613/01

Den 19. februar 2001 blev i sag nr. 52.515:

xxxxx xxxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt skade på et flisegulv.

Klagerne gør gældende, at et flisebelagt betongulv i ejendommens kælder er dårligt funderet, og at dette er en dækningsberettigende skade. Der har været en swimmingpool i kælderen.

Selskabet har gjort gældende, at forholdet samt årsagen til og følger heraf er nævnt i tilstandsrapporten for ejendommen, og derfor ikke er dækket. Selskabet gør endvidere gældende, at klagerne ikke har godtgjort, at gulvkonstruktionen - herunder den bærende del - er behæftet med andre skader end de i tilstandsrapporten registrerede.

Af tilstandsrapport af 18/4 1999 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
... A	... 6.2 Belægninger	... K1	... En del fliser på gulv i kælder binder ikke til underlaget. I bryggers er en del fliser på gulv revnede. I køkken er en del fliser på gulv revnede.

... A ...	... 9.1 Gulvkonstruktion ...	... K1 ...	... Nogle fliser på gulve i baderum er revnede. Nogle fliser på gulve i baderum binder ikke til underlaget. ...

...
Ejendommens hoveddata ... Opført år ... 1987 ..."

Det fremgår endvidere, at der tidligere er udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen efter Huseftersynsordningen. Hverken klagerne eller selskabet har fremlagt denne rapport for nævnet.

Klagerne overtog ejendommen den 1/10 1999 for en samlet købesum på 3.212.347 kr.

I forbindelse med sløjfning af den indendørs swimmingpool i kælderen konstaterede klagerne, at understøttelsen af gulvet er uensartet. Klagerne anmeldte skaden til selskabet, der imidlertid afviste sagen med den ovenfor anførte begrundelse.

I klagen af 25/2 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "... 8. november besigtiges ejendommen af G.F. fra arkitektfirmaet Dansk Bygningsconsult og af H.S. fra forsikringsselskabet Alm. Brand. Tilstede ved besigtigelsen er entreprenør E.C. og ejer A.H.C. Der konstateres konstruktionsfejl af kældergulvet, idet der kun er et få cm tyk betondække øverst og denne findes at være af en ganske let, ikke stabil type - muligvis en art lecabeton. Dette spinkle betondække er flere steder revnet og konstateres også at være så vulnerabel, at det umiddelbart giver sig for slag med ganske let håndværktøj. I det tynde betondække er lagt varmeslange hvilende på en ganske let metaltråd á la hønsetråd. Gulvvarmen er således lagt for tæt på overfladen, hvilket bidrager til den spinkle styrke af gulvet. Ligeledes giver det en meget uensartet varmefordeling. Under varmeslangerne findes et få cm tykt og således utilstrækkelig isoleringslag. Der mangler således et stabiliserende jernarmeringlag i gulvets konstruktion, hvilket væsentligt må bidrage til gulvets manglende stabilitet. På grund af fundamentets mangelfulde og svage konstruktion har hovedparten af flisegulvet løsnet sig og flere fliser er allerede revnet. Der konstateres en hældning mod den tidligere bassinkant i hele omkredsen. Det er spørgsmålet, om dette fald overhovedet var tilsigtet ved den oprindelige konstruktion. Imod dette taler, at der i den tværgående mur mellem bryggersrum og 'svømmebassin'-rum findes en lang revne netop visende, at fundamentet er dårligt. ... Essensen er at forhol-

det vedrørende løse fliser står omtalt i tilstandsrapporten som en K1 skade, mens der i realiteten er tale om en væsentlig mere omfattende skade. Vi mener derfor, at forsikringsselskabet må være pligtig til at finansiere udbedringen af skaden."

Nævnet har modtaget kopi af den af klagerne indhentede rapport af 16/11 1999 fra Dansk Bygnings Consult. I denne rapport hedder det bl.a.: "Styrkedimensionering for terrændæk i bolig skal følge DS 410 dvs. ved anvendelse af betonstyrke 20 (20 MPa) opnås dette først ved en betontykkelse på mindst 6-8 cm, forudsat dets underlag har tilstrækkelig bæreevne. I praksis er det for en større gulvflade som anvendt i poolrum ikke muligt at sikre nødvendig styrke og stabilitet med et betonunderlag for fliser på under 10-12 cm. En tilstrækkelig varmefordeling opnås først når varmeslangerne er placeret 5-8 cm under overfladen, hvilket kræver en total betontykkelse på 10-12 cm og hvor slangerne fastbindes til et forstærkende og varmefordelende jernarmeringsnet i normal tykkelse 5-8 mm og med netstørrelse på 15 x 15 cm. Armeringsnettet placeres 2-3 cm fra underkant beton. I dette gulv med et svagt betonunderlag udført ned til 3,5 cm tykkelse er der alene ilagt et hønsenet. Nettet er brugt til at fastholde varmeslangerne uden dette er varmefordelende eller styrker betondækket. I denne udførte konstruktion hvor varmeslanger ligger 1 cm tæt på oversiden bliver der meget store overfladespændinger p.g.a. temperaturforskelle med følger i revner i betonunderlaget til svækkelse af underlagets styrke og stabilitet og hvilket især fremmes i denne for svage og tynde beton uden armering. Forholdet vil medføre revner til fliser og/eller fliseklæber kan slippe underlaget."

Selskabet har i skrivelse af 4/4 2000 til nævnet bl.a. anført: "På trods af en vis usikkerhed om gulvkonstruktionens nøjagtige opbygning anser vi det for sandsynligt, at den er opbygget med et 8-10 cm betonklaplag udlagt på ca. 23 cm Leca. Over klaplaget er udlagt et 2-3 cm isoleringslag. Herpå er udlagt et 3-4 cm afretningslag som underlag for flisebelægningen. I afretningslaget er udlagt en gulvvarmeslange. Vores formodning om gulvkonstruktionens opbygning bygger på den udleverede tegningskopi og besigtigelser på forsikringsstedet. ... Af tilstandsrapporten ... fremgår ... Forholdet er efter vores opfattelse korrekt beskrevet og karaktergivet. ... Som tidligere refereret er de løse fliser registreret i tilstandsrapporten med et omfang benævnt som **en del.** Den benævnelse er udtryk for et omfang, der med rette må siges at have eller burde have advaret en køber

på behørig måde om problemet. I øvrigt er det vores vurdering, at årsagen til vederlagssvigtet skal tilskrives det tynde og porøse fliseunderlag. Idet årsagen til og følger af anførte forhold også er undtaget, er den del af forholdet heller ikke dækningsberettiget under Ejerskifteforsikringen. Derfor har vi også givet forhåndstilsagn om dækning for den bærende del i det tilfælde, at der konstateres en skade på selve betonkonstruktionen (anden bygningsdel). Dette skyldes, at bemærkningen i tilstandsrapporten med rette ikke kan siges at tage højde for den situation. Skulle det vise sig, at der er skade på den bærende del, vil udgiften til retablering af flisebelægning og pudslag stadig være Ejerskifteforsikringen uvedkommende."

Der er fremlagt to fotografier af kældergulvet for nævnet.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "10. Hvilke forhold er dækket 10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... 11. Undtagelser fra dækningen. Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:
Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a., at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes. I denne forbindelse skal det bemærkes, at skader, der går ud over, hvad en forsikringstager må forvente efter oplysningerne i en tilstandsrapport, efter nævnets praksis anses for omfattet af en tegnet ejerskifteforsikring.

Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende gulvbelægningen, at ”en del fliser på gulv i kælder binder ikke til underlaget”. Det beskrevne forhold har fået karakteren ”K1”, der er betegnelsen for mindre alvorlige skader.

Efter det oplyste har klageren efter nævnets opfattelse måttet regne med en udgift til fastgørelse af fliserne. Derimod finder nævnet, at klageren ikke har haft grund til at påregne, at fliserne ikke kan fastgøres som følge af varmeslangernes for tætte placering på overfladen. Endvidere finder nævnet heller ikke, at klageren måtte påregne utilstrækkelig varmefordeling på grund af denne placering. Det er derfor nævnets opfattelse, at selskabet er forpligtet til at erstatte klageren, hvad det ville koste at reparere disse forhold. Nævnet bemærker, at selskabet ikke er forpligtet til at erstatte merudgifter som følge af, at der skal opføres nye skillevægge.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal anerkende, at udgifterne til, at fliserne kan fastgøres forsvarligt til underlaget og til, at gulvvarmen kan fordeles jævnt, er erstatningsberettiget i henhold til den tegnede forsikring.

Marianne Højgaard Pedersen