724/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 64.893:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt skade på trægulvet i ejendommens gang og stue. Klageren påstår desuden selskabet tilpligtet at betale udgiften til sagkyndig bistand, der har været nødvendig som følge af selskabets behandling af sagen.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde yderligere forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har ligeledes afvist kravet om honorering af teknisk bistand under henvisning til, at klageren ikke forinden har indhentet en skriftlig accept fra selskabet på dækning af denne udgift.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 5/4 2002. Rapporten indeholder ingen bemærkninger om de omtvistede forhold.

Det fremgår af sagen, at klageren den 24/3 2003 anmeldte, at hun havde konstateret en skade på trægulvet i ejendommens gang og stue. I anmeldelsen har klageren beskrevet forholdet således:

> "Det drejer sig om nogle mørke pletter i gulvet uden for badeværelset i den tilstødende gang, hvor der er askeparket - gulvet er også begyndt at bule både op og

ned. I stuen op mod badeværelset er gulvet, som er askeparket, også begyndt at bule.

Jeg har haft Topdanmark ude at se på det. De har målt vandrørene og fjernvarmerørene, men kan ikke finde nogen fejl der. Det virker som om der kommer fugt nedefra, men hvad det kan være er en gåde."

Den 3/4 2003 blev forholdet besigtiget af selskabets ingeniør. Af skaderapporten af 16/4 2003 fremgår bl.a.:

"**Vurdering:**
Forholdet og følgeskader, er dækket af ejerskifteforsikringen.

Ved vores besigtigelse kunne det konstateres at parketgulvet (sandsynligvis askestavparket) i entreen ud for badeværelset var punktvist opfugtet og 'buler' op på tværs af entrégangen ud for adgang til badeværelse. Med fugtmåler kunne der udover i entreen også konstateres opfugtning af stueparketgulvet (sandsynligvis egestavparket) ud for entreen hvor de øvrige opfugtninger kan konstateres. På stuegulvet hvor der er opfugtet var der tegn på tidligere reparation af gulv.
Udgiften til udbedringen af årsagen til opfugtningen og eventuelle følgeudgifter erstattes af ejerskifteforsikringen med fradrag for aktuel selvrisiko.
…
For at få fastlagt årsagen og omfanget af anmeldte skade er det aftalt (vederlagsfrit for forsikringstager), at ordre Danmarks Termografiske Selskab på tlf. …
Erstatning: Dækket."

Den 6/5 2003 blev der foretaget sporing af Danmarks Termografiske Selskab ApS. Af analyseresultatet fremgår det, at fugten under trægulvet ikke stammede fra rørsystemet, men at årsagen derimod kunne være nedefra kommende fugt, idet der ikke var udlagt dampspærre.

Herefter rekvirerede selskabet Teknologisk Institut med henblik på en vurdering af årsagen til gulvbræddernes misfarvning samt forslag til ændring af forholdene. Af rapporten udarbejdet den 27/5 2003 fremgår bl.a.:

3. 64.893

"**1.5 Data og informationer**

Forsikrede er indflyttet i juli 2002. I forbindelse med indflytningen er den hvid pigmenterede lak på parketgulvene slebet af og der er påført ny lak i fire lag.

Det oprindelige hus er fra 1959. Senere er der foretaget tilbygning og ændring af rummene.

Der, hvor der nu er badeværelse, har der tidligere været bryggers og fyrrum. I dag sker opvarmning ved anvendelse af fjernvarme. Fjernvarmen er indført i den del af badeværelset, hvor der tidligere har været bryggers.

…

3. Vurdering

…

Da drænlaget, som var det sædvanlige, da huset blev bygget, er næsten uden kapillarbrydende egenskaber, sker der også en kapillar sugning op i klaplaget og i bunden af varmekanalen. I badeværelset forøges mængden af fugt i beton ved anvendelse af især brusenichen.

Skillevægge suger, da der ikke er anvendt murpap op i den nederste del af de murede skillevægge.

Fugten i klaplag og skillevægge diffunderer gennem gulvbrædderne til rumluften. En tæt gulvlak kan bremse fugtens vandring gennem brædderne og der samles fugt i brædderne, som derved kan ændre dimension. De bliver bredere, og der kan, i særlige tilfælde, ske afskydning af parketbræddernes lameller.

Når gulvvarmen anvendes og når der er varme på centralvarmerør i gulvet, sker der fordampning af fugt i betonen og af fugt i den nederste del af skillevæg.

Den fordampede fugt kondenserer på undersiden af parketgulvet. Og fra gulvbrædderne diffunderer fugten op i boligens rumluft.

…

Det, som sammen med ovenstående fugtmekanisme giver skaderne på gulvbelægningen, er, at puds på væg og mursten suger fugt fra klaplaget. Mursten suger, da der ikke er murpap under skillevæg og puds suger, fordi der er kontakt mellem puds og klaplag.

Dernæst er gulvbræddernes ender i kontakt med den fugtige mur. Fugten i parketgulvet giver misfarvning og skimmel.

…

4. Udbedringsforslag/-muligheder

Afløb fra badekar og fra håndvask til gulvafløb bør undersøges for tæthed.

Gulvafløb renses for snavs. Fugen mellem væg og gulv i bruser tætnes.

Puds på skillevæg fjernes til op over gulvbrædderne.

Parketgulv med skader, inklusiv varmeisolering, fjernes. Klaplaget støvsuges og klaplaget vaskes med Rodalon. Medens der fjernes gulv og der vaskes, skal der ske en kraftig udluftning.

Når klaplaget er tørt, udlægges der en plastfolie med sideoverlæg på klaplaget. Ved varmekanalen skal plasten føres ind under varmerør.

Ved skillevæg mod badeværelse føres plastfolien op på muren. Der anvendes nye fodpaneler og der bør ikke udføres ventilationsåbninger i fodpaneler.

Da der er skimmel på gulvbrædder og strøer, anvendes nye materialer."

Efter modtagelse af rapporten fra Teknologisk Institut fremsendte selskabet en revideret skaderapport, hvori selskabet anførte, at det ville erstatte skaden i overensstemmelse med udbedringsforslagene fra Teknologisk Institut. Af den reviderede skaderapport dateret den 19/8 2003 fremgår desuden:

"Ovennævnte udbedringsforslag er alene for entregulvet eftersom det vurderes at den registrerede opfugtning i stuegulvet vil ophøre som følge af udbedringen i ht. ovennævnte."

Efter anmodning fra selskabet indhentede klageren et tilbud på udbedring af gulvene. Af tilbudet, der er udarbejdet den 3/3 2004, er prisen for optagning og nedlægning af 40 m² gulv i stuen fastsat til 65.200 kr. ekskl. moms, mens prisen for optagning og nedlægning af 26 m^2 gulv i gangen er fastsat til 37.410 kr. ekskl. moms.

I skrivelse af 30/3 2004 meddelte selskabet, at det fremsendte tilbud ikke kunne accepteres, hvorfor selskabet ønskede, at klageren indhentede et tilbud i overensstemmelse med udbedringsforslaget i rapporten fra Teknologisk Institut. Klageren fremsendte et nyt tilbud, dateret den 13/7 2004, hvor prisen på lægning af gulv i stuen udgjorde 50.488 kr. ekskl. moms, og lægning af gulv i gangen udgjorde 31.193 kr. ekskl. moms.

Klageren har over for nævnet udtrykt utilfredshed med, at selskabet ikke vil anerkende, at det skal dække udgifterne til udskiftning af gulvet i stuen. Til støtte herfor anfører klageren, at hun har indhentet sagkyndig bistand fra en ingeniør, der - i overensstemmelse med de to tømrere, der har afgivet tilbud - mener, at nyt gulv med ilægning af dampspærre er nødvendig for at hindre, at fugten igen trænger op. Klageren har over for nævnet illustreret sine synspunkter med en skitse af huset, som viser omfanget af fugtskaden og omfanget af den del af gulvet, som selskabet vil nøjes med at udskifte.

Selskabet har over for nævnet fastholdet afslaget på yderligere forsikringsdækning.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

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, 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.

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, at selskabets repræsentant i skaderapporten dateret 16/4 2003 har givet et ubetinget dækningstilsagn om udbedring af de fugtskadede gulve i både entreen og stuen. Selskabet skal anerkende at dække i overensstemmelse hermed.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at den sagkyndige bistand har været nødvendig. Herefter, og da ingeniørens bistand efter nævnets opfattelse ikke har haft afgørende betydning for selskabets behandling af sagen, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter hertil.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende erstatningspligten og betale udgifterne til udbedring af gulvene i entreen og stuen i overensstemmelse med det givne dækningstilsagn.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Poul Sørensen
formand