Ankenævnet for Forsikring

Den 7. juli 2014 blev i sag nr. 85154:

XXXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX XX
XXXX XXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt sætningsrevne.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Det forsikrede hus er fra 1984. Forsikringen trådte i kraft for en 10-årig periode den 1/7 2003 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/4 2003.

I klageskemaet af 2/10 2013 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag
For cirka 2 år siden havde jeg planer om at sælge mit hus.
Jeg fik i den forbindelse lavet en tilstandsrapport, se vedhæftede dokument, hvor af der fremgår, at der er en sætningsskade i bryggers gulvet. Denne skade fremgår ikke af den tilstandsrapport, der blev lavet, da jeg overtog huset for 10 år siden. Se tillige det vedhæftede dokument. I den nye tilstandsrapport er sætningsskaden kategoriseret som K2. K2 betyder: Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Denne skade og 3 andre indberettede jeg til Gjensidige. Gjensidige har to gange skrevet, at de ikke vil dække sætningsskaden. Se det vedhæftede dokument.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil have dem til at udbedre sætningsskaden."

Af den ovenfor omtalte tilstandsrapport af 29/9 2011 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand – fortsat**

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Enkelte gulvklinker er med skader i overflader i badeværelse mod syd.
	K2	Der er sætningsrevne inkl. revnede gulvklinker i gulvet i bryggers."

Selskabet har i brev af 11/11 2013 til nævnet oplyst, at klageren anmeldte forholdet den 17/3 2013, og har henvist til, at forholdet skal besigtiges af en rådgivende ingeniør. Klageren meddelte efterfølgende, at han kunne acceptere, at besigtigelsen skulle foretages af den ingeniør, selskabet havde udpeget. Vedlagt brev af 11/4 2014 til nævnet har selskabet fremsendt den rapport, ingeniøren udarbejdede på baggrund af sin besigtigelse. I brev af 11/4 2014 til nævnet har selskabet bl.a. påpeget:

"I henhold til bygningstegninger er opbygningen af terrændækket således:

- Klinker
- 3 cm. afretningslag
- 8 cm beton
- 2 X 50 mm pladebatts
- 20 cm stabilt grus

Bryggerset er moderniseret, men der er tale om det oprindelige terrændæk og gulvbelægning. Der er gulvvarme i bryggerset, som dog aldrig tændes.

... har konstateret, at der løber en fin revne gennem 4 stk. klinker i gulvet i bryggerset.

Revnen forekommer ud for hjørnet af det høje skab inden for yderdøren. Revnen er ca. 800 mm i længden og i den ene klinke løber revnen nær hjørnet i klinken, og i klinken nærmest yderdøren deler revnen sig i et y-formet forløb.

Der er ikke konstateret niveauspring på tværs af revnen og største vidde i revnen er 0,30-0,35 mm.

Der blev ophugget et mindre hul i gulvet ved revnen, og der blev konstateret et elektrikerrør, som ligger tæt på overfladen i klinkegulvet. Betonen/afretningslaget vurderes at være relativt svagt, hvor hullet blev hugget.

Det er ...s vurdering, at revnen i gulvet er forårsaget af elektrikerrøret, som er støbt ned i gulvet, og han oplyser videre, at der er monteret en føler til styringen af elvarmen i elektrikerrøret.

Det er ...s vurdering, at revnen i gulvet vurderes at have været til stede siden husets opførelse, og at revnen skyldes naturligt svind i betonen og / eller naturligt svind i afretningslaget i terrændækket.

Det anføres, at et svind i materialerne under udtørringsprocessen bevirker, at revnen også fremkommer i det tynde afretningslag over elektrikerrøret og dermed er revnen blevet synlig i klinkerne.

... konkluderer, at der ikke er tale om en sætningsskade i gulvet, at revnen ikke har nogen konstruktiv betydning, men at der udelukkende er tale om et æstetisk problem.

Slutteligt anføres, at forholdet kan udbedres ved fjernelse af 4 stk. fliser, afhugning af afretningsmørtel under fliserne, afrensning i hullet - om muligt sænkning af føler/elektrikerrør - forvanding og svumning af terrændækket og herefter nyt afretningslag.

Vores vurdering
...
For at der er tale om en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne, skal der således være tale om en 'skade' (aktuel skade eller nærliggende risiko for skade) dvs. et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang.

Det er vores klare holdning, at der ikke er tale om et forhold, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14, da den konstaterede revne på ingen måde nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang.

Det er i henhold til rapporten og den nærmere foretagne undersøgelse fastlagt, at der ikke er tale om en sætningsrevne.

Der er alene tale om en meget fin revne i 4 stk. klinker, som kun er ca. 0,30 mm bred, dvs. under ½ mm. bred (se optagne fotos i rapporten).

Revnen vurderes at have været til stede siden husets opførelse i 1984, og revnen er fremkommet som følge af naturligt svind i betonen og / eller naturligt svind i afretningslaget i terrændækket - og med indstøbt elektrikerrør og et tyndt afretningslag - er revnen synlig i klinkerne. Således er der tale om en svindrevne.

Revnen har således været til stede siden husets opførelse i 1984, dvs. i 30 år, og revnen har ikke udviklet sig igennem disse 30 år.

Således har både bryggerset og bryggersgulvet været anvendt i 30 år med denne revne, uden at revnen har haft nogen betydning for anvendelsen heraf eller på anden måde haft betydning for gulvet.

Bryggerset og gulvet kan - med denne revne - fortsat anvendes uden problemer, og der er tale om en ubetydelig revne, som ingen konstruktiv betydning har for bryggerset eller gulvet, og som ikke udvikler sig, men som alene er kosmetisk.

Det fremgår også af rapporten fra ..., at revnen ikke har nogen konstruktiv betydning, men alene er æstetisk.

At revnen ikke har nogen betydning for husets værdi eller brugbarhed underbygges også af, at forsikringstager først anmelder forholdet 10 år efter hans overtagelse, og at forsikringstager alene anmelder forholdet til Ejerskifteforsikringen, fordi ejendommen skal sælges og den nye tilstandsrapport fejlagtigt anfører denne revne som en 'sætningsrevne'.

Forsikringstager har således også - siden hans overtagelse af huset i 2003 - anvendt bryggerset/gulvet med denne revne, uden at det har haft nogen betydning for hans anvendelse heraf (vi bemærker, at forsikringstager selv har oplyst, at revnen også var til stede da han overtog huset i 2003, jf. rapporten side 1 nederst).

Forsikringstager mener i øvrigt heller ikke selv, at den pågældende revne nedsætter bygningens brugbarhed, jf. forsikringstagers e-mail til os af 19. juni 2013, men han har alene indsendt klagesagen til Ankenævnet med henvisning til, at der var tale om en sætningsrevne - som følge af den fejlagtige oplysning i tilstandsrapporten.

Som det fremgår af rapporten fra ... og hans nærmere undersøgelse af revnen er der netop ikke tale om en sætningsrevne jf. ovenstående.

Vi bemærker for god ordens skyld, at den bygningssagkyndige naturligvis ikke har udført nærmere undersøgelse af revnen, herunder opbrydning af gulvet, hvorfor han ikke har haft mulighed for at vurdere forholdets reelle omfang, som nu er gjort ved Rådgivende Ingeniører ...
På baggrund af ovenstående må vi således fastholde, at der ikke er tale om en sætningsrevne, men at der i stedet er tale om en ubetydelig svindrevne, som ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Således er skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke opfyldt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der 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."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

Nævnet udtaler:

Revnen er ca. 800 mm lang, og den største vidde i revnen er 0,3-0,35 mm. Det er oplyst, at revnen skyldes naturligt svind i betonen og/eller naturligt svind i afretningslaget i terrændækket. På det foreliggende grundlag finder nævnet at måtte lægge til grund, at flisegulvet uden problemer kan benyttes efter sit formål som bryggersgulv, og at forholdet kun har kosmetisk betydning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det dermed ikke bevist, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen