

Den 16. november 2011 blev i sag nr. 79.877:

XXXX XXXXX XX XXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på et stue- og køkkengulv.

Klagerne har anmeldt, at gulvet i stuen og køkkenet sprækker. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det ikke finder det sandsynliggjort, at skaden var til stede forud for klagernes overtagelse af den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2001, og at klagerne overtog ejendommen den 15/6 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/1 2010. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af relevans for sagen.

Efter selskabet havde besigtiget skaderne på gulvet, meddelte selskabet i brev af 11/8 2010 klagerne, at selskabet ikke fandt, at skaden var dækningsberettigende. I brevet hedder det bl.a.:

"Ad Skade 2: Mulig vandskade på gulv i stue og køkken.

Der er tale om et Pergo gulv, som er et laminatgulv med en kerne af træ og det er formentlig lagt direkte på afrettet betongulv med et mellemlæg af plastfolie.

Der er ingen gulvvarme. Der er tilsyneladende heller ingen andre indstøbte rør.

Fabrikantens forskrifter med hensyn til rengøring er blød fejekost eller støvsuger med børste mundstykke (Aldrig damp støvsuger) Efter behov kan der aftørres med fugtig klud (vand + universal rengøring) Brug ikke for meget vand.

Du har oplyst at ved din første besigtigelse på ejendommen var der tæpper flere steder på gulvene og at du siden overtagelsen har vasket gulvet 3 gange.

Der ses flere steder tegn på at gulvet har rejst sig lidt i samlinger, værst i køkken og ved døråbning mellem spisestue og kontor. Ved døråbning mellem spisestue og kontor ses også lidt sprækker og jeg kunne måle forhøjet fugt i fodpanel og i gulv.

Det er min vurdering at skaderne skyldes vask af gulvet med brug af for meget vand og for køkkenets vedkommende også vandspild under almindelig brug. Jeg kan ikke vurdere om forholdet har været til stede ved din overtagelse af ejendommen eller ej. Men der er tale om forventelige og påregnelige skader som følge af daglig brug og rengøring."

I brev af 2/12 2010 til selskabet anførte klagernes advokat hertil bl.a.:

"Vedrørende skade 2:

De har anført, at der er en mulig vandskade på gulvet i stue og køkken.

De har ligeledes anført, at skaderne kan skyldes vask af gulvet med brug af for meget vand.

Dette kan ikke accepteres, da det ikke kan være rigtigt, at der opstår skader på et gulv, således at gulvet rejser sig i fugerne, blot ved almindelig vask af gulvet.

Er det tilfældet, er gulvet lagt forkert, eller også er der anvendt forkerte materialer.

Dette må betegnes som en skade, da det ikke er sædvanligt, at et gulv i en stue og i et køkken, herunder gangareal, rejser sig og skal lægges om i forbindelse med almindelig behandling af gulvet.

Skaden er ikke behandlet i tilstandsrapporten, sandsynligvis fordi den har været overset i forbindelse med tilstandsrapporten.

Jeg vedlægger kopi af billeder, som min klient har taget af skaden.

Det fremgår direkte af de billeder, der stammer fra stuen, at gulvet har rejst sig. Det samme er tilfældet i køkkenet.

Gulvet har endvidere rejst sig i gangen.

Jeg skal på ovennævnte baggrund bede Dem genbehandle skade nr. 2.

De anfører selv, at De ikke er bekendt med, hvad den egentlige årsag til skade er.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten eller andre steder, at gulvet ikke kan tåle normal afvaskning, uanset om der er tale om et Pergo gulv.

Skaden er anmeldt umiddelbart efter, at mine klienter har overtaget ejendommen, og det har været vasket 3 gange siden overtagelsesdagen.

3.

79.877

Mine klienter har ikke spildt vand på gulvet eller har haft andre vandskader.

Jeg mener således ikke, at De er berettiget til at afvise den pågældende skade og jeg skal som nævnt bede Dem genbehandle sagen."

Selskabets skadekonsulent, der er bygningsingeniør, anførte i brev af 16/12 2010 til klagernes advokat hertil bl.a.:

"**Skade 2:** Mulig vandskade på gulv i stue og køkken.

Der er tale om et Pergo gulv, som er et laminatgulv med en kerne af træ og det er formentlig lagt direkte på afrettet betongulv med et mellemlæg af plastfolie.

Der er ingen gulvvarme. Der er tilsyneladende heller ingen andre indstøbte rør.

Fabrikantens forskrifter med hensyn til rengøring er blød fejekost eller støvsuger med børste mundstykke (Aldrig damp støvsuger) Efter behov kan der aftørres med fugtig klud (vand + universal rengøring) Brug ikke for meget vand.

Du har oplyst, at ved din første besigtigelse på ejendommen, var der tæpper flere steder på gulvene og at du siden overtagelsen har vasket gulvet 3 gange.

Der ses flere steder tegn på at gulvet har rejst sig lidt i samlinger, værst i køkken og ved døråbning mellem spisestue og kontor. Ved døråbning mellem spisestue og kontor ses også lidt sprækker og jeg kunne måle forhøjet fugt i fodpanel og i gulv.

Det er min vurdering at skaderne skyldes **vask af gulvet med brug af for meget vand** og for køkkenets vedkommende **også vandspild under almindelig brug**. Jeg kan ikke vurdere om forholdet har været tilstede ved din overtagelse af ejendommen eller ej.

Men der er tale om forventelige og påregnelige skader som følge af daglig brug og rengøring.

Du skriver at min foreløbige afvisning ikke kan accepteres og gør gældende at der ikke må forekomme skader på gulve ved almindelig vask.

Hertil kan jeg kun svare at det kommer an på mængden af vand. Trægulve er et organisk materiale og er dermed meget fugtfølsomt.

Jeg målte ved min besigtigelse op til 18 % fugt i fodpaneler og op til 15 % i Pergo gulvet og det er over normalen for fugtprocent i træværk for august måned.

Jeg må fastholde at vores fælles kunde ikke har påvist anden skadeårsag end den, jeg har vurderet er tilfældet her og dermed er skaden ikke dækningsberettiget.

Kan vores kunde påvise anden skadeårsag enten i form af en rørskade (Evt. dækket på Husforsikring) eller på anden måde utilsigtet fugttilførsel til gulvet med nævnte skade til følge, vil jeg naturligvis se på sagen igen."

Selskabet har ved brev af 17/2 2011 til nævnet fastholdt sin afgørelse og har bl.a. anført:

"Argumentation

Ved vores skadekonsulents besigtigelser af ejendommen kunne det konstateres, at der er tale om et gulv af fabrikatet Pergo. Pergogulv er et laminatgulv med en kerne af træ. Det er vores vurdering, gulvet er lagt direkte ovenpå et afrettet betonlag med et mellemlæg af plasticfolie. Der sås ikke umiddelbart at være gulvvarme eller indstøbte rør.

Trægulvet har rejst sig flere steder i samlingerne - værst var det i køkken og ved døråbning mellem spisestue og kontor. Ved døråbningen mellem spisestue og kontor sås også lidt sprækker og der kunne måles forhøjet fugt i fodpanel og gulv.

Vores kunder har oplyst ved besigtigelsen, at der var tæpper på gulvene flere steder, da de overtog ejendommen, og at de har vasket gulv tre gange siden overtagelsen.

Fabrikanten af Pergo-gulve foreskriver, at rengøring af denne type gulve skal ske med blød fejekost eller støvsuger med børste mundstykke (aldrig dampstøvsuger), samt at der efter behov kan tørres med en fugtig klud med vand og universal rengøring, der må dog ikke bruges for meget vand.

Som følge af Pergo-gulvenes materiale og opbygning er disse modtagelige overfor fugt. Det er netop af den grund, at producenten foreskriver, at der kun må aftørres med en fugtig klud og dermed ikke ske egentlig gulvvask.

Vores kunder har selv oplyst, at de har vasket gulv tre gange siden de overtog ejendommen. Der er således vasket gulv 3 gange i perioden 15. juni 2010 til 30. juni 2010, der er oplyst som skadedato. I forhold til gulvenes materiale og konstruktion er der tale om megen gulvvask i forhold til, hvordan sådanne gulve normalt skal behandles.

Skaden på gulvene ses værst i køkkenet og mellem spisestue og kontor. Det forhold, at det primært er værst i køkkenet, mener vi underbygger vores teori om, at der er spildt vand på gulvet i forbindelse med daglig madlavning etc.

Det er en betingelse for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden eller risikoen herfor var til stede på tidspunktet for vores kunder overtagelse af ejendommen. Ud fra oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at skaden var til stede på overtagelsen, idet denne først opstår efterfølgende. Endvidere finder vi det ikke sandsynliggjort, at årsagen til skaden var til stede, da vores kunder overtog ejendommen, fordi det fortsat er vores vurdering, at skaden er opstået som følge af for megen gulvvask og på grund af vandspild på gulvet. En hårdere behandling end gulvet ifølge fabrikantens anvisninger kan tåle.

Skadekonsulenten har bedt vores kunder om at vende tilbage, såfremt de konstaterer en anden årsag til, at gulvet har rejst sig end den, som vi har kunnet konstatere. Vi har imidlertid ikke modtaget dokumentation for årsagen, hvorfor vi fortsat fastholder vores vurdering.

Fordi skaden og årsagen hertil ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring. Såfremt vores kunder sender dokumentation, der sandsynliggør, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi naturligvis indstillet på, at se på sagen igen. Men som sagen ligger oplyst, fastholder vi afgørelsen."

Nævnet har fået forevist fotos af de beskadigede gulve.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Afsnit 2. Ejerskifteforsikring

9. Forsikringens dækningsomfang

...

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

10. Hvad er en skade?

10.1.

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

Ved skede forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Henset hertil kan nævnet ikke kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold vedrørende gulvene i stuen og køkkenet med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

6.

79.877

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson