811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 73.972:

xxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække anmeldte skader på et badeværelsesgulv.

Klagerne har anmeldt, at badeværelsesgulvet i deres sommerhus har utilstrækkelig vedhæftning og vådrumssikring, samt at der mangler gummifuge langs væggene. Klagerne kræver, at selskabet betaler udbedringsudgiften, der ifølge klagerne er ca. 50.000,00 kr. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne ikke har godtgjort, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger, og at skaderne på gulvet ikke går ud over det forventelige henset til tilstandsrapportens beskrivelse og det forhold, at klagerne først har anmeldt forholdet 4 år efter overtagelsen af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2000, og at klagerne overtog ejendommen 1/1 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 14/11 2003.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**			

	6.2 Belægninger	K2	Træ- og klinkegulvene er ikke alle steder vandrette og nogle steder noget ujævne under belægningerne.
…			
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K1	Ikke alle gulv- og vægfliser har fuld vedhæftningsevne og gulvene er meget ujævne."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 6/6 2008 bl.a. anført:

"Efter vores gennemgang af sagen finder vi at kunne lægge til grund, at det for forsikringstagerne - som lægmand - efter oplysningerne i tilstandsrapporten har været muligt at vurdere, at fliserne på badeværelset har manglet vedhæftning og derfor ville være løse at gå på.

Vi bemærker, at forsikringstagerne først har foretaget anmeldelse ca. 4 år efter overtagelsen af huset. Det har således været muligt at benytte badeværelset og gulvet uden de store problemer, hvilket i øvrigt viser, at forholdet på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten alene har været af mindre alvorlig karakter og at forholdet ikke har haft den store indflydelse på gulvets funktion og holdbarhed. På denne baggrund finder vi, at karakteren K1 er korrekt. Karakteren K1 beskriver mindre alvorlige skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Vi henviser i øvrigt til teksten i billedrapporten af 2. april 2008, hvoraf det bl.a. fremgår, at murermester N.R.S. skulle have oplyst, at gulvet er bygget korrekt op, men at vådrumsbehandlingen ikke har bundet ordentligt på betongulvet.

Den installerede elgulvvarme har været monteret i henhold til almindelig anerkendt praksis, idet den er lagt i limen lige under fliserne. Den har således muligvis været synlig ved mørtelfugerne mellem gulvfliserne, som tidligere har været genstand for en mere eller mindre korrekt udført reparation. At der i forbindelse med udbedring af gulvflisebelægning skal lægges ny elgulvvarme, er en naturlig følgeudgift og dette har på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten været forventeligt for forsikringstagerne.

Endelig skal vi tilføje, at tilstandsrapportens pkt. 6.2 beskriver, at træ- og klinkegulve ikke alle steder er vandrette og er nogle steder ujævne under belægningerne. Forholdet har fået karakteren K2."

På nævnets sekretariats forespørgsel af 11/8 2008 til selskabet om, hvorvidt den manglende gummifuge og utilstrækkelige vådrumssikring kunne henføres til forsikringens ulovlighedsdækning, har selskabet ved skrivelse af 20/8 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Ved vores bygningskonsulents besigtigelse den 2. april 2008 var gulvfliser i hele badeværelset fjernet, jf. tidligere fremsendte billedrapport. Forholdet kunne derfor ikke besigtiges, hvorfor det er umuligt for os at konstatere, hvorvidt der har været revner i mørtelfugerne mellem gulv og vægge.

Ifølge vores bygningskonsulent vurderes skaderne på gulvfliserne ikke at være begrundet i manglende elastiske fuger, idet en mørtelfuge også kan være tæt. Det er ikke ulovligt at benytte mørtelfuger i badeværelser.

Vi skal i den forbindelse henvise til afsnittet om fuger på side 85 i SBI-anvisning 189 (der gælder for BR98). Heraf fremgår bl.a., at vandtæthed af en vådrumskonstruktion aldrig må afhænge af en elastisk fuge og at 'fleksible' mørtel- fuger i øvrigt er godkendt til anvendelse til vådrum.

Vi bemærker, at det er forsikringstagerne, der skal sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

På det foreliggende grundlag finder vi at kunne lægge til grund, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort en dækningsberettigende skade, da udbedring allerede var igangsat og gulvfliser fjernet ved vores bygningskonsulents besigtigelse den 2. april 2008. Vi skal i øvrigt afvise, at der er tale om et forhold omfattet af ejerskifte- forsikringens ulovlighedsdækning.

I øvrigt må vi gå ud fra, at det ville have fremgået af tilstandsrapporten, såfremt den bygningssagkyndige havde konstateret noget omkring fugerne i forbindelse med dennes gennemgang af huset.

Vådrumssikring:
Vores bygningskonsulent har oplyst, at klinkegulvet var intakt ved første besigtigelse, hvorfor det ikke var muligt at besigtige vådrumssikringen.

Ved den anden besigtigelse var gulvklinker, elvarmekabler og lim samt vådrumssikring fjernet fra gulvet og nyt var udlagt med nyt kabler.

Vores bygningskonsulent kunne alene besigtige resterne af vådrumsmembranen, som var gemt, jf. billedrapport af 2. april 2008. Herudfra var det svært for vores bygningskonsulent at vurdere, hvorvidt vådrumssikringen har været korrekt udført. Umiddelbart var gulvopbygningen korrekt opført. Der er formentlig steder, hvor vådrumsmembranen ikke har hæftet tilstrækkeligt til betongulvet, hvilket har resulteret i, at gulvklinkerne var skrukke, bulede op og ikke havde fuld vedhæftning, som oplyst i tilstandsrapporten.

På denne baggrund kontaktede vores bygningskonsulent murermester N.R.S., som havde brækket de eksisterende gulvklinker op og fjernet elkabler, lim og vådrumsmembran. Murermesteren var rekvireret af sælger til at udføre det nye badeværelsesgulv, og vores bygningskonsulent havde kontaktet murermesteren ved sin anden besigtigelse på foranledning af forsikringstagerne. Murermesteren havde oplyst, at gulvet var opbygget korrekt, som beskrevet i vores bygningskonsulents billedrapport af 2. april 2008.

På det foreliggende grundlag skal vi gøre gældende, at badeværelsegulvet var behørigt udført med vådrumssikring og at der ikke foreligger et forhold omfattet af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning, jf. pkt. 15 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Endvidere skal vi bemærke, at vores bygningskonsulent ikke har haft mulighed for at vurdere, hvorvidt badeværelsesgulvet var korrekt opført, hvorfor der er blevet taget kontaktet til murermesteren, som har bekræftet, at gulvet var korrekt opført. På det grundlag skal vi gøre gældende, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Endelig skal vi bemærke, at vores forsikringsbetingelser er formuleret på en sådan måde, at undtagelsesbestemmelsen i pkt. 17, litra a gælder for både pkt. 14 og pkt. 15. Da forsikringstagerne er behørigt advaret om, at ikke alle gulv- og vægfliser havde fuld vedhæft-

> ningsevne og at gulvene var ujævne, er det underordnet, hvorvidt den eventuelle mangelfulde vedhæftning opfylder skadebegrebet, da forholdet skal afvises, jf. pkt. 17, litra a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring."

Ved skrivelse af 5/9 2008 til nævnet har klagerne anført, at det var efter aftale med selskabets taksator, at badeværelsesgulvet blev fjernet forud for besigtigelsen den 2/4 2008.

Selskabet har ved skrivelse af 11/9 2008 afvist, at der skulle have foreligget en sådan aftale mellem selskabets taksator og klagerne.

Af SBI-anvisning 189 fremgår bl.a.:

> "Fleksible mørtelfuger, dvs. cementbaserede fugemørtler med tilsætning af plastmateriale som gør den færdige fuge mere fleksibel, kan i visse tilfælde benyttes i stedet for elastiske fuger. Da 'fleksible' mørtelfuger kun kan optage meget små bevægelser, vil det kun være tilrådeligt at anvende dem, hvis der ikke forudses bevægelser, fx i hjørnefugen ved en støbt opkant."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

> "**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
> 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 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> **15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav**
>
> Forsikringen er udvidet til at dække følgende:
>
> 1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
>
> 2. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført.

…
17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at tilstandsrapporten med angivelsen af en K1-skade, og af, at ikke alle gulvfliserne i badeværelset har fuld vedhæftningsevne, og at gulvene er meget ujævne, har indeholdt en for køberne tilstrækkelig advarsel om gulvets dårlige tilstand. Sammenholdt med det forhold, at klagerne først anmeldte skaderne ca. 4 år efter overtagelsen af ejendommen, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde klagerne erstatning for det beskadigede gulv.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det heller ikke godtgjort, at der foreligger ulovlige forhold, som er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Nævnet kan således ikke på det foreliggende grundlag kritisere selskabets afgørelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen