende) ca. 2-2,5 cm
Endevæg ca. 1 cm
Værelse dør er helt skæv. (se billeder)

Vi har ingen knækkede klinker, der er løse klinker. Klinker er de oprindelige. Der ses revner i radiator grav, i side.

Der er ikke kælder under her. Vi ser ingen unormale sætninger i facader udvendig. Der ses fuge rep. i alrumsvæg endevæg.

Det kan være støbt skævt eller tidlige sætninger. Der er ingen tegn på aktive sætninger - det er bare gætterier uden det er undersøgt.

Ved aktive sætninger ville man have haft revnede gulvklinker, når de er så store og revner i ydervægge udover de sædvanlige bevægelsesrevner.

Der er K2 på gulvbelægningen, mangelfuld vedhæftning og på revner rundt om i de forskellige vægge.

Når rummet er tømt/uden møbler er nedbøjningen visuelt synlig.

I forbindelse med udbedringen af K2 kan man udbedre nedbøjningen ved at hælde en gang flydespartel ud.

Omkostning 5-6.000,-"

I rapport fra arkitekt af den 22/10 2012 fremgår bl.a.:

"Efter aftale med ejendommens ejere har jeg undersøgt forholdene omkring de konstaterede skader i gulvet i spisestuen og de omkringliggende rum.

I spisestuen er gulvet sunket kraftigt, fugerne er deformerede og skiferbelægningen er løs (se foto 1+2)
Der er kraftige sætningsskader i konvektorgraven ved ydervæggen (se foto 3+ 4), samt i de murede skillevægge mellem spisestue, garderobe og badeværelse (se foto 5+6).
Dørhullet mellem garderobe og soveværelse er ikke i lod og vatter, hvorfor døren ikke sluttet tæt i karmen (se foto 7+8)

Årsagen til skaderne kan skyldes en af følgende to årsager:

Sætninger i terrændækket som følge af mangelfuld fundering af skillevægge i og omkring spisestuen.
Brud på kloakrør i badeværelse der har medført udvaskning af det bærende underlag for terrændækket i spisestue og tilstødende rum.

Forinden en reparation kan påbegyndes vil det være nødvendigt at udføre en TV-inspektion af kloakinstallationen i badeværelset - **Anslået udgift: 5.000,- excl. moms**

Omfanget af reparationerne vil være som følger.

4. 84.950

- Opbrydning / retablering af terrændæk i spisestue incl. nedlægning af ny skiferbelægning.
- Frilægning / understøbning af fundament under skillevægge mellem spisestue og tilstødende rum.
- Nedtagning / opsætning af ny vægfliser i badeværelse.
- Demontering / montering af dør mellem garderobe og soveværelse for opretning af dørhul.
- **Anslået reparationsudgift: 104.220,- excl. moms**

Såfremt der ved TV-inspektionen konstateres brud på kloakinstallationen i badeværelset vil reparationen også omfatte:

- Opbrydning / retablering af terrændæk incl. nedlægning af nye fliser.
- Udskiftning af gulvvarmeinstallation.
- Reparation af kloakinstallation.
- **Anslået reparations udgift: 40.645,- excl. Moms**"

Skaden blev også anmeldt til klagernes bygningsforsikringsselskab, der den 14/1 2013 foretog besigtigelse. I skadesrapport af den 15/1 2013 fremgår det herom bl.a.:

"Den 14. januar 2013 var jeg ude for at se på skaderne. Som jeg gjorde opmærksom på, så dækker vi ikke dine skader.

Vi dækker ikke dine skader på betongulv i stue og værelse, da der ikke er konstateret en rørskade.

Det er desuden min vurdering, at de anmeldte skader ikke kan henføres til en rørskade.
…"

I klageskemaet dateret den 20/8 2013 fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling:
Sagen vedr. [klagernes adresse] og som det fremgår af korrespondancen har min klient ladet en arkitekt gennemgå problemstillingen, hvorefter en udbedring løber op i kr. 145 000,00 + moms, hvor det gøres gældende, at det er en skade der bør være dækket af ejerskifteforsikringen. Dansk Boligforsikring har imidlertid fremsendt en skrivelse af 15.4.2013, hvorefter der alene tilbydes kr. 7500,00 inkl. moms og da dette er indenfor selvrisikoen kommer der ikke noget beløb til udbetaling. Dette er ikke acceptabelt og som det fremgår, har Dansk Boligforsikring fastholdt synspunktet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?:
At Dansk Boligforsikring dækker skaden fuldt."

Selskabet har i brev af den 30/9 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
…
Klagernes arkitekt oplyser, at der kan være to årsager til sætninger i terrændækket - mangelfuld fundering af skillevægge eller kloakbrud.
I forhold til kloakbruddet har klagernes husforsikring behandlet dette og ikke fundet nogen skader.

Vi har derfor forholdt os til en mangelfuld fundering af skillevægge/sætninger i gulvet i alrummet. Der er ikke lavet nogen undersøgelser af fundering, geotekniske forhold o.l., som understøtter denne vurdering. Den udbedring, som klagerens arkitekt anviser, omfatter flere forhold, som er anmærket og forbedringer - nyt terrændæk og ny fundering.

Ved vores besigtigelse kunne der ikke konstateres tegn på, at der er aktive sætninger. Ydervæggene udvendigt har ingen atypiske revner, og de store gulvklinker er intakte. Ved sætninger vil der typisk være større gennemgående revner og revner i så store gulvklinker. Det kunne ses, at der var en større lunke/nedbøjning midt på gulvet. Da denne ikke er anmærket og er af en størrelse, så det har betydning for brug af gulvet, har vi tilbudt at dække omkostninger til opretning af gulv med flydespartel i forbindelse med klagernes udbedring af gulvbelægningen - K2-anmærkningen i punkt 6.2 i tilstandsrapporten. Vores konsulent kan dog ikke konstatere om lunken er kommet som følge af tidligere sætninger eller en skæv støbning.

Sætninger sker typisk indenfor en kort årrække efter opførelsen af ejendommen. Denne ejendom er 42 år gammel, hvorfor der erfaringsmæssigt ikke vil være sætninger af en størrelse, som har konstruktiv betydning for ejendommen. I det materiale, som klagerne har fremsendt, er der ikke nogen oplysninger, som viser, at forholdene skulle være atypiske på deres ejendom.

De revner og løse klinker, som klagernes arkitekt beskriver, er anmærket i tilstandsrapporten under punkterne 3.6 (K2), 6.2 (K2), og 9.1 (K3). Under sælgers oplysninger i tilstandsrapporten er det oplyst, at der er sket en ekstrafundering/pilotering af ejendommen. Man må derfor antage, at der har været sætninger på ejendommen tidligere.

På baggrund af anmærkningerne og sælgers oplysninger har vi i klagernes police taget forbehold for skader, som konstateres i eller stammer fra ejendommens fundament/sokler.
Da klagernes egen rådgiver/arkitekt vurderer, at der er tale om forhold, som skyldes mangelfuld fundering, er det omfattet af vores forbehold.

Klager bør derfor afvises.
…"

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

"…

Udvidet dækning jf. betingelsernes punkt 16:	Nej.
Særlig undtagelse:	Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens fundament/sokler, da de er piloteret eller ekstrafunderet - se rapporten side 13 punkt 1.1 Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd. mægler.

…"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

6. 84.950

"…**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.

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.
…
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.
…

7. Regres og anden forsikring
…
7.2
Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab bortfalder dækningen. Har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold nærværende forsikring, således at erstatningen betales forholdsmæssigt af selskaberne.
…"

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at gulvet i den forsikrede ejendoms spisestue er sunket, at fugerne er deformerede, og at skiferbelægningen er løs. Der er desuden sætningsskader i konvektorgraven ved ydervæggen og i murede skillevægge mellem spisestue, garderobe og badeværelse. I arkitektrapporten af den 22/10 2012 vurderes det, at de omhandlede forhold kan skyldes mangelfuld fundering af skillevægge eller kloakbrud. Nævnet bemærker, at det ikke på det foreliggende grundlag er godtgjort, at der er brud på kloakrør.

7. 84.950

Forsikringen er tegnet med det forbehold, at den ikke dækker skader, "som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens fundament/sokler, da de er piloteret eller ekstrafunderet – se rapporten side 13 pkt. 1.1." Efter nævnets vurdering er det tvivlsomt om et så generelt forbehold kan indsætte med henvisning til den nævnte passus i tilstandsrapporten. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet dog efter en samlet vurdering, at det indsatte forbehold kan opretholdes som gyldigt i forhold til de anmeldte sætningsskader, når der henses til tilstandsrapportens oplysninger *i øvrigt* om sætningsskader/revner i de områder af huset, hvor skaderne er konstateret. På denne baggrund finder nævnet ikke anledning til at tilsidesætte forbeholdet som ugyldigt i forhold til de omtvistede skader.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de anmeldte forhold er omfattet af ovennævnte forbehold, og nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen