810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 72.738:

xxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Privatsikring, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende den forsikrede ejendoms køkken- og stuegulv.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1934, og at klageren overtog ejendommen den 1/11 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret 30/6 2005.

Selskabet har oplyst, at klageren primo januar 2006 anmeldte, at der var konstateret problemer med smuldrende fuger på badeværelses- og køkkengulvet i den forsikrede ejendom.

Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		

…

9.0 Bad/toilet og bryggers		
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er fine revner i fugerne på badeværelse 1. sal. Note: Gulvklinkerne er limet på træplader, der er lidt eftergivende.

...

Bygningskonstruktioner ...

...

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**

...

6. Gulvkonstruktion og gulve

...

Klinkegulv på træ	A"

En taksator fra selskabet besigtigede den 11/1 2006 ejendommen og har i intern skaderapport dateret 18/1 2006 anført:

"**Konstatering**:
Gulvfliser i køkken i stueetage og badeværelse på 1. sal har stedvist revnede og afskallede flisefuger. Afskalninger i køkkengulv udgør samlet ca. 1 - 1,5 m og i badeværelse på 1. sal er der 6-8 steder med mindre afskalninger af ca. 10-15 cm længde uden for vådzone. Fliserne er i begge rum lagt på trægulve. I køkken kan ses et mellemlag af 4 mm masonite. Areal af gulv i køkken er ca. 2-3 m^2 og areal ag badeværelsesgulv er ca. 5-6 m^2.

Årsagen til at flisefuger afskaller er, at trægulve er eftergivende og derved revner fugerne.

Ejendommen er fra 1934, men fliserne er antageligt lagt indenfor de sidste 5 år.
...
Konklusion:
Forholdet anses ikke for at være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Skaden nedsætter ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil. Endvidere er FT gjort opmærksom på i tilstandsrapporten og af sælger, at fliserne er lagt på trægulve, at gulvene er eftergivende samt at der er fine revner i badeværelse på 1. sal."

Selskabet har i skrivelse af 19/1 2006 meddelt klageren afslag på dækning, hvorefter klageren har fremsendt bl.a. skriftlig udtalelse fra bygmester T.T., der i skrivelse af 28/5 2006 har anført:

"Ved eftersyn af klinkegulv i køkken og bad:
Der mangler fuge mellem klinker mange steder, gulvet er ikke lavet fagligt korrekt da strø/spærafstand er alt for stor og gulvet 'gynger' meget.
Der er forsøgt at rep. med anden fuge, dette er mislykket. Gulvet skal laves om for at undgå at fugerne ikke revner mere. På badeværelset vil det være en fordel at bruge vinyl da man derved vil undgå evt. vandgennemtrængning i etageadskillelsen, da der er risiko for dette.
I køkken skal gulvet brækkes og indskydes ekstra spær, og lægges nye plader og klinker igen. Evt. støbning af betondæk."

Selskabets taksator har herefter genbesigtiget ejendommen den 16/5 2007 og har i bygningsrapport af 22/5 2007 anført:

"Følgende er konstateret:

Køkken:
Omfang af afskallede fuger har nogenlunde samme omfang som ved sidste besigtigelse, d. 11.01.2006. Der er afskallet ca. sammenlagt 1 m fuge. Tillige er der en del fuger med fine revner. FT påviser, at der af tidligere ejer er foretaget reparation af fugerne. Dette ses ved, at der stedvist er fuger i lidt afvigende farve. Køkkenet er ca. 10 m^2, heraf udgør synligt gulvareal ca. 3 m^2. FT oplyser, at muremester T.T. har besigtiget og har oplyst en pris på ca. 80.000 for reparation af køkkengulv. Tilbudet synes meget dyrt.

Afvisning af skaden bør fastholdes. FT er i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at klinkegulvet er lagt på træ, hvorfor en ændring af dette ikke er en dækningsberettiget skade. Dækningen vil udelukkende kunne omfatte reparation af de afskallede fuger, hvilket må betegnes som bagatelagtigt.

Badeværelse:
I gulvet udenfor vådzone kan der konstateres afskalninger nogenlunde som ved sidste besigtigelse, måske er der lidt flere afskalninger. Samlet vurderes der at være ca. 2 m afskallet fuge samt stedvist fuger med fine revner. Enkelte fliser har en anelse knasende lyd ved betrædning. Dette skyldes revnet fliselim under fliserne. Der er tale om 2-3 fliser. Ingen af fliserne ligger løse.

Det bemærkes, at skaderne kun ses i gulvet udenfor bruseniche, altså ikke i vådzone. I bruseniche er gulvet opbygget anderledes med en anden type flise og gulvet er højere. Måske en ældre og oprindelig flisebelægning. Der er en opkant mellem bruseniche og øvrigt gulv, som forhindrer vand i at løbe ud på gulvet.

Det er uvist, hvornår badeværelset er indrettet. Badeværelset er ældre efter ovenlysvindue og toilet at dømme. Sandsynligvis fra 1970'erne, måske først i 1980'erne. Derfor kan reglerne for anvendelse af vådrumsmembran ikke angives, men der har sandsynligvis ikke været krav på udførelsestidspunktet. Dette forhold, at der udskiftes fliser på gulvet, kræver ikke, at gulvet lovliggøres til nye gældende krav, jf. By og Byg Anvisning 200, Vådrum.

Der er afskallede fuger tæt ved bruseniche, men der er ingen tegn på vandskade som følge heraf, selvom der nu har været afskallede fuger i en længere periode. Udover afskalningerne er der ikke konstateret skade og det vurderes ikke, at der umiddelbart er nærliggende risiko for skade.

FT har også i badeværelse modtaget et tilbud på udbedring. Tilbudet lyder på ca. 90.000.

Byggesagsmappen ved R. Kommune er gennemgået. Iflg. de oprindelige tegninger var der på opførelsestidspunktet kun indrettet et værelse på 1. sal, intet badeværelse. Der er ikke efterfølgende søgt om byggetilladelse til ændring af 1. salen, herunder etablering af badeværelse. Derfor kan tidspunkt for badeværelsets etablering ikke fastlægges. FT er gjort opmærksom på dette forhold.

Forsikringen er kun tegnet med standarddækning, hvorfor en eventuel ulovlig bygningsindretning ikke er omfattet af dækningen. Udover afskallede fuger, kan der ikke konstateres skade eller nærliggende risiko for skade på bygningsdelene.

Udbedring af afskallede fuger vurderes ikke at være omfattet af dækningen, da FT i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på revnede fuger og eftergivende gulv. En eventuel dækning vil kun kunne omfatte reparation af afskallede fuger, hvilket må betegnes som bagatelagtigt."

Selskabet har herefter fastholdt sit afslag, hvorefter klageren ved skrivelse af 20/10 2007 har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og heri anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
Huset købt sommeren 2005, flyttet ind i november 2005. 14 dg. efter krakelerer gulve i køkken og badeværelse. Kontaktede ejendomsmægler, men blev afvist. Kontaktede vores advokat, advokat kontaktede sælger, sælger afviste også. Advokat kontaktede forsikringsselskab, de afviste os også. I mellemtiden har der været flere håndværkere og se på gulvet og har vurderet at det ikke er udført fagligt korrekt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
Vi vil gerne få opnået fuld erstatning så vi kan få lavet gulvene tilbage i ordentlig stand. Herved kan vi også begynde at bade vores børn i badekar igen på samme tid, da dette er umuligt nu!!!"

Selskabet har i svarskrivelse af 16/11 2007 anført:

"Årsagen til revnerne er, at gulvene er opbygget på træunderlag, som er en smule eftergivende. Dette medfører, at der på visse steder er mindre bevægelse i gulvene, som bevirker mindre revnedannelser i fugerne.

Det er vores vurdering, at fugerne blot kan genfuges med en mere elastisk fugemasse. Omkostninger hertil vurderes, at udgøre omkring 500,- for køkkenet og et tilsvarende beløb for badeværelsesgulvet.
...
Henset til at forholdet ikke har udviklet sig, og til at reparation kan foretages for et bagatelagtigt beløb må vi fastholde, at der ikke er tale om en skade, således som dette er defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4. Vi kan til støtte for vores afgørelse bl.a. henvise til:

- ak 67.422, hvorefter utætte fuger i et badeværelse ikke udgjorde en skade henset til udbedringsomkostningernes begrænsede størrelse
- ak 63.689, hvorefter utætte vandrør og løbesod ikke udgjorde en skade henset til udbedringsomkostningernes begrænsede størrelse
- ak 65.354 forudsætningsvis.

For så vidt angår badeværelsesgulvet, er forholdet endvidere udtrykkeligt nævnt i tilstandsrapporten, ... hvorfor der ligeledes af denne årsag ikke vil være dækning under policen."

Klageren har herefter indhentet erklæring fra Bolius, Boligejernes Videncenter, dateret 26/2 2008, hvoraf fremgår:

"Huset er overtaget i november 2005.
...
Kort tid efter overtagelsen kunne konstateres, at der var løse fuger og fliser/klinker med mindre god vedhæftning i hhv. bad på 1. sal og køkken i stueplan.

Ved besigtigelse kunne konstateres følgende opbygning af gulve:
Køkken
- klinker
- underlag af træ (ikke besigtiget da det kræver at klinker demonteres)
- eksist. bjælkelag

Bad 1. sal
Køkken
- klinker
- underlag af træ (ikke besigtiget da det kræver at klinker demonteres)
- eksist. bjælkelag
  Bruseniche er placeret med gulv/bund lidt højere end gulv i bad i øvrigt og udført med støbt bund med klinker.

Der kunne konstateres følgende skader:
Køkken + bad (samme skader og omfang)
- Alle fuger har revnedannelser
- Ca. 15 % af alle fuger er faldet ud - en udvikling der fortsætter
- En stor del af fliser (ca. 25 %) har manglende/begrænset vedhæftning - en udvikling der fortsætter
- Fuger i hjørner af bruseniche er revnede.

Årsag til skade er en ikke korrekt udførelse af klinkebelægning / underlag.
Underlaget er ikke stiv nok. Såvel plader som bjælker er underdimensionerede for denne type gulv. Er meget elastisk.

Tilstandsrapporten nævner intet under bygning (litra) A om gulv i køkken.
I rapporten er nævnt svage revner i fuger i bad 1. sal (K1).

Udbedring af skader:
- Nedtagning af inventar i nødvendigt omfang
- Nedtagning af gulvbelægning
- Nedtagning af undergulv
- Etablering af nødvendigt nyt undergulv (støbning etc.) + evt. nødvendig

Pris skønnes til ca. kr. 140.000,- ekskl. moms

Da der er tale om skjulte skader hhv. forkerte vurderinger fra den bygningssagkyndige, bør din ejerskifteforsikring træde ind med erstatningsansvar. Om dit ejerskifteforsikringsselskab vil gå efter den sagkyndige, er deres beslutning. Jeg står til rådighed for yderligere oplysninger, som du må savne eller dit forsikringsselskab må savne."

Selskabet er til skrivelse af 11/4 2008 fremkommet med deres bemærkninger til erklæringen fra Bolius.

Herefter har klageren i skrivelse af 17/4 2008anmodet nævnet om lukke sagen, men ved skrivelse af 26/7 2008 anmodet nævnet om at genåbne sagen og fremsendt udtalelse af 25/ 7 2008 fra R. Kommune, hvoraf fremgår:

"Du har den 23. juli 2008 telefonisk forespurgt, om der skal søges byggetilladelse til etablering/renovering af badeværelse.

Generelt kan man sige, at hvis der ikke sker en etagearealsudvidelse, så skal der ikke søges, modsat ved en udvidelse af etagearealet, så skal der søges om tilladelse til udvidelsen, i henhold til Bygningsreglement for Småhuse 1998, afsnit 1.7.1, men ikke specifikt til eller fordi det er et badeværelse.

I BBR er bygningen registreret med et etageareal på 140 m², heraf 40 som udnyttet tagetage. Endvidere er der registreret 2 toiletter og 1 badeværelse.

Efter dine oplysninger så er det der står i BBR-registeret det samme som de faktiske forhold, så en renovering af eksisterende badeværelse kræver ikke byggetilladelse."

Selskabet har herefter i skrivelse af 19/8 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Ved vores afgørelse har vi lagt vægt på følgende forhold:

- Badeværelsesgulvet er korrekt beskrevet som K1 i tilstandsrapporten, og vores kunde har været vidende om, at klinkerne er lagt på underlag af træ, der er eftergivende.

- At forsikringen ikke dækker gulvet i badeværelset allerede af den grund, at forsikringen ikke dækker forhold, som forsikringstager er bekendt med inden overtagelsen eller forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.1 og 6.2.

- At forsikringen kun dækker aktuel skade eller fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

- At selvom gulvet i køkkenet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, er der stadig ikke tale om en dækningsberettiget skade, da selve skaden må anses for bagatelagtig.

- At selvom der ikke var tale om bagatelagtige forhold, ville skaden ikke være dækningsberettiget. Dette er begrundet med, at selve konstruktionen med at lægge klinker på træ, der er lidt eftergivende, kræver større vedligeholdelse.

- At fliser lagt på bevægelig trækonstruktion ikke har samme levetid som fliser lagt på beton. Forholdet må betegnes som forventeligt i forhold til den givne konstruktion.

- At forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.4."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort at der foreligger en dækningsberettigende skade, der i henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand