695/04

Den 16. april 2004 blev i sag nr. 61.535:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Det er oplyst, at klageren har købt en ejendom opført i 1986. Der er udarbejdet tilstandsrapport den 15/8 2000. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft 15/2 2001.

Klageren har den 19/5 2003 anmeldt 2 skader omfattende dels forekomst af myrer ved ejendommens sokkel, dels mangelfuld fastgørelse af flisebelægning i bryggers og entré.

Ad forekomst af myrer

Om husets sokkel er det oplyst, at sokkelsten er pudset/berappet over terræn, men kun i begrænset omfang under terræn. I tilstandsrapporten er der ikke gjort bemærkninger i relation til ejendommens sokkel under terræn.

Klageren har gjort gældende, at selskabet skal bekoste, at soklen graves fri, og at nederste sokkelsten berappes i hele husets omkreds.

Klageren har forklaret, at huset invaderes af myrer, der trænger ind i huset. Klageren har for at afdække årsagen hertil gravet husets sokkel fri i 20-30 centimeters dybde og i den forbindelse konstateret, at den nederste sokkelsten ikke er berappet med puds, ligesom der ikke er puds/mørtel mellem sokkelstenene. Dettes bevirker, at myrerne har fri adgang til huset.

Selskabet er ikke enigt i, at den manglende puds/berapning under terræn er udtryk for en skade.

Selskabet har i skrivelse af 27/8 2003 til nævnet anført:

> "Et fundament udføres sædvanligvis af sokkelsten, som sættes og fyldes med beton. Umiddelbart under eller i niveau med terræn placeres en eller to skifter lecasten, som pudses/berappes til umiddelbart under terræn.
>
> Det vil med andre ord sige, at lecastenene ikke nødvendigvis pudses fuldt ud under terræn. At konstruktionen giver gener i form af myrer inde i huset, er selvfølgelig uheldigt, men det er ikke en situation, som afviger fra normalsituationen i tilsvarende intakte bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.
>
> Derfor skal vi fastholde, at forholdet ikke opfylder skadedefinition, *bilag .. afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*"

<u>Ad flisebelægning i bryggers og entré</u>

Det er oplyst, at et større antal klinker ikke har fuld vedhæftning. Klageren vurderer, at der er tale om ca. halvdelen, medens selskabet anfører 30-50 %.

Klageren har gjort gældende, at selskabet skal bekoste en ny flisebelægning i de to rum. Klageren har anført, at der som følge af den mangelfulde vedhæftning er begyndende revnedannelser i fugerne, og at enkelte fliser knaser ved belastning. Klageren har anført, at det er umuligt at fastslå, hvorvidt de enkelte klinker ligger helt løse og blot fastholdes af fugerne og de omkringliggende klinker, eller om de delvist er vedhæftede. Han har i den forbindelse understreget, at fliserne bevæger sig mere og mere og knaser ved belastning, hvorved skaden tiltager i omfang.

Klageren har yderligere forklaret, at der er samme belægning i badeværelset, og at det af tilstandsrapporten fremgår, at der var fejl i badeværelset ved overtagelsen. Klageren har forklaret, at han ikke kontrollerede de øvrige gulve, før revner og knasende lyde nødvendiggjorde det.

Klageren har anført, at der i bryggerset er gulvafløb med kloakrist i niveau med klinkerne, og at afløbet foruden bryggers- og håndvask belastes af en vaskemaskine. Han anser på den baggrund området for vandbelastet.

Selskabet er enigt i, at der er utilstrækkelig vedhæftning, men har gjort gældende, at dette ikke er udtryk for, at klinkerne ligger løse, men alene at der forekommer en hul lyd, når der bankes på dem. Selskabet har dog medgivet, at det ikke umiddelbart kan konstateres, om fliserne blot har utilstrækkelig vedhæftning, eller om de er direkte løse. Selskabet har i den forbindelse anført, at skifferklinker sjældent har plan bagside, hvorfor det kan være vanskeligt at få fuld vedhæftning ved lægning i mørtel, ligesom den varierende tykkelse kan snyde ved udførelse af bankeprøve.

Selskabet har forklaret, at selskabets skadekonsulent, som besigtigede skaden den 21/5 2003, har oplyst, at han ikke ville have konstateret forholdet, hvis han ikke på forhånd havde fået oplyst, at det var forhold vedrørende klinkerne i de pågældende rum, han skulle besigtige. Selskabet har i den forbindelse anført, at der således er tale om et forhold, som ikke umiddelbart er konstaterbart. For så vidt angår defekte fuger er det selskabets opfattelse, at der er tale om bagatelagtige forhold og almindelig vedligeholdelse.

Selskabet anser ikke området for vandbelastet og har påpeget, at skadekonsulenten har antydet, at gulvet eller andre bygningsdele næppe ville tage skade, hvis det lå i vandbelastet område. Dette er begrundet med, at de ikke intakte fuger findes i yderkanten af gulvet, hvor den støbte gulvplade støder op til randfundamentet. På den baggrund er det ikke selskabets opfattelse, at der er nærliggende risiko for skade.

Selskabet har endvidere påpeget, at der ikke selskabet bekendt er konstateret klinker, der er knækket på grund af den manglende vedhæftning.

Selskabet har tilkendegivet, at man på baggrund af klagerens bemærkning om, at skaden er tiltagende, gerne medvirker til en revurdering af forholdet.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 9.1 fremgår:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, 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 har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at der vedrørende soklen er tale om en skade i forsikringsbetingelserne forstand.

Vedrørende vedhæftning af klinker bemærker nævnet, at selskabet har medgivet, at op til 50% af klinkerne er mangelfuldt vedhæftet. Da forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, finder nævnet, at klageren har krav på erstatning for udgift til fastgørelse af klinkerne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren i henhold til den tegnede forsikring har krav på dækning af de udgifter, der er forbundet med, at klinkerne i bryggers og entre fastgøres forsvarligt til underlaget.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann