697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.692:

xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagens akter, at badeværelset blev moderniseret i ca. 1991.

Af tilstandsrapporten af 12/6 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| A | 9.0 Bad-toilet og bryggers | | | |
| | 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning | K1 | | To revnede gulvklinker i bad." |

Af klagerens skadeanmeldelse af 9/10 2002 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget: Rep. af gulvklinker, se tilstandsrapport vedr. 2 stk. revnede gulvklinker

(K1 i huseftersynsordning)

Hvornår blev skaden opdaget (Dato og klokken: 9.10.2002, kl. 12.00
Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja
Hvis ja, hvorfor: Dårlig underlag for klinker, flere klinker vil revne.
Bygningen kan ikke beboes, da det er det eneste baderum i huset.
Hvis nej, hvorfor ikke:
Hvor i ejendommen er skaden opstået: Gulv i baderum.
Hvad er beskadiget: Hele gulvkonstruktionen er ikke bæredygtig.

(Hvilken bygningsdel er beskadiget)

Indvendigt
Gulvkonstruktion/gulve
Vådrum

(Øvrige bemærkninger)
Reparation af skaden eller fjernelse af det beskadigede må kun ske efter aftale med Topdanmark. Reparation kan dog foretages straks, hvis det er nødvendigt for at afværge følgeskader. I sådanne tilfælde vil det være klogt, at du sikrer dig dokumentation.
…
Hvilken reparation skønnes til udbedring: Beton over krybekælder skal udgraves mellem og omkring varmeslanger, nyt slidlag og skillevægge skal opbygge."

Klageren har ved skrivelse af 24/2 2003 til selskabet bl.a. anført:

"Den eksisterende slidlagsbeton var af så ringe styrke (efter murerens mening ca. 1:15 mørtel ikke beton), hvor det normale under disse forhold ville være 1:3 beton, når betonen skal ligge på et underlag af isoleringsbatts.

Som taksator kunne besigtige og gav udtryk for, var betonen meget 'svag', eftersom den kunne skovles ud med alm. håndskovl. Det var ikke nødvendigt at anvende bosshammer eller tilsvarende slagværktøj for at opbryde betonen ej heller for at skille armeringsnet fra slidlagsbeton.

En beton af denne styrke ville på ingen måde kunne modstå vandtryk ej heller være vandtæt på længere sigt, hvilket ville medføre beskadigelser på underliggende konstruktioner.

Armeringsnettet var heller ikke anbragt på normal vis. Armeringsnettet var anbragt umiddelbart ovenpå isoleringsbatts, normalt placeres det ca. 2-3 cm fra undersiden af slidlagsbeton.

…

Der er vel en grund til at 2 klinker er revnet, der var i øvrigt 3-4 klinker der var revnet, da vi begyndte udskiftningen."

Klageren gør over for nævnet gældende, at selskabet skal dække udgifter til opbrydning/genopbygning af gulv og bruseniche inkl. klinker, beton, varmeslanger, afløbsinstallationer mv.

I selskabets skrivelse af 7/8 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Besigtigelse af forholdet er sket den 11. oktober 2002, 2 dage efter at kunden har sendt skadeanmeldelsen til os.

Ved besigtigelsen den 11. oktober 2002 var væggen ved bruseafdelingen samt mange gulvfliser fjernet. Taksator T.L. havde derfor ikke mulighed for at besigtige den totale konstruktion. Det vil sige, at vi ikke har haft mulighed for at besigtige det 'svage led', nemlig overgangen mellem klinke og beton.

På baggrund af taksator T.L.'s iagttagelse på stedet, finder han, at uanset at betonen under flisegulvet ikke har været optimal, har det været muligt at ilægge 2 nye fliser. Han skønner ligeledes, at det resterende gulv kunne have ligge i mange år fremover, idet badeværelsesgulvet har ligget i mange år, uden at fliserne på gulvet var skadet.

…

Idet der ikke er nærliggende risiko for skade, har vi i brev til kunden den 20. februar 2003 oplyst, at vi ikke kan dækket det anmeldte forhold. …

Da vores kunde fortsat finder, at der er en skade i henhold til de gældende vilkår, har vi sendt sagen til cheftaksator E.J. for hans vurdering af det anmeldte forhold. …

Cheftaksator E.J. finder ikke, at der er en skade i henhold til de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen, og jeg skal i det hele henvise til indholdet i vores brev af 25. marts 2003 til vores kunde. …

Der er tale om et badeværelse der er moderniseret ca. 1991. Det vil sige at konstruktionen har ligget siden ca. 1991 og i den periode - på 12 år - er kun 2 klinker skadet.

I badeværelset har der været en brusevæg opført som en 1/2-stens mur. Dette har betydet en stor punktbelastning på betongulvet. Betonen har åbenbart kunne klare denne belastning. Det vil ellers altid være her, der først vil opstå problemer.

Når betonen har kunnet klare belastningen fra brusevæggen, betyder det, at belægningen kunne have ligget uden problemer fremover.

I forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring har vi rekvireret den tidligere udarbejde tilstandsrapport på ejendommen fra den 12. juli 2001 med Lb. nr. H630523. Rapporten er udarbejdet af bygningssagkyndig N.K. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der ved besigtigelsen den 12. juli 2001 også kun er konstateret 2 revnede gulvklinker i badeværelset. Dette fremgår af tilstandsrapportens punkt 9.1. Det vil sige, at der ikke er sket yderligere skade i badeværelset i tidsrummet fra den 12. juni 2001 til den 16. juli 2002. Dette underbygger vor påstand om, at der ikke har været nærliggende risiko for skade i badeværelset. …

Idet vores taksatorer ikke finder at der er en skade i henhold til de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen og vores kunde ikke har sandsynliggjort, at det er tilfældet, beklager vi at måtte fastholde, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen. …

Til illustration af, at der ikke er tale om en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen vedlægges kendelse nr. 51.014 og 55.576 fra Ankenævnet for Forsikring. …

Hvis nævnet ikke er enig i vores afgørelse og finder, at der er tale om skader, der er dækket af ejerskifteforsikringen, beder vi nævnet tage højde for, at der alene vil kunne betales erstatning for en reparation af gulvet, forbedring i forbindelse med en renovering/modernisering fx i form af opsætning af ny/bedre brusevæg m.m. er ikke dækket af forsikringen."

Klageren har ved skrivelse af 14/8 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er uforstående overfor, at Topdanmark ikke er enig i, at der er en grund til, at gulvklinkerne revner. Hvis gulvklinker ligger på et stabilt undergulv, revner de ikke.

Som oplyst til taksator, var der ikke kun tale om 2 klinker men flere, der var revnet, hvilket mureren kan bevidne.

Idet jeg må erindre om, at gangarealet i baderummet er begrænset, når konstruktionen er dækket af kloset, håndvask, skabe og bordplade, og dermed er muligheden for punktbelastning af gulvklinkerne mindre.

Derfor mener jeg, at 4-6 klinker der er revnet, er en væsentlig del af gulvarealet, og jeg er af den opfattelse, at en udskiftning af gulvklinker kun ville medføre en udsættelse af problemet.

Brusevæggen blev nedbrudt p.g.a., at jeg havde truffet beslutningen om, at underbetonen i konstruktionen aldrig kunne genanvendes, uanset hvad udfaldet af skadesanmeldelsen blev. Tidsplanen for byggeriet skulle holdes, så indflytning kunne ske til 1. november 2002.

…

Hvis det svage led i konstruktionen er brusevæggen, kan jeg ikke forstå, at den ikke skulle være dækket af forsikringen."

Selskabet har ved skrivelse af 2/9 2003 til nævnet anført følgende:

"Det fremgår af vores kundes brev af 23. februar 2003, at 'Der er vel en grund til at 2 klinker er revnet, der var i øvrigt 3-4 klinker, der var revnet'.

Ud fra den fremsendte skadeanmeldelse samt kundens brev ser det umiddelbart for os ud til, at der er en del usikkerhed om 'skadens' omfang og sammenhæng.

Taksator T.L. har ikke ved besigtigelsen haft mulighed for at konstatere skadens omfang og sammenhæng, idet der var fjernet meget af gulvet/konstruktionen.

Vores kunde har ved brev af 10. oktober 2002 fået oplyst, at der ville komme en taksator ud at besigtige forholdet og at vi efterfølgende ville tage stilling til, om forholdet var dækket af forsikringen. (Bilag ..).

Der har på intet tidspunkt været tale om, at taksator skulle tage stilling til udbedringsmetoden o.l.

Vores kunde har valgt inden taksators besigtigelse at fjerne så meget af gulvet/konstruktionen, at gulvet ikke var til at redde, hvorfor kunden har været nødsaget til at fortsætte istandsættelsen af badeværelset, uanset om forholdet var dækket af forsikringen.

…

**Cheftaksator E.J.'s kommentarer til vores kundes brev af 14.8.**

E.J. oplyser at vores kundes udsagn om, at 'hvis gulvklinker ligger på et stabilt undergulv, revner de ikke' ikke er korrekt.

Man kan have nok så stærkt et undergulv, hvis klinkerne ikke er fuldklæbet - så hjælper det ikke.

…

E.J. oplyser endvidere at kundens kommentarer omkring tilgængeligt gulvareal holdt op imod punktbelastning heller ikke er korrekt."

Endeligt har klageren ved skrivelse af 21/9 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg må endnu engang gøre opmærksom på, at der ikke var store dele af gulvet der var fjernet, væggen til brusenichen var fjernet, og en del af klinkerne var opbrudt.

…

Som oplyst til taksator, var der ikke kun tale om 2 klinker der var revnet, hvilket mureren kan bevidne. Der har ikke på noget tidspunkt, været tvivl om omfanget af beskadigede klinker, at der ikke kun var tale om de i tilstandsrapporten omtalte 2 klinker.

Jeg er uforstående overfor, at Topdanmark ikke er enig i, at der må være en grund til at gulvklinkerne revner. Klinkerne klæbes i et tyndt lag fliseklæber, derfor er det usandsynligt, at dette skulle være årsagen til de revnede klinker.

Idet jeg må erindre om, at gangarealet i baderummet er begrænset, når gulvet er dækket af kloset, håndvask, skabe og bordplade, og dermed er muligheden for punktbelastning af gulvklinkerne mindre (kun på det frie gangareal).

Derfor mener jeg, at 4-6 klinker der er revnet, er en væsentlig del af det frie gulvareal, og jeg er af den opfattelse, at en udskiftning af gulvklinker kun ville medføre en udsættelse af problemet, eftersom der i tilstandsrapporten kun var tale om 2 klinker, og flere efter så kort tid.

…

Om skillevæggen er revnet eller ej, mener jeg er uden betydning. Kan vi ikke prøve at holde os til om underbetonens manglende styrke, er grunden til at gulvklinkerne revner eller ej. Hvis dette har betydning, ville det være nødvendigt at nedbryde væggen for at fjerne betonen/varmeslanger m.m."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

**…**

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

…

**5 Hvilke skader dækkes ikke**

**…**

**C** Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller

lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

**...**

**6 Anmeldelse af bygningsskade**

…

Udbedring af skaden må ikke finde sted, før Topdanmark skriftligt har accepteret dette, ligesom Topdanmark skal godkende udbedringsmetoden."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder ikke tilstrækkeligt grundlag for at antage, at der har været sådanne mangler ved betonunderlaget for fliserne i badeværelset, at der foreligger en skade som angivet i forsikringsbetingelserne. Nævnet har herved lagt særlig vægt på, at badeværelsesgulvet har ligget i 13 år uden at have givet anledning til større revnedannelser. Hertil kommer, at klageren forud for besigtigelsen, der fandt sted 2 dage efter anmeldelsen, havde opbrudt en del af gulvet.

Herefter

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen