830/09

Den 21. oktober 2009 blev i sag nr. 75.854:

xxxxxxxxxx xxxxx xx
xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på et gulv.

Klagerne har anmeldt, at gulvvarmen under flisegulvet i husets køkken/alrum ikke virker rigtigt, da der er meget uens og dårlig varmefordeling. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, samt at bygningens funktionsforhold er undtaget dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1991, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/12 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 14/8 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K1	Enkelte defekte fuger i køkken alrum.
	K2	3 revnede klinker i alrum samt revne mellem fliser ved overgang fra gulv til fundament.
	K1	Mange hultlydende klinker i køkken alrum."

Ved skrivelse af 15/5 2009 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket:

2. 75.854

"Vores kunde har anmeldt forholdet den 31. januar 2007. De anmelder et større område med fliser, der er delamineret i køkken.

Skadekonsulent E. har besigtiget forholdet den 23. februar 2007. En anden af vores skadekonsulenter - C. - har besigtiget forholdet den 21. september 2007.

Ved deres respektive besigtigelser er gulvbelægningen vurderer de gulvbelægningen er oplyst i tilstandsrapporten.

Der er ingen yderligere skade sket på køkken alrum gulvet, og der er heller ikke sket skade på gulvvarmen.

Problemet med gulvvarmen skyldes alene forholdet med de hultlydende klinker i køkken alrum, fordi gulvvarmen i køkken alrum ikke virker optimalt på grund af mange hultlydende klinker i køkken alrum.

Årsagen til at gulvvarmen ikke virker optimalt er nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet er allerede af den grund ikke dækket af forsikringen. Vi henviser til vilkårenes punkt 5 A.
…
Forsikringen dækker endvidere ikke bygningens funktionsforhold. Vi henviser til vilkårenes punkt 5 C. …
…
Vi minder her om, at forsikringen er købt uden udvidet dækning.
Det forhold at gulvvarmen ikke virker optimalt er ikke i sig selv en bygningsskade. Vi henviser til vilkårenes punkt 4B. …
…
Forholdet med de hultlydende klinker betyder ikke, at der ikke er varme, men forholdet betyder alene, at der er en uens varme i køkken/alrums gulv.

Vores teknikere har oplyst, at årsagen til, at der er hultlydende klinker kan skyldes flere forhold, fx at klinkerne har sluppet underlaget, eller at pudslaget har sluppet underlaget ... måske fordi klaplaget har været for tørt. Det er muligheder, men ikke undersøgt nøjagtigt af os, fordi forholdet der giver uens varme er nævnt i tilstandsrapporten.

Uanset om det er de enkelte fliser, der hæfter dårligt eller underlaget, er vores kunder behørigt advaret om problemet med hultlydende klinker - og når de er nævnt i tilstandsrapporten som en skade, bør det ikke komme bag på vores kunder at de giver skade ved at de faktisk er løse og derved er til gene for gulvopvarmningen."

Klagerne har indhentet en udtalelse fra civilingeniør E.B. af 27/8 2008. Af udtalelsen fremgår bl.a.:

"Indledningsvis blev der orienteret om at:
- der ved indflytning var orienteret om, at der var skrukke fliser (samt et par revnede fliser samt revne i overgang mellem oprindeligt hus og tilbygning)
- de skrukke fliser er udskiftet, men den hule lyd findes stadig
- gulvet 'hæver sig' når der kommer varme på
- varmen er el-gulvvarme
- der ikke kan holdes en jævn temperatur i alrum og køkken samtidig
- når fx temperaturen i alrummet er behagelig, er gulvet i køkkenet meget varmt, og når temperaturen i køkkenet er behagelig, er der næsten koldt i alrummet

Af tegningen over huset fremgår det, at terrændækket er udført med kapillarbrydende lag, 100 mm Sundlit, 100 mm beton og gulvbelægning. Det fremgår ikke hvilken type elgulvvarme der er installeret. Tilstandsrapporten nævner, at der er hul lyd fra klinker.

Ved besigtigelse af gulvet var der fjernet en flise. Det kunne ved at banke på gulvet konstateres, at underlaget var 'skrukt'. Ved ophugning kunne det yderligere konstateres, at der over betonen er udført afretnings-/spartellag i få mm tykkelse. Spartellaget har ikke vedhæftning til betonen.

Vurdering:
Det er min vurdering, at den manglende vedhæftning mellem beton og spartelmasse medfører:

- differensbevægelser og opbuling i forbindelse med at betonen tørrer ud når den varmes op
- manglende termisk kontakt mellem beton (og dermed varmekabler) og den overliggende del af gulvkonstruktionen. Den manglende kontakt betyder, at gulvtemperaturen bliver lavere her end i køkkenet — kablerne giver samme effekt pr. m^2 overalt

Det er endvidere min vurdering, at forrige ejer ikke kan have undgået at konstatere problemerne, herunder temperaturforskellene på gulvet. Den beskikkede bygningssagkyndige har konstateret hule lyde fra fliser, men han har ikke bemærket, at spartellaget også er skrukt.

Udbedring kan kun ske ved at fjerne den nuværende flisebelægning på hele gulvet og udføre en ny. I den forbindelse skal der være sammenhæng mellem beton og nyt afretningslag for at sikre termisk kontakt og dermed jævn temperaturfordeling. Gulvvarmen er formentlig korrekt virkende på betonen, men det bør for god ordens skyld afprøves om temperaturfordelingen er jævn efter at fliserne er fjernet. Herved kan det også sikres, at gulvvarmen ikke er blevet skadet ved fjernelse af fliserne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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.
…
5 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…

4. 75.854

C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten om skaderne på flisebelægningen i køkken/alrummet og forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse vedrørende bygningens funktionsforhold har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson