

Den 19. oktober 2009 blev i sag nr. 75.538:

XXXXX XX XXXXXXXX XX
 XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXX X

mod

Dansk Boligforsikring A/S
 Bysøplads 1
 4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt skade på gulvkonstruktion i badeværelse samt retablering af køkkenloft.

Selskabet har afvist at betale for en ændring af gulvkonstruktionen med henvisning til, at forholdet ikke i ejerskifteforsikringens forstand udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, samt at forholdet ikke er ulovligt.

Den forsikrede ejendom er opført i 1934. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/10 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/5 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

...

9. Bad/toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K3

I badeværelse på 1. sal er der revnede flisefuger i bruseniche og på gulvet har enkelte fliser manglende vedhæftning og fuger er revnet.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej Ved ikke

0.4

Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?

Hvis ja, hvilke og hvornår?
Badeværelse 1998. Køkken 1991. Carport 2004"

Klagerne anmeldte den 13/8 2008 at de havde konstateret, at gulvkonstruktionen i badeværelset ikke var i orden. Klagerne anførte bl.a. følgende i deres skrivelse til selskabet:

"I vores tilstandsrapport omhandlende G.vej, ..., er der beskrevet på side 7 under registrering af bygningens tilstand, punkt 9.1 angående gulvkonstruktion/ belægning;

'I badeværelset på 1 sal er der revnede flisefuger i brusenichen og på gulvet har enkelte fliser manglende vedhæftning og fuger er revnet'

Før vi overtog huset gennemgik vi tilstandsrapporten med vores advokat, M.J. fra Advokatfirmaet D. Han bemærkede også badeværelsesgulvet, hvor hans råd var at vi straks skulle få udbedret de løse klinker og repareret fugerne, dette blev således udført. For ca. 2 uger siden har vi igen bemærket at der er revne i flisegulvet

Ud fra dette vurderede vi at der skulle en murer til at udbedre skaderne på hele gulvet. Vi kontakter derfor muremester R.K.

Han kommer ud den 8/8 2008 og besigtiger omfanget af problemet. Han vurderer at hvis disse revner skal laves, så det holder, bliver han nød til, at lave hele gulvkonstruktionen om. Han vurderer at der i 1998 hvor badeværelset blev ombygget, ikke er fulgt gældende retningslinier for lægning af klinkegulv oven på trægulv. Han mener der mangler både en jernplade samt flere cm beton. Disse mangler gør at gulvet kan give sig og flisefugerne vil derfor blive ved med at revne. Disse revnedannelser giver stor anledning for vandskade, da gulvets svækkelse giver vandet anledning for, at kunne trænge igennem til stueetagen. Hvis gulvets konstruktion ikke bringes i orden er der meget stor sandsynlighed for en alvorlig svampe/vandskade kan opstå, er oplyst."

Det anmeldte forhold blev den 1/9 2008 besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent.

Det fremgik bl.a. af rapporten udarbejdet af besigtigelseskonsulenten:

"Ejendommen har tidligere været opdelt i 2 selvstændige lejligheder. I forbindelse med salg er lejlighederne sammenlagt, formentligt i år 1980-1981.

...

Badeværelse 1.sal:

På tidspunkt i 1980'erne er badeværelse etableret, formentligt har der tidligere her været køkken. Se ansøgning om sammenlægning pdf. Det er uvist hvilken gulvbelægning, der var ved etableringen, jeg gætter på vinyl, da det var ulovligt med trægulve.

Det nuværende flisegulv er lagt senere - køber oplyser 1998. Fliserne er 20x20 cm.

FT oplyser at de gentagne gange har repareret fuger, koncentreret omkring gangarealer.

I område ud for døråbning ses fuger at være revnet. Se billede ...

Ved besigtigelsen afmonterede FT's murer dørtrin. Det var hermed muligt at afdække gulvkonstruktion. Flisegulv er udlagt på eksisterende plankegulv, der er udlagt en plastfolie, herefter er udstøbt ca. 30 mm beton, herefter afsluttet med fliser. Se billeder ... - ...

Konklusion:

Grunden til at fugerne revner er, at fliserne er lagt på betonlag direkte på de gamle gulvbrædder. Spændet mellem de gamle strøer er stort, og gulvet nedenunder kan 'bevæge sig'. Samme problem kan man have, når fliser er lagt på pladebeklædning, f.eks. krydsfiner, hvis spændet er for stort nedenunder, vil fugerne revne.

Det er den billige gulvbelægningsløsning - der er sandsynligt tale om 'gør det selv'.

En bedre løsning ville være at den underliggende konstruktion (bjælkelag) forstærkes, en bedre dimensionering af det udlagte beton/pudslag, helst med armering (se SBI anvisninger, f.eks. 169 og 180). Ellers skal man lægge vinylgulv - der kan følge med bevægelserne.

Pga. manglende stivhed i konstruktion vil fuger til stadighed revne. Der er ikke revnede fliser, kun fuger. Man skal sørge for at holde øje med revnede fuger og reparere dem, så der ikke bliver utætheder. Det er vedligeholdelseskrævende - det er ikke en gulvløsning, jeg vil anbefale."

Ved skrivelse af 3/11 2008 meddelte selskabet klagerne, at de ønskede at genbesigtige forholdet ved en af selskabet rekvireret bygningskonstruktør. I rapporten fra bygningskonstruktøren til selskabet fremgik bl.a.:

"Badeværelset er udført med støbt dæk oven på det oprindelige bjælkelag.

Ved overtagelsen er der anmærkninger i tilstandsrapporten om revner i fuger i gulvet. FT får revnerne udbedret, men de revner igen.

I forbindelse med renovering af toilet rum i stueetagen, erfarer familien at betongulvet der er opbygget på forskallingsbrædder, belagt med plast, hvorpå der er støbt, en meget spinkel konstruktion.

FT vælger at udskifte konstruktionen i forbindelse med renoveringen.

Derved får de mistanke om at badeværelset på 1. salen kan være udført efter samme metode.

Ved at fjerne bundstykke ved dør til badeværelset kan det ses at der er lavet en betonudstøbning på bræddegulvet.

Det kan ligeledes konstateres at der er revner i fuger, og ved at fjerne en klinke ved døråbningen kan det konstateres at der er revner i betonen.

Ved belastning kan det mærkes at gulvkonstruktionen vibrerer.

Murermester R.K. skærer hul i loftet i køkkenet i stueetagen for at se om der er noget at konstatere den vej.

Det bliver muligt gennem det nedsænkede loft at kigge op under gulvet ved afløbsrøret, og her kan det konstateres at der er forskallingsbrædder under betonlaget.

Det vurderes at det oprindelige bjælkelag med bjælker i 150 x 150mm bærer gulvkonstruktionen. Det er min vurdering at der er støbt mellem 3-5 cm beton ud på underlaget af forskal-

lingsbrædder. Murermester R.K. er af den overbevisning at gulvet skal fjernes, og der skal udstøbes nyt gulv på svalehaleplader.

Konklusion

Det er min umiddelbare vurdering at der kan, som en alternativ løsning, laves en forstærkning af det eksisterende dæk nede fra køkkenet.

Det skal bemærkes at køkkenet er nyrenoveret, og der er opsat nyt gipsloft.

Den optimale løsning vil være at udskifte dækkonstruktionen i badeværelset, oppefra med svalehaleplader udlagt på de forstærkede bjælkelagsbjælker.

For at kunne lave en løsning nedefra kræver det dog at forholdet undersøges nærmere, evt. ved at der foretages en partiel ophugning i gulvet."

Ved skrivelse af 27/11 2008 afviste selskabet at dække det anmeldte forhold. Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse og skrev den 13/12 2008 til selskabet, at de ønskede, at selskabet skulle se på sagen igen.

Idet klagerne ikke modtog svar fra selskabet på deres klage indbragte de den 2/2 2009 sagen for ankenævnet. Klagerne har overfor nævnet bl.a. anført:

Sagsfremstilling:

...

Den 14. august 2008 sender vi brev til vores ejerskifteforsikringselskab, Dansk Boligforsikring, med henblik på dækning af gulvkonstruktionen.

De ønsker, at en besigtigelseskonsulent skal gennemgå skaderne. Han, H.S., samt vores egen murermester ser på gulvkonstruktionen den 1. september 2008. Her bliver vi lovet et svar inden for 2-3 uger. Ved denne lejlighed brækker de bundstykket af ved døren og løsner en flise, for at kunne se skaderne.

Den 3. november 2008 får vi endelig svar efter mange rykkere, at de ikke kan tage stilling, da de er meget i tvivl. Derfor skal der en bygningskonstruktør ud og besigtige skaderne.

Den 7. november 2008 kommer bygningskonstruktøren M.J., T. Han ser på gulvet sammen med vores murermester R.K. Ved den lejlighed bliver der skåret hul i vores køkkenloft, for at de kan besigtige konstruktionen nedefra. M.J. udtaler til os, at konstruktionen ikke er korrekt. Et par dage inden afgørelsen kommer, bliver vi kontaktet telefonisk af M.J., han mangler et svar fra vores murer ang. et andet tilbud på udbedring af skaderne, end det han først har givet. Den 27. november 2008 får vi så et afslag med begrundelsen 'at konstruktionen enten kræver løbende vedligeholdelse af hårde fuger eller at der i stedet fuges med en elastisk/fleksibel fuge. Der er ikke noget usædvanligt ved den konstaterede opbygning, det er bare en billigere og lettere løsning der er anvendt, end den deres murer foreslår.' De skriver endvidere et udbedringsforslag 'udbedring består i at udkradse de hårde fuger og lægge en mere elastisk fuge i gulvet'.

Her undrer det os meget, at M.J. ringer til os ang. udbedringsforslag og dagen efter har vi et skriftligt svar. Yderligere er vi uforstående over for deres udbedringsforslag, da vi allerede som nævnt ovenfor fik lagt elastisk fugemasse i fugerne allerede ved første udbedring. Vi undrer os også over hvordan M.J.'s udtalelse til os om forkert konstruktion nu pludselig er blevet til en billigere og lettere løsning.

Vi kontakter en helt ny murermester B.P. til udbedring af fugerne, som forsikringen foreslår. Han giver os et tilbud den 11. december 2008, hvori han skriver 'Eksisterende gulv vil ikke kunne holde selvom fugerne repareres, da der er flere løse klinker på grund af pudslagets tykkelse og på grund af underbrædder, der arbejder, når gulvvarmen bruges'.

...

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Dækning af udbedring af gulvkonstruktion, samt de skader v i har fået på vores køkkenloft."

Selskabet har ved skrivelse af 16/3 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

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

Klagernes ejendom er fra 1934.

I 1980 har den daværende ejer ansøgt ... kommune om at sammenlægge to lejligheder i ejendommen og samtidigt lave et nyt badeværelse. Kopi af ansøgning modtaget fra vores kunder vedlægges som bilag ... Som det fremgår af ansøgningen var der dengang alene et baderum i kælderen, og man ønskede i forbindelse med sammenlægningen at inddrage et rum (vores besigtigelseskonsulent gætter på et køkken) til baderum. Om der er en egentlig byggetilladelse udfærdiget af kommunen, og om den beskriver badeværelsets indretning, herunder gulvkonstruktionen, ved vi ikke, men vores kunder kan evt. undersøge dette via kommunens byggesagsarkiv.

Ved henvendelse til ejendommens tidligere ejer (vores kunders sælger) har vi fået oplyst, at badeværelset blev moderniseret i 1998. Sælger havde et gulvbelægningsfirma F.-Gulvbelægning til at lægge klinkerne. Vi har kontaktet dette firma, som har bekræftet at de har lagt klinkerne i en anerkendt fiberspartelmasse. Firmaet oplyser, at denne måde at lægge klinker på var meget populær i 80'erne og 90'erne. I den seneste tid, hvor mange har optaget lån til renovering af deres huse, vælges ofte større og dyrere renoveringer af deres badeværelser.

Som bilag ... vedlægges kopi af produktanvisning for fiberspartelmasse. Som det fremgår heraf, kan produktet bruges til enhver form for gulvbelægning. Der gives en vejledning omkring ventilation af opstrøede gamle gulve med dårlig ventilation (ikke relevant her hvor badeværelset er på første sal), og det anbefales, at opretning af bræddegulve (hvis de er nedbøjede) hvorpå der skal lægges klinker sker ved udlægning af armeringsnet.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold, nemlig at fugerne revner, ikke er dækningsberettiget skade under den tegnede ejerskiftforsikring.

Vores besigtigelseskonsulent H.S. oplyser, at revnerne opstår pga. spændinger i gulvet. Der er tale om en gammel ejendom, hvor der er langt imellem bjælkerne i bjælkelaget. Det er uvist, hvilken gulvbelægning, der var på gulvet da rummet blev indrettet som badeværelse i 1980. Det har formentlig ikke været de gamle trægulve, da gulve i badeværelser - også i 1980 - skulle være vandtætte. Besigtigelseskonsulenten gætter på, at man har haft vinyl.

Når man vælger 'den billige gulvbelægningsløsning', hvor man lægger klinker direkte på det gamle trægulv, i fiberspartel masse, uden at forstærke bjælkelaget, vil gulvet nedenunder klinkerne kunne bevæge sig, og med tiden vil fugerne revne.

Gulvkonstruktionen er ikke ulovlig. Gulvet er tæt - forudsat at de revnede fuger repareres. Det kræver løbende vedligeholdelse, og med tiden kan fliserne også slippe underlaget - også det skal vedligeholdes og repareres. Ejendommen blev overtaget i 2005, hvor fugerne ef-

ter klagernes egne oplysninger repareredes. I august 2008, dvs. næsten 3 år efter opdagedes en ny revne i fugerne. Det er ikke urimeligt at klagerne skal vedligeholde fuger på badeværelset hver 3. år, givet gulvkonstruktionen foretaget ved moderniseringen med klinker udlagt i fiberspartelmasse.

De revnede fuger er anmærket i tilstandsrapporten med en K3.

Det er korrekt, når klagernes murer oplyser, at hvis revnerne skal *'laves så det holder så bliver han nødt til at lave hele gulvkonstruktionen om'*. Ejerskifteforsikringen skal imidlertid ikke dække en sådan forbedring af den købte ejendom. Det er også korrekt, når han anfører, at fugerne vil blive ved med at revne. Som beskrevet er gulvkonstruktionen vedligeholdelseskrævende. Der vil dog ikke opstå utætheder i gulvet, blot det løbende vedligeholdes, revnede fuger reparerer og evt. løse klinker fastgøres. Såfremt vores kunder ikke ønsker et vedligeholdelseskrævende badeværelse må konstruktionen ændres, men ejerskifteforsikringen skal ikke dække en sådan ændring.

Med hensyn til klagernes oplysninger i klagen om at besigtigelseskonsulent M.J. skulle have udtalt, at gulvet var fejlkonstrueret, kan selskabet ikke udtale sig herom. Indimellem gengiver vores kunder udtalelser under besigtigelsen ude af sammenhæng. Det sker også, at kunder får en opfattelse af, at der bliver sagt, at et forhold er dækket, fordi besigtigelseskonsulenten udtaler sig om et skadesforhold eller en håndværksmæssig udfærdigelse. Vi kan alene henholde os til, at besigtigelseskonsulenten ikke skriftligt overfor os, har udtalt, at gulvkonstruktionen er ulovlig, eller at der er indtrådt skader udover de i tilstandsrapporten anmærkede. Desuden må vi fastholde, at besigtigelseskonsulenterne ikke er bemyndiget til at træffe afgørelse om dækningsberettigelsen af et anmeldt forhold. Vores kunder oplyses herom, både skriftligt når de modtager meddelelse om, at der kommer en besigtigelseskonsulent, og desuden ofte under besigtigelsen.

Såfremt Nævnet kommer til, at forholdet skal dækkes under den tegnede ejerskifteforsikring, er det selskabets opfattelse, at en udbedring som ønsket af vores kunder med forstærkning af gulvet og udstøbning af helt nyt armeret betondæk er en forbedring i forhold til at ejendommens badeværelse er indrettet i 1980, formentlig med vinyl som gulvbelægning. Det gøres gældende, at selskabet i så fald kan opgøre erstatningen svarende til optagning af klinkegulvet og udlægning af vinylgulv, som kan arbejde på den gamle gulvkonstruktion. Der henvises til ankenævnets kendelse 71.159.

3. Konklusion:

Det er selskabets opfattelse, at der ikke er sket skader som følge af gulvkonstruktionen udover de som er anmærket i tilstandsrapporten. Gulvkonstruktionen er ikke ulovlig. Gulvkonstruktionen er vedligeholdelseskrævende, men tæt, og der er ikke risiko for skader blot revnede fuger og evt. løse klinker tætnes/fastgøres. En løbende vedligeholdelse (hvert 3. år) må forventes ved en gulvkonstruktion som denne og en forbedret, afstivet gulvkonstruktion er ikke dækket under den tegnede forsikring.

Klagen bør derfor afvises."

Klagerne har hertil overfor nævnet ved skrivelse af 1/4 2009 bl.a. bemærket:

"Kommentarer til punkt 2: Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

I afsnit 7 beskrives vedligeholdelsen af gulvet i fremtiden. Her nævnes at det skønnes rimeligt at skulle reparere fugerne hvert 3. år. Det er vores opfattelse, at det ikke er normal vedli-

geholdelse at vi hvert 3. år skal udbedre vores fuger samt omlægge løse fliser, da vedhæftning og revner skyldes en ikke korrekt udført gulvkonstruktion. Ifølge de murermestre samt konsulenter der har set på gulvet er det ikke sådan man byggeteknisk ville udføre gulvkonstruktionen dengang eller i dag. Vi mener altså ikke, at vi kunne være vidende om den løbende vedligeholdelse ved køb af huset.

I afsnit 8 konstateres det at de revnede fuger og løse fliser er nævnt i tilstandsrapporten som en K3'er. Dette var vi opmærksomme på ved overtagelsen af huset og fik derfor udført reparationen af fugerne med det samme. Der var på intet sted i tilstandsrapporten nævnt noget om konstruktionens opbygning. Var der noteret en UN'er, ville vi naturligvis være opmærksomme på om det var/er en gulvkonstruktion, som ikke var bæredygtig. Vi mener således, at gulvkonstruktionen er uegnet til brug for pålægning af fliser, og vi mener ikke, at vi efter oplysningerne i tilstandsrapporten havde grund til at forvente løbende revner i fugerne samt løse fliser.

I afsnit 10 beskriver Dansk Boligforsikring procedurene omkring besigtigelsen og hvem der beslutter hvad. Vi føler os misfortolket i dette afsnit og vil gerne præcisere, at besigtigelseskonsulenten ikke har stillet os i udsigt om skaden var dækningsberettiget. Konsulenten udtalte efter at have besigtiget gulvkonstruktionen fra det udskårne hul i vores nyrenoverede køkkenloft, at han ikke mener gulvet er bæredygtigt, og at man burde have lavet et helstøbt betondæk.

I afsnit 11 beskriver Dansk Boligforsikring at de ved dækning af sagen vil opføre erstatningen svarende til optagning af klinkegulvet og udlægning af vinylgulv. Det er vores opfattelse at der ved en udbedring skal udføres et bæredygtigt gulv med klinker som nuværende."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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.

3.2.

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

4. Undtagelser fra dækning

- 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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

15. Udvidet dækning

15.1.

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

15.5. Fliser/klinker i bad/toiletrum

Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 15 i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med selskabet vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50% af udgifterne hertil."

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten punkt 9.1 fremgår det, at der på badeværelset er revnede flisefuger i brusenichen og på gulvet har enkelte fliser manglende vedhæftning og fuger er revnet. Forholdet har fået karakteren K3.

Nævnet finder som ubestridt at måtte lægge til grund, at klagerne straks efter overtagelsen fik udbedret de løse fliser og de revnede fuger, som var omtalt i tilstandsrapporten. Nævnet finder endvidere at måtte lægge til grund, at det ikke er muligt at reparere fugerne, uden at de igen vil revne inden for nogle få år på grund af bevægelser og spændinger i gulvet.

Gulvfliserne er imidlertid ikke revnet efter 10 år, og nævnet finder ikke at kunne pålægge selskabet at betale for ophugning af alle fliser og forstærkning af underlaget, blot for-

9.

75.538

di klagerne som følge af den uhensigtsmæssige opbygning må tåle løbende at vedligeholde fugerne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen