615/01

Den 19. marts 2001 blev i sag nr. 53.835:

xxxxxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxx xxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, principalt med henvisning til, at skaden ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne, subsidiært med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringsdækning.

Selskabet har forklaret, at det af tilstandsrapporten for ejendommen bl.a. fremgår:
" ... 9.1, Gulvkonstruktion ... K2: Revner/defekter i ca. 7 stk. gulvfliser - bad 1. sal (ikke vådzone)."

K2 er i tilstandsrapporten defineret således: "**K2: Alvorlige skader**. Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele."

Af sagens akter fremgår, at klagerne anmeldte, at fundamentet på førstesalens bade-værelse var fejlkonstrueret. Selskabet lod forholdet besigtige af rådgivende ingeniør

C.K., og i skrivelse af 6/4 2000 til klagerne har selskabet bl.a. anført: "Vi har modtaget notat fra C.K. om det besigtigede. De revnede fliser og fuger er et kosmetisk forhold, som skal tilskrives svind i lecaelementerne. Der er ikke tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Forholdet er heller ikke udtryk for, at der er nærliggende risiko for, at en skade vil opstå, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... Forhold ved gulv i badeværelse på 1. sal og ved inddækning for kvist er begge registreret i tilstandsrapporten for ejendommen dateret den 26. oktober 1999."

Selskabet foretog genbesigtigelse af ejendommen den 21/7 2000 og registrerede i den forbindelse, at fliserne på badeværelset på 1. sal lå oven på et andet lag fliser, og at det øverste lag fliser ikke bandt korrekt herpå.

Klagernes håndværker har i skrivelse af 7/8 2000 udtalt: "Efter besigtigelse af badeværelset på 1. sal i ejendommen ... er jeg nået til den konklusion, at gulvet ikke er fagmæssigt korrekt udført, idet der ikke er benyttet hæftegrunder på eksisterende gulv, hvorved det næste lag spartel og fliser overhovedet ikke har forbindelse med hinanden. Hvad så end grunden har været til at lægge samme type gulvfliser ovenpå som nedenunder!! Endvidere kan det konstateres, at fliselimen har været for tør, inden fliserne blev lagt ned i limen, hvilket bevirker, at fliserne max. har 20 % vedhæftning, hvor der foreskrives min. 80 % vedhæftning. Så alt i alt et gulv, der ikke egner sig til brug, eftersom det jo er et 1. sals badeværelse, hvor man førhen ikke har benyttet tætningsbånd i alle hjørner samt gummimembran, som er et krav i dag i et 1. sals badeværelse på grund af nedsivning af fugt."

I klageskrivelsen af 20/8 2000 til nævnet har klagerne bl.a. anført, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand samt at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt.

I selskabets skrivelse af 9/10 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Det er vor opfattelse, at der ikke er en skade på gulvkonstruktionen, således som skadebegrebet defineres i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10.1, idet der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Vi skal herved henvise

til skrivelse af 21. juli 2000 fra vor taksator til forsikringstagerne. ... Taksator har supplerende oplyst, at det ikke er unormalt, at man lægger et lag fliser oven på et eksisterende lag fliser, samt at han har gået på gulvet, hvilket ikke har givet anledning til at ændre vurderingen af forholdet. Det er således vor opfattelse, at det forhold, at enkelte fliser er revnede ikke nedsætter gulvets værdi eller brugbarhed. Bemærkningerne fra forsikringstagernes håndværker giver ikke anledning til ændring af vurderingen af forholdet. Vi bemærker for god ordens skyld, at der ikke ved vor besigtigelse af skaden kunne konstateres risiko for nedsivning af fugt, da revnerne i fliserne findes i et ikke vandbelastet område. Vi skal endvidere henvise til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten."

Klagerne har hertil i skrivelse af 15/10 2000 bemærket, at det ikke er fliserne, men fundamentet, hvorpå fliserne er lagt, som er den skaderamte genstand. Klagerne har henvist til, at andre beboere i området har haft lignende problemer og har anført, at gulvet, da dette er lavet som en loftkonstruktion og ikke som en gulvkonstruktion, er fejlkonstrueret.

Selskabet har i skrivelse af 27/10 2000 anført: "Forsikringstagerne bemærker i deres skrivelse, at det er fundamentet, hvorpå fliserne er lagt, der anses som værende skadet. Så vidt ses er der ikke påvist andre aktuelle eller mulige forhold end de revnede fliser, der kan udgøre en mulig skade. Forsikringstagerne angiver da også, at gulvet ikke skulle være velegnet til at lægge fliser på. Det fastholdes derfor, at der ikke er tale om et forhold, der udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Under alle omstændigheder er forholdet omfattet af tilstandsrapportens bemærkninger, der vedrører gulvkonstruktionen, jf. vor skrivelse af 9. ds."

Nævnet udtaler:
Nævnet må, som sagen foreligger oplyst, lægge til grund, at skaden på badeværelsesgulvet består i, at det øverste lag fliser er pålagt det nederste lag fliser på en fagmæssigt ukorrekt måde, således at nogle af fliserne er løse. Af tilstandsrapporten fremgår, at der er revner/defekter i ca. 7 stk. gulvfliser, og det beskrevne forhold har fået karakteren "K2", "alvorlige skader".

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes.

Da nævnet ikke finder grundlag for at antage, at forholdet på badeværelsesgulvet går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten, kan nævnet således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Allerede derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand