785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.159:

xxxxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte skader (revner i marmorklinker i køkken/gang samt løse, knækkede og smuldrende skiferklinker på udendørstrappe).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den omhandlede ejendom, som er opført i 1936, blev overtaget af klagerne den 1/6 2004. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 17/11 2003, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/sokler**			
…				
	1.3 Udvendige trapper	K1		Klinker på trapper har en del hulhed/manglende vedhæftning.
…				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			
	6.2 Belægninger	K1		Giver sig lidt og knirker partielt og flere steder ikke plane bl.a. i kælder. Flere marmorklinker i køkken har revner.

…
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"

Ved skadeanmeldelse af 15/1 2006 anmeldte klagerne diverse skader, herunder de to påklagede forhold. Af den til selskabet fremsendte skadeanmeldelse fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden.**
…
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
2) Ca. 30 marmorklinker i køkken + gang er knækket/revnet siden vi flyttede ind.
…
3) Klinker på hoveddørstrappe ligger løs, knækker og smuldrer
…
Oplysninger vedr. eventuel pålæggelse af erstatningsansvar.
…
Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden: (hvis ja - Hvorfor/hvordan).
…
3) Ja, der var allerede små revner + afslået skifer v. indflytning."

Forholdene blev den 21/3 2006 besigtiget af bygningskonstruktør M.J., Tetcon, som på baggrund af besigtigelsen udfærdigede rapport af 4/5 2006. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**
…
1) Revnet marmorgulv i køkken og gang

Der kan ved besigtigelsen konstateres at gulvet i køkkenet er med revner flere steder. Gulvet ses at være udført på bjælkelaget med krydsfinerplader, hvorpå marmor fliserne er lagt. Gulvet vurderes at være under 10 år gammelt.
…
3) Smuldrende skifer på hovedtrappe
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at skifer på hovedtrappe ses at smuldre. Skifer fliser ses at være 8-10 mm tykke ca. 30 x 30 cm det vurderes at omkring 30 % af fliserne er ødelagte. Det er min vurdering at fliserne er under 10 år gamle.
…
Tilstandsrapporten
1) Revnet marmor gulv i køkken og gang
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.

Tilstandsrapporten ses at anmærke at, giver sig lidt og knirker partielt og flere steder ikke plane blandt andet i kælder. Flere marmorklinker i køkken har revner, med K1 under pkt. 6.2.
…
3) Smuldrende skifer på hovedtrappe
Der ses at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.

Tilstandsrapporten ses at anmærke at, klinker på trapper har en del hulhed manglende vedhæftning, med K1 under punkt 1.3.

Jeg vil ikke vurdere at det umiddelbart havde været muligt at anmærke forholdet med smuldrende skifer, da det vurderes ikke at have været så nedbrudt på tidspunktet for besigtigelsen.
…
Konklusion
1) Revnet marmor gulv i køkken og gang
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at revnet marmor afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, men FT påpeger at det bliver værre og værre. Det er min vurdering at fliserne revner på grund af bevægelser i bjælkelaget, hvilket er en risiko når der vælges denne 'lette' konstruktion, med fliser på spån i stedet for på beton.
…
3) Smuldrende skifer på hovedtrappe
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at smuldrende skifer afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder. Skifer i den tykkelse er beregnet til afdækning af læmure og lign., og generelt er skifer ikke anvendelig hvor der anvendes vejsalt da det nedbryder skifer.

Den dårlige vedhæftning øger hastigheden for nedbrydningen af skiferen.
Udbedring af skaden ses at være afhugning af skifter, samt lægning af mere egnet trappeklinke."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 30/5 2006.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor de tilskrev selskabet den 18/6 2006. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

"**Marmorklinker i køkken samt hall:**
Er i tilstandsrapporten beskrevet som en K1 (ingen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion): 'Flere marmorklinker har revner.'

Situationen nu: ca. 47 klinker har revner (ca. 5 ved indflytning), samt der er knækkede fuger, således at klinker ligger løst. Dette må i hvert fald vurderes som en skade, der vil betyde at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor kort tid, idet klinker ligger løst og vand fra fx gulvvask vil trænge ned i gulv samt underlag.

Vi finder at K1 beskrivelsen er fejlagtig, og denne skade burde være karakteriseret som en K2.

Udvendig trappe:
Er i tilstandsrapporten beskrevet som en K1: 'en del hulhed samt manglende vedhæftning'. Det vurderes af jer at problemet skyldes at der er brugt vejsalt, men dette er ikke tilfældet. Der er varmelegemer i trappen, og salt er derfor ikke nødvendigt. Af denne simple årsag har vi aldrig anvendt salt på trappen.

Situationen nu: Trappen er nu næsten ubrugelig og må betegnes som en K3, idet vand er trængt ind i trappens konstruktion og fugt trængt igennem underlag … medførende at 80 % af alle klinker ligger løst.

Vi finder at K1 beskrivelsen er fejlagtig, og denne skade burde være karakteriseret som en K3, samt UN (bør undersøges nærmere).
…
Vi er selvsagt ikke enig i jeres vurdering af skaderne og vil bede jer tage sagen op til revurdering, og vi glæder os til at høre fra jer snarest."

Selskabet lod herefter besigtigelseskonsulent P.H. besigtige de anmeldte forhold. Besigtigelsen fandt sted den 24/8 2006. Af den på baggrund heraf udfærdigede rapport fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen**
Ad. 1. Revnet marmor gulvklinker i køkken og entré.
Ved besigtigelsen kan konstateres, at marmorklinker udlagt på gulve i køkken og entré, 20 kvm., for en stor dels vedkommende mangler vedhæftning til underlag bestående af 22 mm. gulvspånplader. 47 klinker ses med revner og der ses partielt knækkede eller manglende fuger.

Konklusion
Det er min vurdering, at gulvklinker i køkken og entré slipper vedhæftningen som følge af underlagets opbygning, måske sammenholdt med forkert anvendt fliseklæber (fleksibel fliseklæber). Det er ved besigtigelsen ikke muligt at vurdere etageadskillelsen, som er en lukket konstruktion.

Udbedring
Udbedring kan foretages som beskrevet i rapport fra Tetcon.

Alternativt, og måske endnu bedre, kan marmorklinkerne udskiftes med en ny gulvbelægning af laminattræ. Jeg har oplyst FF om, at en kombination af træunderlag pålagt klinker, efter min vurdering, altid på sigt vil være en uholdbar løsningsmodel. Materialerne arbejder meget forskelligt og nylagte klinker vil formentlig også på sigt slippe vedhæftningen.
…
Ad. 3. Manglende vedhæftning af skifer på hovedtrappe.
Ved besigtigelsen kan konstateres, at 8-10 mm. tykke og 30x30 cm. skifer pålagt hovedtrappe og underliggende trappe til kælder, hvis alder jeg har svært ved at vurdere, er med manglende vedhæftning. Ligeledes ses ca. 1/3 skiffer på hovedtrappen at være delvist knækket eller med begyndende smuldring.

I kælderen ses trappens underside fugtpåvirket. Malingen afskaller partielt. Reparation af dette vurderes at udgøre et bagatelagtigt beløb.

Konklusion
Skifer lægges almindeligvis i en blanding af cement og støbegrus i forholdet 1:4. I dette tilfælde ses der anvendt fliselim, som tilsyneladende ikke vedhæfter skiferen tilstrækkeligt. Dette, sammenholdt med at skiferen måske ikke har været tilstrækkelig rengjort på bagsi-

den, da disse blev lagt, vurderer jeg som værende årsag til den konstaterede manglende vedhæftning.

Idet trappen ifølge FT er udstyret med ilagt varme, kan for tidlig opvarmning af trappen efter pålægning af skifer påvirke vedhæftningen.

Jeg vil ikke udelukke, at salt kan nedbryde skifer, men vil ikke mene, at eventuel saltning af trappen er hovedårsagen til de konstaterede forhold."

Ved skrivelse af 11/10 2006 til klagerne fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Efterfølgende blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at skaderne på marmorklinkerne og den udvendige trappe er dækningsberettigende. Til støtte herfor har klagerne i den til nævnet fremsendte klage bl.a. anført, at de pågældende forhold er forkert anmærket i tilstandsrapporten. Ifølge klagerne burde forholdene i stedet for karakteren K1 have fået karaktererne K2 og K3.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 21/3 2007 bl.a. anført:

"Klager har indbragt selskabets afgørelse vedrørende følgende for Nævnet:
1) Revner i marmorklinker i køkken
2) Revner i skiferklinker på udendørstrappe

Ad 1)
…
K1 beskriver mindre alvorlige skader, og det er selskabets opfattelse, at karakteren er givet, idet der ikke er tale om et gulv beliggende i vådzone.
…
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er *klart forkert beskrevet* i tilstandsrapporten. Klager er konkret oplyst om, at der den 17. november 2003, ved tilstandsrapportens udarbejdelse, blev konstateret flere revner i marmorklinker i køkken.

Ad 2)
…
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er *klart forkert beskrevet* i tilstandsrapporten. Klager er allerede før ejendomshandlen konkret oplyst om, at der ved tilstandsrapportens udarbejdelse for ca. 3½ år siden, blev konstateret en del hulhed/manglende vedhæftning af skiferklinker på trappe.

Det er klart at et forhold med tid eventuelt ændrer karakter til det værre, såfremt forholdet ikke udbedres. Skiftende vejrlig er en faktor, der specielt vil medføre en forværring af skaden. Når vand fryser ekspanderer dette og er som regel en stor årsag til, at udvendige skader udvikler sig meget over bare én vinter. Af samme årsag skal en ejendom med fordel eftergås og vedligeholdes for 'sår' inden en periode med meget regn og frost."

Nævnet har fået forelagt fotos af marmorgulvet og trappen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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 bygningens 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.
…
4. Undtagelser fra dækning
…
- 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:

Ad marmorfliserne

Efter beskrivelsen og de fremlagte fotos finder nævnet, at de under 10 år gamle fliser nu er så revnede, at forholdet udgør en skade. Efter nævnets opfattelse er det nødvendig at fjerne fliserne, hvilket klagerne ikke havde grund til at forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale, hvad det koster at fjerne fliserne og lægge en laminat- eller en linoleumsbelægning, der er bedre egnet som overfladebelægning.

Ad skifer på hovedtrappe

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at skiferen er lagt i fliseklæb, der er uegnet til formålet. Forholdet udgør derfor efter nævnets opfattelse en skade, som klagerne ikke efter oplysningerne i tilstandsrapporten havde grund til at forvente. Da klagerne efter oplysningerne i tilstandsrapporten måtte påregne udgifter til reparation af trappen, finder nævnet, at selskabet skal betale 65 % af udgifterne til udskiftning af skiferfliserne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal bekoste en udskiftning af marmorfliserne på køkkengulvet og i gangen med en laminat- eller linoleumsbelægning samt bekoste 65 % af udgifterne til udskiftning af skiferbelægningen på trappen.

J. Hermann