817/09

Den 14. april 2009 blev i sag nr. 74.558:

xxxxxx xxxxx xxxxxxxxx xx
xxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as, tidligere Nord Forsikring as., klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for anmeldte skader på ejendommens gulv.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1979, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/2 2008 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 2/2 2007.

Der fremgår af tilstandsrapporten ikke noget om de anmeldte skader på husets gulve.

Klageren har anmeldt en række hårfine op til flere meter lange revner i klinkegulvene i de fleste af husets rum. Selskabet har anmodet ingeniør O.B., der har udfærdiget tilstandsrapporten, om en udtalelse. I udtalelse af 23/4 2008 fra ingeniør O.B. hedder det bl.a.:

> "Revnernes er udtryk for betons langtidskrympning. Når beton udviser krympning vil klinkerne udsættes for tryk. Det er dette tryk som har udløst revner, og som af samme årsag ikke har udviklet egentlige revner, og hvor de opståede revner er 0 mm.
>
> I de to stuer er der egentlig skade på 4 +2 klinker Trykket har givet en stubning af klinkerne, og kanterne er med skår. Skårede klinker kan udskiftes, man har lavet døråbning mellem de to stuer og de ilagte klinker matcher, så klinker kan udskiftes.

I situationen er gulvene brugsværdi uden forringelse. Ud den udbedring som bør ske omhandler udskiftning af klinker med skårede kanter (de 6 omtalte klinker + hvad der medgår i forbindelse med udskiftningen).

Ser vi på muligheden for at afdække denne skade i forbindelse med besigtigelsen, så var det situationen, at på klinkegulvene i de to stuer lå der store pyntetæpper, som skjulte klinker med skår. Sælger må antages at kande til forholdet, men har ikke nævnt det i sælgers oplysninger. De fine revner er ikke set, og videre har hverken køber eller denne rådgivere set revnerne.

Ser vi på skaden, så har revnerne ikke praktisk betydning og man kan heller ikke tale om at revne udtrykker en kosmetisk betydning. Revnerne udtryk således ikke en problemstilling som giver anledning til udbedring, og en aktuel udbedring omhandler som omtalt alene udskiftning af klinker med skår.

Da skadens udbedring omhandler ca. 8 timer + materialer er skaden under rådgiveransvarets mindste grænse. Vi vil dog gerne kulant og uden præjudice, betale for udskiftning af klinker med skår."

Selskabet har afvist at dække udgifterne til en reparation af revnerne og har over for nævnet ved skrivelse af 7/10 2008 bl.a. anført:

"I nærværende sag er der utvivlsomt ikke tale om et forhold der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Der er tale om hårfine revner uden risiko for følgeskader, jf. skrivelse af 23. april 2008 fra ingeniørfirmaet B. hertil, fremlagt af klagerne som sagens bilag ... Vedlagte billedmateriale dokumenterer endvidere, at der alene er tale om hårfin revnedannelse. Desuden finder vi ikke at revnerne nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte gulve af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores taksator har endvidere foretaget en grundig besigtigelse af ejendommen og har i overensstemmelse med ingeniørfirmaet B. konkluderet, at der er tale om hårfine revner (0 mm) uden risiko for følgeskader, jf. skrivelse af 28. juni 2008 fra taksator E.T. til Nord Forsikring. Skrivelsen vedlægges.

Klagerne har gjort gældende, at det ikke er klinkerne, men det underliggende lag, der udgør skaden. Dette er ikke korrekt. Underlaget må utvivlsomt antages at være i orden, eftersom revnerne netop er så ubetydelige efter knap 30 år. Det er således vores opfattelse, at de konstaterede revnedannelser i gulvet ikke er i større omfang end forventeligt under skyldig hensyntagen til, at gulvet er næsten 30 år gammelt. Gulve af denne alder kan ikke forventes at være helt uden sådanne ubetydelige revner og forholdet udgør derfor ikke en skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

På baggrund af ovennævnte, er det vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og klagerne har derfor ikke krav på at få gulvet udskiftet over ejerskifteforsikringen.

For god ordens skyld skal det endvidere anføres, at vi ikke er enige med vores forsikringstagere i, at skaderne ikke kan udbedres ved udskiftning af de ødelagte fliser. Ingeniørfirmaet B. har tilbudt at betale for udskiftning af klinkerne med skår."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 15/10 2008 til nævnet hertil bemærket:

"Nord Forsikrings brev af den 7. oktober 2008 giver mig anledning til at anføre, at det af erklæring fra ingeniør O.B. fremgår, at skaderne på fliserne er forårsaget af den underliggende beton.

Beton, der skal tjene til fastgørelse af et fliselag, må ikke krympe så fliserne revner, og manglen må derfor bestå i, at der er anvendt en forkert betonblanding eller klæbemasse i forbindelse med opsætning af fliser.

Hvis der endelig skulle være tale om, at den underliggende beton skal kunne give sig, vil eventuelle sætninger skulle optages af fugerne mellem fliserne. Der skulle i så fald have været anvendt en mørtelfuge, der ikke var så 'stærk' som fliserne, således at spændinger blev optaget af fugerne og ikke ved revnedannelser i fliserne. Der er tale om meget dyre fliser fra et bornholmsk teglværk, som ved en korrekt opsætning ikke vil danne revner. Der foreligger således mangler ved beton- eller fugemørtel, der giver nærliggende risiko for skader på bygningen, nemlig skader på fliserne.

Tilsvarende flisebelægninger i huse af samme alder er ikke revnede, og der er derfor tale om, at skaderne nedsætter bygningens værdi, selv om skaden måske overordnet set kan karakteriseres som en kosmetisk skade. Revnedannelsen kan ikke karakteriseres som almindeligt slid og ælde. Når man køber et dyrt hus med en dyr og kvalitetsbetonet flisebelægning, nedsætter det husets værdi, når denne er revnet i det omfang, der er angivet i bilagsmaterialet."

Ved skrivelse til nævnet af 27/10 2008 har selskabet hertil anført:

"Advokat J.J.s skrivelse af 15. oktober 2008 med vedlagte fotos i nærværende sag giver anledning til at anføre, at det fremlagte billedmateriale netop dokumenterer, at der er tale om yderst fine revnedannelser.

Materialet dokumenterer endvidere, at der alene er revnedannelser i et beskedent antal fliser, og revnedannelserne nedsætter derfor utvivlsomt ikke bygningsdelens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte gulve af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Omfanget af revnedannelser efter knap 30 år bevidner netop, at underlaget må antages at være intakt.

De beskedne revnedannelser, herunder antallet heraf, kan ikke antages at være større end forventeligt under skyldig hensyntagen til, at gulvet er næsten 30 år gammelt. Det ændrer ikke herpå, at der er tale om relativt dyre fliser.

Hvad der i øvrigt er anført i vores tidligere skrivelse fastholdes.

Det er således forsat vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Ved skrivelse af 27/10 2008 har klagerne endvidere bemærket:

"Forsikringstageren har yderligere lavet det eksperiment at hælde en spand vand på gulvet i den vestlige stue. Vandet samler sig i en lunke og siver derefter ned i revnerne i gulvet for næsten at være forsvundet efter 15 min.

Billederne viser efter mit skøn, at der er tale om skjulte værdiforringende mangler, som er omfattet af ejerskifteforsikringen."

I rapport af 28/6 2008 fra selskabets taksator hedder det bl.a.:

"I skrivelse af 13. juni 2008 fra advokatfirmaet anføres nu, at skaden ikke udbedres ved udskiftning af de beskadigede klinker. Der anføres videre, at hele understøbningen er 'krympet' og at der generelt mangler vedhæftning mellem klinker og beton.
I skrivelsen foreslås, at der indhentes en sagkyndig udtalelse ved en skønsmand udpeget af Teknologisk Institut.

Mine kommentarer til ovennævnte er følgende:
En forsat 'krympning' af betongulvet under klinker er efter min opfattelse ikke realistisk eftersom gulvet er ca. 26-27 år gammel. Den 'krympning', som omtales i skrivelse fra ingeniør O.B., vil typisk ske i forbindelse med hærdning af udstøbt betonlag og vil være afsluttet indenfor 6-9 måneder. Derfor vil de revnede klinker være fra omkring dette tidspunkt hvor ejendommen blev opført (1979).
Enkelte klinker under vedhæftelse til betonlaget er ingen skade og fremkommer i mange tilfælde ved nye klinkegulve og er reel uden nogen væsentlig betydning.
Ved 'krympning' af betonlaget udstøbt i større sammenhængende flader (10-12 m^2) vil der naturlig fremkomme svindrevner i udstøbt betonlag, som i det pågældende tilfælde er overført til gulvklinker.

Konklusion:
1. udskiftning af klinker med skår erstattes
2. klinker med de meget hårfine revner (0 min) i køkken, bryggers, hall samt spise- og opholdsstue erstattes ikke, da de efter min opfattelse kun er af kosmetisk betydning og opfylder ikke skadesbegrebet i Forsikringsbetingelser pkt. 3.1. Der er ikke tale om en skade, der giver nærliggende risiko på de forsikrede bygninger eller bygningsdele og skaden nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdig i forhold til tilsvarende omtalte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det 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, 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagens dokumenter, at klagerne ikke har godtgjort, at revnedannelserne udgør en dækningsberettigende skade.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand