805/08

Den 20. oktober 2008 blev i sag nr. 73.376:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udskiftning af samtlige fliser i en bruseniche.

Selskabet har tilbudt at yde dækning til en udskiftning af fliserne i brusenichens gulv samt den nederste række fliser på væggen med henvisning til, at der ikke er dokumenteret skade under de resterende fliser i brusenichen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1979, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/4 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/1 2001.

Klageren kontaktede telefonisk selskabet den 27/3 2007, da han havde konstateret løse fliser i brusenichen i badeværelset på ejendommens 1. sal. Selskabet anmodede klageren om at indhente en udtalelse fra en fagmand. Som følge heraf anførte tømrermester P.B. fra B. Tømrer- & Snedkerforretning ApS i skrivelse af 31/8 2007:

"- fliser i bruseniche sidder løst
- fliseklæber klæber dårligt på vådrumsmembran
- vådrumsmembran klæber dårligt på underliggende vådfast spånplade
- både fliseklæber og vådrumsmembran smuldrer."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 27/9 2007 og anførte som følge heraf i taksatorrapport:

"Fliser i bunden af bruseniche falder af.
Det kan ses under fliserne at fliselimen krakelerer og derfor slipper underlaget i små flager.

Brusenichen er lavet af vandfaste plader, gulvafløbet er ok.
Det ser ud til man ikke har brugt flexibel lim og fugemasse. Fliselimen og fugen kan derfor ikke bevæge sig sammen med underlaget og krakelerer.
Brusekabinen er nyere end resten af badeværelset og hænger ikke sammen med forholdet der er beskrevet i TR.

Var skaden tilstede ved overtagelse: Sandsynligvis ikke ellers havde det været nævnt i TR.
Er der brugt materialer i forbindelse med alm. byggeskik i 1980'erne: Nej forkert fliselim og fuge.

Kunne den byggesagkyndige have set forholdet: Ja, hvis det var tilstede.

Konklusion:
Da den samme skade ikke ses på vægfliserne, er det min formodning man er løbet tør for flexibel fliselim da man skulle lave bunden i brusenichen og har brug alm. fliselim. Dette er nu krakeleret og derfor slipper fliserne, med utæthed til følge.
Det vides ikke om hvornår fliserne er lavet, det kan derfor ikke siges om der skulle have været membran i konstruktionen.
Fliserne i brusenichens vægge kan have samme fejl, men de er ikke løse."

Selskabet anførte i skrivelse af 10/12 2007 til klageren:

"Det er taksators vurdering, at den byggesagkyndige burde have opdaget og beskrevet forholdet i tilstandsrapporten, hvis det havde været til stede primo januar 2001, da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Forholdet ses dog ikke beskrevet. Det findes ikke på det foreliggende grundlag dokumenteret, at der har foreligget en skade eller nærliggende risiko for skade ved overtagelse af ejendommen. Det bemærkes i denne forbindelse, at ejendommen er overtaget i februar 2001.

Vi vurderer på denne baggrund, at der desværre ikke er grundlag for at udbetale erstatning."

Klageren var ikke tilfreds med denne afgørelse, som selskabet herefter revurderede. Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 18/12 2007 til klageren:

"På baggrund af telefonsamtale i forlængelse af vores brev af 10. december 2007 skal vi hermed vende tilbage til sagen. Deres telefoniske henvendelse har givet os anledning til at revurdere sagen, som vi har vendt med vores chefkonsulent T.L.

Som anført i omtalte brev har taksator ved besigtigelsen konstateret, at fliser i bunden af brusenichen falder af og at fliselimen krakelerer og derfor slipper underlaget.

Det er taksators vurdering, at der ikke er brugt flexibel lim og fugemasse, hvorfor fliselim og fuge ikke kan bevæge sig sammen med underlaget og krakelerer. Taksator har ikke konstateret samme skade på vægfliserne i brusenichen.

Uanset det forhold at tilstandsrapporten er udarbejdet i 2001, finder vi efter en vurdering af sagen, at der er tale om en dækningsberettiget skade."

Klageren anførte i skrivelse af 5/1 2008 til selskabet:

"Tak for skrivelse af 18. december 2007. Vi er naturligvis glade for jeres ændrede vurdering og tilsagn om at dække skaden. Vi er dog ikke tilfredse med, at dækning af skaden kun omfatter gulvet og én flise op ad væggen. Der er for os ingen tvivl om, at der er brugt forkert fliselim og fugemasse i hele bruserummet, d.v.s. at der - som beskrevet i forsikringspolicen pkt. 3.10 - er tale om 'fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.' Vi forudser, at den forkerte lim og fugemasse vil medføre, at fliserne op ad væggen vil løsne sig inden længe. Når der ikke allerede er sket en skade på bruserummets vægge, skyldes det, at bruserummet ikke har været særlig meget benyttet. Fremover vil vi bruge rummet dagligt, fordi vi for nylig har indrettet soveværelse i overetagen.

Vi finder det omsonst at reparere selve gulvet nu, når vi kan forvente en skade, som vil kræve en renovering af hele bruserummet. Da der ifølge forsikringspolicen er dækning ved en 'nærliggende risiko for skade', vil det ikke være nødvendigt - og heller ikke hensigtsmæssigt - at afvente, at der indtræder yderligere skade.

Det skal for god ordens skyld tilføjes, at bruserummet var nyrenoveret ved vores indflytning i 2001. Derfor har vi haft en berettiget forventning om, at forholdene var i orden. Det viser sig så nu, at dette ikke er tilfældet. Vi har netop tegnet en forsikring i 10 år for ikke selv at skulle dække den slags skader."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 14/1 2008 til klageren:

"Vi henviser til Jeres brev af 5. januar 2008, hvorved I bemærker, at der for Jer ikke er tvivl om, at der er brugt forkert fliselim og fugemasse i hele bruserummet og derfor er nærliggende risiko for skade på vægge også.

Taksator har oplyst til sagen, at den samme skade som beskrevet i vores brev af 10. december 2007 ikke ses på vægfliserne. Taksator vurderer på denne baggrund, at man er løbet tør for flexibel fliselim da man skulle lave bunden af brusenichen og har brugt almindelig fliselim.

Taksator noterer herudover, at fliserne på brusenichens væg ikke er løse.

Vi har på baggrund af Jeres brev af 5. januar 2008 endnu en gang vendt sagen med vores chefkonsulent T.L., som har oplyst, at der ikke er dokumenteret en skade på brusenichens vægge."

Selskabet anførte senere i skrivelse af 28/1 2008:

"Ved sin besigtigelse kunne taksator konstatere, at fliserne i bunden af brusenichen var løse. Der kunne ikke konstateres løse vægfliser.

Taksator angiver som mulig årsag, at der ikke er brugt flexibel lim ved lægning af fliserne i bunden af brusenichen. En anden årsag kan ifølge taksator være, at limen i bunden af bru-

senichen har stået åben for længe - at der er gået for lang tid, fra den er blevet påført, til fliserne er lagt - hvorved den ikke har været våd nok, da fliserne blev lagt.

Uanset at Teknologisk Institut måtte finde frem til, at man har brugt den samme lim ved opsætning af vægfliserne, er det fortsat vores vurdering, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold for så vidt angår vægfliserne, idet fliserne fortsat sidder fast her næsten 7 år efter jeres overtagelse af ejendommen. Der foreligger således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Såfremt fliserne på et senere tidspunkt måtte vise sig at blive løse, er I velkomne til at kontakte os igen.

På nuværende tidspunkt kan vi beklageligvis ikke tilbyde at gå yderligere ind i sagen."

Klageren har ved skrivelse af 4/2 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til en reparation af hele brusenichen. Klageren har til støtte herfor anført:

"Vi er af den opfattelse, at Lærerstandens Brandforsikring bør dække en renovering af hele bruserummet på baggrund af nedenstående synspunkter:

- Da vi jo ikke kan få samme type fliser som de nuværende, vil en reparation af gulvet alene medføre, at man tydeligt kan se forskel på væg og gulv. Dermed vil vi være ringere stillet end da vi flyttede ind, hvor bruserummet fremstod som nyt. Vi mener derfor, at Lærerstandens Brandforsikring alene af den grund skal dække udgifterne til en renovering af hele bruserummet.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring ikke er enig i ovennævnte synspunkt, vil vi yderligere henvise til følgende:

- Der er enighed om, at der - som beskrevet i forsikringspolicen pkt. 3.10 - er tale om 'fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.' Uenigheden består i, om dette 'fysiske forhold' kun er til stede på gulvet, eller om det også er til stede på bruserummets vægge. Her har Lærerstandens Brandforsikring ændret forklaring flere gange - jf brev af 14. januar - at der skulle være brugt en anden lim og fugemasse på væggene, og - jf. brev af 28. januar - at limen i bunden har stået åben for længe.

- At bruserummet ikke har været benyttet særlig meget, er efter vores opfattelse en sandsynlig forklaring på, at der endnu ikke har vist sig skader på væggene.

- Endelig vil vi påpege, at det ikke kun er fliserne, der er løse i bunden, men også den underliggende vådrumsmembran smuldrer. Man kan vel heller ikke udelukke, at der kan opstå problemer med utætheder mellem ny og gammel membran, hvis kun gulvet bliver renoveret."

Selskabet har ved skrivelse af 25/3 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet og har til støtte herfor anført:

"Vort medlem foreslog den 28/1 2007 telefonisk, at der blev sendt prøver af fliselimen til Teknologisk Institut for at afklare, om der var anvendt samme lim.

Efter en drøftelse med vor byggetekniske rådgiver tilkendegav vi ved skrivelse af 28/1 2008 til vort medlem, at vor taksator havde angivet som mulig årsag, at der ikke er brugt flexibel lim ved lægning af fliserne i bunden af brusenichen. En anden årsag kunne imidlertid være, at limen i bunden af brusenichen har stået åben for længe - at der er gået for lang tid, fra den er blevet påført, til fliserne er lagt - hvorved den ikke har været våd nok, da fliserne blev lagt.

Vi tilkendegav videre, at det uanset om Teknologisk Institut måtte finde frem til, at man har brugt den samme lim ved opsætning af vægfliserne, fortsat ville være vores vurdering, at der ikke var tale om et dækningsberettigende forhold for så vidt angår vægfliserne, idet fliserne fortsat sad fast næsten 7 år efter vort medlems overtagelse af ejendommen.

Vi må efter en fornyet gennemgang af sagen fastholde, at der for så vidt angår vægfliserne ikke er konstateret en skade eller er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi bemærker, at vi i vor skrivelse af 28/1 2008 har tilkendegivet, at medlemmet kan kontakte os igen, såfremt fliserne på et senere tidspunkt måtte vise sig at blive løse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvilke forhold er dækket**
3.10
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 også 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke kan kritisere selskabets afgørelse, da der henset til vægflisernes alder ikke er konstateret nærliggende risiko for skade.

Herefter, og idet nævnet bemærker, at selskabet vil se på sagen igen, såfremt vægfliserne senere skulle vise sig at blive løse,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann