608/00

Den 4. december 2000 blev i sag nr. 53.070:

xxxxxxxx x xxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxx xxxxx
xxxx xxxx

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 to anmeldt skader.

Over for nævnet har klagerne fremlagt en erklæring af 31/5 2000 fra rådgivende civilingeniør S.B., hvoraf bl.a. fremgår: "Sagen drejer sig om skade på et køkkengulv i ovennævnte ejendom, der er opført i 1972. Ved hultagning i gulvet i køkkenet kunne konstateres følgende gulvopbygning: gulvbelægning af vinyl, der er pålagt til erstatning for plastbelagte korkfliser, der ved overtagelsen af huset havde opadvippende hjørner. Belægningen lagt på 22 mm gulvspånplader understøttet på 100 mm høje strøer af træ, der var udlagt på betonklaplag. Mellem gulvstrøer var helt udfyldt med 100 mm Rockwool. Ingen plastmembran på oversiden af klaplaget. Koldt- og varmtvandsrør af kobber var beliggende på betonklaplaget, d.v.s. under isoleringen. Koldtvandsrøret var med plastkappe (Wicu-rør). Varmtvandsrøret var uisoleret. Fugten i strøerne blev målt til ca. 18%, men på et enkelt område måltes fugt gående helt op til 23%. Gulvspånpladerne var på et område misfarvede, med skimmel og porøse efter vandpåvirkning. På et område var pladerne så nedbrudte, at der var trådt gennem pladerne. Indvendige vægge er 75 og 100 mm gasbetonelementer. Det kunne konstateres, at elementerne ikke var

understøbt. I henhold til bygningstegninger fra 1972 er den videre gulvopbygning som følger: '10 cm klaplag udlægges på 0,75 mm plastfolie. Bunden fyldes op med sandfyld efter at mulden er fjernet.' Disse forhold er ikke undersøgt. Opklodsning mellem betonklaplag og strøer var udført med brikker af hårde træfiberplader. Der var ingen fugtstandsende lag under træfiberpladerne. Konstruktionen er ikke i overensstemmelse med nugældende normer, men heller ikke i overensstemmelse med Bygningsreglementet af 1966, som var gældende på opførelsestidspunktet. Her er klart tale om skjulte fejl, der er berettiget til dækning af en ejerskifteforsikring."

Vedrørende skade på køkkengulv.

Klagerne ønsker dækning af udgifter til reparation af køkkengulvet, herunder reparation af rør i form af isolering, så der ikke opstår fugt igen.

Af selskabets skrivelse af 28/3 2000 til klagerne fremgår: "Forholdet udspringer efter al sandsynlighed af, at der er lagt en for tæt gulvbelægning oven på blændgulvet af 22 mm spånplade. Dette er ensbetydende med, at fugt ophobes i konstruktionen, hvor den optages i spånpladen uden at kunne undslippe grundet den diffusionstætte linoliumsbelægning lagt af Dem efter husets overtagelse. Den samme konstruktion gør sig gældende i andre rum, og her ses der ikke lignende forhold, fordi belægningen, parket i sildebensmønster, er diffusionsåben. Vi finder det ikke godtgjort, at forholdet, fugtophobning og sætning i køkkengulvet var til stede på tidspunktet for Deres overtagelse af huset. Dette skal vi begrunde med den omstændighed, at forholdet ikke blev konstateret ved lægning af ny belægning i 1999. … Det tyder heller ikke på, at sælger har foretaget reparation af gulv umiddelbart før ejendommen blev annonceret til salg. De lyse plader er ifølge stempel produceret i december 1977. Om gulvbelægningen, som De har ladet udskifte, er fra samme tidspunkt, skal vi ikke kunne sige, men den har næppe været af nyere dato."

Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 19/6 2000 bl.a. anført: "Selskabet gør overfor nævnet gældende, at det ikke er godtgjort, at den konstaterede fugtophobning og sætning i køkkengulvet var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af huset. Erklæringen fra S.B., dateret den 31. april 2000, godtgør ikke at forholdet er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen."

3. 53.070

Vedrørende understøttelse af skillevæggene.

Klagerne mener, at gasbetonvæggene bør understøttes.

Af selskabets skrivelse af 28/3 2000 til klagerne fremgår: "Hvad angår skillevæggene, der ikke ses at være understøttet i overensstemmelse med opstillingsvejledning fra H+H Gasbeton, skal vi meddele, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen jævnfør forsikringsbetingelserne, *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket.* Der kan ikke konstateres skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Husets opførelsestidspunkt taget i betragtning anses det heller ikke for sandsynligt, at forholdet udgør en nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Selskabet fastholder over for nævnet, at den manglende understøttelse af skillevæggene ikke opfylder skadesdefinitionen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**10. Hvilke forhold er dækket 10.1.** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brug, 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. **10.2.** Dækningen er betinget af - at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …"

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at spørgsmålet om de omhandlede forhold ved bygningen kan anses for dækningsberettiget skade i forsikringsbetingelsernes forstand ikke kan afgøres uden en egentlig bevisførelse vedrørende betydningen af disse forhold. Det samme gælder

spørgsmålet om, hvorvidt fugten i køkkengulvet var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må i givet fald ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann
formand