690/04

Den 2. februar 2004 blev i sag nr. 61.082:

xxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring v/Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens gulve.

Selskabet har tilbudt at yde erstatning for ny gulvkonstruktion i fordelingsgang og vindfang. Klageren har efterfølgende anmeldt, at husets resterende gulve ligeledes udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har i skrivelse af 11/4 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Vi har d. 25.03.2003 haft en konsulent ude for at se på gulvkonstruktionen i vores hus. Det skete fordi vi i forbindelse med en tidligere sag om klinkegulv i entre samt vindfang, som er blevet dækket af ejerskifteforsikringen, havde en murer ude for at renovere dette. Mureren opdager til sin forbløffelse, at gulvet er lagt/støbt på gasbeton/letbeton. Dette er sig gældende i hele huset. Ifølge murer er disse elementer kun beregnet til væg- og ikke til gulvkonstruktioner. Denne letbeton er knækket og faldet sammen, og har dermed været årsagen til, at gulvet er sunket og er betydeligt gyngende at betræde.

Vi mener selvfølgelig, at det er en grov bygningsfejl at husets gulvkonstruktion består af ovennævnte og har hos Cunningham og Lindsey / Leif Hansen Rådgivende ingeniør A/S søgt erstatning for renovering af dette i hele huset.

Til Cunningham og Lindsey / Leif Hansen's svar på klage vil vi gerne kommentere følgende:

- Der oplyses, at afvisningen af forsikringsdækningen fastholdes da konstruktionen ikke er ulovlig.
  At den ikke er ulovlig betyder kun, at der muligvis ikke forefindes en nøjagtig regel/lov for dette. Dette ændrer dog ikke på, at konstruktionen tydeligt er årsag til ødelæggelse, brud og synkende gulve. Og da dette må opfattes som en bygningsfejl som ikke fremgår af tilstandsrapporten må det da være ejerskifteforsikringens pligt at dække dette.

- Forsikringsselskabet konstaterer, at dækket i entre og fordelingsgang som er beklædt med klinker er revnet.
  Der er ikke kun tale om, at dækket er revnet. Det er revnet og hermed sunket.

- Forsikringsselskabet mener, at dette kan skyldes en for stor punktbelastning forårsaget af tidligere ejer eller en produktfejl/udførelsesfejl.
  Der har ikke været en større punktbelastning i entre og fordelingsgang end alle andre steder I huset.
  Hvis der er en produktfejl eller udførelsesfejl, så vil vi godt igen gøre opmærksom på, at dette er sket i to ud af fire rum med klinkegulve. (I har selv valgt at dække de to rum) En ødelæggelse på 50% må da alene være grund nok til at resten af gulvene, om end ikke klinkegulvene er i overhængende fare. Og netop en produktfejl / udførelsesfejl burde da dækkes af en ejerskifteforsikring.

- Forsikringsselskabet argumenterer ligeledes med, at trægulvene i resten af huset havde en vis grad af eftergivenhed, men at dette ikke kunne betragtes som en skade.

Hertil kan vi oplyse, at der er flere steder hvor denne eftergivenhed er særlig stor. Så stor at det kun kan skyldes en defekt, revnet, eller sunket gulvelement nedenunder.

- Til sidst argumenteres der for, at gulvkonstruktioner af denne type til en vis grad er eftergivende, og at det derfor ikke er det mest optimale at benytte til overflade af klinker.
  Først må denne visse grad siges at være overskredet, og så vil vi igen påpege, at op til flere fagmænd oplyser, at letbeton ikke er beregnet til gulvkonstruktion.
  *Herefter, jamen så må vi jo forholde os til det faktum, at der **er** benyttet en overflade af klinker. Cunningham & Lindsey Leif Hansen skriver netop selv, at dette ikke er optimalt. Og da de to klinkegulve ud af fire beviser dette, så kan det da ikke være andet end erstatningsberettiget.*

Herudover vil vi igen gøre opmærksom på, at den skade som forsikringsselskabet allerede har valgt at dække, nemlig gulvkonstruktion og klinker i entre og fordelingsgang, ikke burde genopbygges af de samme elementer som ødelagde gulvet, hvilket der foreslår. Det ville da være helt tåbeligt.

Vi finder det i alle parters interesse, at sagen bliver fremskyndet, da gulvet i fordelingsgang samt vindfang er halvvejs brudt op, og kan ved vedvarende gang risikere, at gøre yderligere skade på bl.a. væggene."

Af rapport at 27/3 2003 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen blev de resterende gulve i huset efterset. Disse er opbygget efter samme metode som i gang og vindfang.

Forsikringstager har anmeldt resten af gulvene i huset som værende ulovlige. Iflg. murer er porebeton elementer ikke beregnet til anvendelse som gulvkonstruktion, men udelukkende til vægge.

Vi har efterfølgende haft kontakt med H+H som kan oplyse, at der på et tidspunkt er blevet udført dækelementer i porebeton. Dette er så vidt oplyst et produkt som frem til 80'erne blev produceret i Sverige og markedsført i Danmark af H+H.

Det kunne ligeledes oplyses, at elementerne stadig produceres. H+H har dog skiftet leverandør således at elementerne nu kommer fra Tyskland.

Der skelnes især mellem væg- og dækelementer ved armeringen. I vægelementerne er der ikke decideret armering, her tales der om transportarmering som er meget tyndt.

I huset på … er der ikke tale om transportarmering. Dette konkluderes da armeringen er placeret i under- og overside, således at dækket bliver modstandsdygtigt overfor tryk. Der er altså her tale om dækelementer af porebeton.

Gulvene i resten af huset vurderes ikke at have taget skade. De er en smule eftergivende, men ikke mere end det kan forventes af en sådan konstruktion, og ikke som i fordelingsgang hvor elementer ligefrem hænger.

Huset er fra 1961, og har før J.L.'s overtagelse været beboet af familie på 4 mennesker, der kan derfor ikke tales om nærliggende risiko for skade.
…
Porebetondæk kan stadig anskaffes gennem H+H, ligeledes kan der bestilles lecadæk på mål."

Af den i sagen fremlagte skaderapport af 15/5 2003 fremgår bl.a.:

"**Vurdering:** Efter gennemgang af skadeanmeldelse samt besigtigelse af anmeldte skade har Leif Hansen Raadg. Ing. A/S følgende kommentarer:
I tilstandsrapporten for ejendommen, side 5, punkt 6.2, belægning oplyses:
'Fliser med svingende binding til underlag i flere rum'.
Karakteren K1 er givet.
I tilstandsrapporten for ejendommen, side 5, punkt 9, Gulvkonstruktion/ -belægninger, oplyses:

'Knækkede fliser'.
Karakteren K3 er givet.

Ud fra ovennævnte er forholdene ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Efter telefonsamtale med Dem samt Deres brev af den 2. januar 2003 er undertegnede blevet bekendtgjort med, at rumopdelingen i Deres hus er anderledes end hidtil antaget.

I forbindelse med besigtigelsen forstod undertegnede, at det rum undertegnede kom ind i 'ude fra' var bryggerset. Efterfølgende har De oplyst, at dette ikke var tilfældet og at rummet var et vindfang.

Det betyder, at grundlaget for skaderapporten er ændret. Bedømmelsen af vindfanget iht. tilstandsrapporten med karakteren K3 er derfor forkert.

Gulvklinker i vindfanget vurderes af Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S som, at henhøre under punkt 6.2, side 5, belægninger i tilstandsrapporten for ejendommen. Der er givet karakteren K1 med bemærkningen 'Fliser med svigtende binding til underlag i flere rum'. Dette gælder ligeledes for gulvklinker i gangen.

Klinkegulvet i vindfang og gang er rigtig nok beskrevet i tilstandsrapporten for ejendommen men, at klinkegulvet er sunket og giver efter ved gang på dette, er ikke nævnt i tilstandsrapporten for ejendommen og som følge heraf er det synkende gulv samt at gulvet giver efter, dækket af ejerskifteforsikringen med en selvrisiko på kr. 5.000,00."

Endeligt har klageren ved skrivelse af 26/9 2003 til nævnet anført:

"De 11 første vedlagte billeder har forsikringskonsulent T.M. selv taget under sin besigtigelse. Allerede her ses tydeligt, at gulvelementerne er beskadiget hele vejen igennem og er synkende. Ikke kun under entre, men også under badeværelse og stue.

De næste 7 billeder er taget af undertegnede inde fra krybekælderen under henholdsvis stue, køkken og badeværelse. Her viser det endnu tydeligere, at elementerne er voldsomt beskadiget hele vejen igennem, og at det ikke kun drejer sig om overfladerevner."

Af tilstandsrapport dateret den 18/2 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter**	**Bemærkninger:**
…			
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
	6.2 Belægninger	K1	Fuger er mangelfulde enkelte steder. Fliser med svigtende binding til underlag i flere rum. Huller efter riste i alle rum fra luftvarme.
..			
A	9.0 Bad-toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Knækkede fliser.
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	K2	Enkelte fliser med svigtende binding til underlag."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"3. Hvad dækkes

…

4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i 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 omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

…

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

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at der af klageren er skabt en sådan formodning om, at gulvene i de øvrige rum stadig synker eller er i nærliggende risiko for at synke, at selskabet bør bekoste en uvildig undersøgelse heraf, eventuelt ved Teknologisk Institut.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal bekoste en undersøgelse af, om husets gulve stadig synker eller er i risiko for at synke, som følge af de anvendte dækelementer.

J. Hermann