878/11

Den 31. oktober 2011 blev i sag nr. 79.543:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxx

mod

Trekroner Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Trekroner Forsikring A/S. Han klager over den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulve.

Selskabet har tilbudt at dække fastgørelse af 14 løse klinker til det eksisterende underlag.

Klageren kræver, at selskabet skal dække udbedring af skaderne på slidlaget. Ifølge klageren skal dette gøres ved at fjerne klinkerne, støbe et nyt sliddæk i passende tykkelse og herefter lægge klinker igen.

Selskabet har afvist klagerens krav med henvisning til, at standarddækningens skadebegreb ikke er opfyldt, ligesom forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde. Endvidere har selskabet henvist til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en ulovlighed, som er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1973, blev købt af klageren i oktober 2009. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft den 15/10 2009, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 3/7 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.2 Belægninger	K1	Ikke alle skifterklinker har fuld vedhæftning til underlag, bl.a. i gang og stue. (er skrukke)

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **April 1974.**			
…			
6. Gulve			
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor? **Enkelte løse i entre + stue.**"	☒	☐	☐

Ved brev af 19/11 2009 anmeldte klageren via sin advokat det omtvistede forhold til selskabet. I advokatens brev til selskabet hedder det bl.a.:

"Mine klienter har efter indflytning konstateret, at det givet er nødvendigt at pålægge nyt gulv/nedlægge nye fliser i såvel stue, entre samt kælder.

Det er min klients opfattelse, at opbygningen af skifergulvet er håndværksmæssigt forkert og således, at det er nødvendigt at udskifte gulvet.

På det foreliggende grundlag hører jeg gerne, hvorvidt forsikringsselskabet anerkender erstatningspligten i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabets skadekonsulent besigtigede det anmeldte forhold den 9/12 2009.

I forlængelse heraf sendte selskabet brev af 23/2 2010 til klagerens advokat. Af dette brev fremgår:

"Vores konsulent har besigtiget på stedet sammen med din klient, og efterfølgende har de aftalt, at din klient indhenter tilbud fra et murerfirma på fastgørelse af de løse klinker samt fugning af de revnede fuger.

Ifølge konsulenten er skiferklinkerne lagt tilbage i 1981 og er udført efter datidens byggemetode på dette felt, mens man højst sandsynlig i dag ville anvende et mere fleksibelt klæbemiddel.

Der er efter vores opfattelse ikke tale om et forhold, der adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme med den aktuelle gulvbelægning, som er lagt for næsten 30 år siden, og derfor ikke et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelse

Forholdet 'at ikke alle skifterklinker har fuld vedhæftning til underlag' er nævnt i tilstandsrapporten, og er derfor jvf. punkt 6 i forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Ligeledes har sælger som bekendt oplyst, at der var enkelte løse klinker i entre og stue.

Når vi modtager tilbuddet vedrørende de løse klinker og fugearbejdet, som vores konsulent og din klient har aftalt, vender vi tilbage til sagen."

Klageren indhentede herefter tilbud fra en murermester på "Reetablering af gulve i køkken, stue & kælder". Ifølge dette tilbudt, der er dateret 26/2 2010, vil arbejdet beløbe sig til 209.625 kr. inkl. moms. Tilbuddet omfatter murerarbejde bestående af: (1) nedbrydning og bortkørsel af ca. 100 m^2 gulve, (2) polystyren, rionet og beton, (3) fliser, lim og fuge [fliser afsat 300 kr./m^2 + moms], (4) de- og genmontering af eksisterende køkken samt (5) oprydning og bortkørsel af eget affald.

Efter modtagelsen af dette tilbud rekvirerede selskabet et rådgivende ingeniørfirma til at udtale sig om bl.a. skadeårsagen. På baggrund heraf blev der udfærdiget rapport af 10/5 2010, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"**1 Omfang af besigtigelse**
Ejendommen … har en del løse og skrukke gulvklinker i entre, køkken/opholdsstue i stueplan og i havestue i kælderplan. Klinkerne er skiferplader.

Codan Forsikring, … har bedt COWI om at besigtige ejendommen for at vurdere evt. årsag til de løse klinker samt opgøre omfanget af løse og skrukke klinker i de enkelte rum.
…
2 Beskrivelse af omfang

Undertegnede gennemgik gulvene og har opgjort omfanget løse og skrukke klinker til følgende:

Rum	Areal	Klinker	Skrukke	%	Løse	%
		0,19				

4. 79.543

	m²	Antal	Stk.		Stk.	
Entre	7,14	38	20	53%	2	5%
Køkken	17,26	92	23	25%		0%
Opholdsstue	38,88	207	131	63%	8	4%
Havestue	22,96	122	32	26%	4	3%

3 Årsag til løse og skrukke fliser
Grunden til de mange skrukke og løse klinker skønnes at være dårlig klæbning til underlaget samt bevægelse og revner i underlaget.

Underlaget for klinkerne er et ca. 100 mm tykt lecabetonlag udlagt på etagedæk og terræn. Lecabetonen er afsluttet for oven med et tyndt slidlag. Se foto. Hvad, der er under lecabetonen på terrændæk, er ikke undersøgt. Selve lecabetonen er udstøbt med en meget svag beton. Den svage beton giver meget lidt sammenhæng i laget, som efterfølgende grundet svind i lecabetonen er 'født' med mange revner. Selve det tynde slidlag har grundet sin tykkelse meget lidt styrke/sammenhæng.

Gulvene er umiddelbar udført, som man gjorde det på udførelsestidspunktet. Regler og normer stillede alene krav til isolering og fugtfølsomhed.

4 Afhjælpning
Det er vores vurdering, at det eks. underlag ikke er stærkt nok til at bære/fastholde klinkerne. Det vil derfor være nødvendigt at udskifte lecalaget med et stærkere underlag i beton eller lignende. Udskiftning af lecalaget, hvor det er udlagt på terræn, vil betyde, at der mangler et isolerende lag mellem gulvbelægningen og terræn."

På baggrund af de modtagne oplysninger traf selskabet afgørelse i sagen. Afgørelsen blev meddelt klagerens advokat ved brev af 29/6 2010. I dette brev hedder det:

"Som oplyst i vores brev af 23. februar 2010 er forholdet omkring de skrukke klinker nævnt i tilstandsrapporten, og således ikke omfattet af forsikringens dækning.

Ligeledes er det COWIs opfattelse, at gulvene er udført, som man gjorde i den periode, og således er det som tidligere nævnt ikke noget der adskiller sig fra andre tilsvarene ejendomme med den aktuelle næsten 3o år gamle gulvbelægning.

Vi må derfor fastholde vores afgørelse, og afventer fortsat at din klient indhenter og indsender tilbud/overslag på fastgørelse af de 14 løse klinker til det eksisterende underlag.

I den forbindelse kan vi oplyse, at vi har valgt at se bort fra, at sælger allerede i tilstandsrapporten har givet information om, at der var enkelte løse klinker.

Når vi modtaget overslaget som ovenfor nævnt, og som vi bad om i vor skrivelse af 23. februar 2010, vender vi tilbage overfor Jer."

Klageren indhentede herefter erklæring af 26/8 2010 fra en byggesagkyndig. Heraf fremgår:

"**<u>Notat vedrørende gulve</u>**

Ejeren af ovennævnte ejendom har bedt om en gennemgang af henholdsvis de udførte gulve i ovennævnte ejendom samt vurdering af rapport, uarbejdet af Cowi, dateret 10. maj 2010 samt Trekroner Forsikrings afvisning af skaden.

Ifølge rapport, udarbejdet af Cowi, er det efter mit bedste skøn heri konkluderet, at undergulvet er for svag til den pågældende belægningstype, hvilket de faktiske skader i form af revner og løse klinker jo også bekræfter.

Det må således konstateres, at de på opførelsestidspunktet gældende regler i Bygningsreglementet og DS 411 ikke er fulgt.

KONKLUSION
Der må således efter min bedste vurdering være tale om en dækningsberettiget skade."

Klagerens advokat sendte den 6/9 2010 endnu et brev til selskabet. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Som det ses af den vedlagte … besigtigelsesrapport, er det således, at gulvet ikke er udført i overensstemmelse med de på opførelsestidspunktet gældende regler i bygningsreglementet og DS 411.

Umiddelbart forekommer det da også logisk, at det ikke på noget tidspunkt har været således, at det var i overensstemmelse med gældende håndværksmæssige normer at udføre et gulv på en sådan måde, at klinkerne gik løs.

Min klient fastholder derfor, at hele gulvet skal udskiftes, jf. min skrivelse af 19.11.2009.

Jeg beder Dem venligst revurdere sagen."

Ved brev af 24/9 2010 anmodede selskabet klagerens advokat om at være mere specifik for så vidt angår det anførte om uoverensstemmelsen med bygningsreglementet og DS 411.

Efter henvendelse fra klagerens advokat fremkom klagerens byggesagkyndige ved brev af 6/10 2010 med følgende supplerende bemærkning:

"Som svar på Jeres skrivelse af 29. september 2010 skal hermed bemærkes, at huset er opført i 1973, og det er således BR 1972, Kap. 5. Konstruktive bestemmelser, som er gældende."

Herefter sendte klagerens advokat brev af 8/10 2010 til selskabet. Af dette brev fremgår:

"Jeg vedlægger kopi af skrivelse af 6.10.2010 fra OT Consult ApS med nærmere oplysninger. Herudover har jeg udskrevet det relevante kapitel i Bygningsreglement 1972.

Jeg har svært ved at forstå Deres holdning til sagen.

Jeg mener det må være umiddelbart klart, at de håndværksmæssige normer og gældende bygningsreglement ikke accepterer konstruktioner af en karakter, der medfører, at det er nødvendigt at omlægge hele gulvet og naturligvis kan en sådan konstruktion ikke betragtes som håndværksmæssig korrekt. Det gælder uanset konstruktionens alder.

Jeg venter at høre fra Dem."

Ved brev af 22/10 2010 til klagerens advokat fastholdt selskabet sit afslag på dækning.

Sagen er indbragt for nævnet den 13/12 2010. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At vi får udbedret skaderne på slidlaget, da man ikke kan lime klinker fast til et slidlag, der er skruk og revnet, og lavet af svag beton. Det vil sige at man tager fliserne af, og støber et nyt sliddæk i passende tykkelse, og lægger klinkerne igen."

Selskabet har i brev af 16/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Anbringender for ankenævnet:
Det er selskabets opfattelse, at der ikke er dækning for den anmeldte skade på den hos selskabet tegnede ejerskifteforsikring.

Der henvises primært til at skadesbegrebet ikke er opfyldt, idet det anmeldte forhold ikke afviger fra hvad der er sædvanligt i tilsvarende bygninger med samme alder og vedligeholdelsestilstand.

Den på ejendommen konstaterede metode for lægning af klinker, herunder valg af underlag, er helt sædvanligt for datidens byggeskik. Ved sådanne gulvbelægninger må det derfor påregnes løbende vedligeholdelse i form af vedhæftning af klinker til underlaget og reparation af fuger.

Der henvises her til Cowis udtalelse i sagen. For fuldstændighedens skyld bemærkes, at selskabet er enig i, at man ikke ville vælge samme metode i dag, jf. herved også Cowis bemærkninger.

Byggesagkyndig … udtalelse i sagen er ikke underbygget i form af henvisninger til de reglementer mv., der her nævnes. Som det fremgår af det med nærværende indlæg fremlagte uddrag fra bygningsreglement, er der intet nævnt heri om materialer, metoder mv. for underlag til klinker.

Selskabet henviser dernæst til, at de anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1 og i øvrigt underbygget med sælgers oplysninger i rapporten. Forholdet er således anført i tilstandsrapporten og der er derfor ikke dækning på forsikringen, jf. ovenfor om denne undtagelse.

Klager har således ved læsning af tilstandsrapporten været advaret om forholdet, herunder om at der måtte påregnes en vis vedligeholdelse af klinkegulvene, såfremt der ønskedes et gulv med fuld vedhæftning til underlaget.

For fuldstændighedens skyld bemærkes, at der ikke er påvist at det anmeldte forhold udgør en ulovlighed, og der er derfor heller ikke dækning under den udvidede dækning på forsikringen.

Endelig bemærkes, at den af klager krævede udbedring er særdeles omfattede og omkostningstung. Henset til ovennævnte bør selskabet ikke kunne pålægges en sådan udbedring. Der henvises her yderligere til ankenævnets kendelse nr. 75.538."

Hertil har klageren i brev af 8/3 2011 til nævnet bemærket:

"Det er vores opfattelse at forholdet, omkring gulvet er klart fejlbeskrevet i tilstandsrapporten. Da man under ingen omstændigheder, kan se ud fra tilstandsrapporten at gulvet er revnet, de steder der ligger skifterklinker ca. 87m².
Som Cowi skriver i deres rapport stykke 3 og 4 er underlager lavet i svag lecabeton med et tyndt slidlag ovenpå. De skriver ligeledes at dækket ikke er stærk nok til at bære klinkerne, og derfor skal udskiftes.
I tilstandsrapporten står der kun, at der enkelte løse klinker i stue og gang, samt at ikke alle klinker har fuld vedhæftning.
Havde vi vidst, da vi købte huset, at gulvet skulle udskiftes, de steder hvor der er klinker, havde vi forlangt et afslag i prisen, eller undladt at købe huset.
Der henvises til ankenævnet kendelse nr. 61.082."

Den 4/4 2011 har nævnet fra selskabet modtaget brev, hvoraf fremgår:

"Selskabets indlæg af 16. februar 2011 fastholdes i sin helhed.

Det fastholdes, at klager ved bemærkningerne i tilstandsrapporten har været tilstrækkeligt advaret om gulvenes tilstand.

Det fastholdes ligeledes, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet gulvene, herunder gulvkonstruktionen, er lavet i overensstemmelse med datidens byggeskik. Sidstnævnte er bekræftet ved undersøgelserne foretaget af Cowi.

Klager henviser til ankenævnets kendelse 61.082. I denne sag var der tale om, at klinkebelægningens underlag var uegnet som gulvkonstruktion. I denne sag blev selskabet således tilpligtet at afholde omkostningerne ved en yderligere undersøgelse af risikoen for yderligere skader.

I nærværende sag er der tale om en helt sædvanligt gulvkonstruktion, der til fulde lever op til datidens byggeskik, ligesom selskabet har bekostet de undersøgelser af gulvkonstruktionen, der henvises til i ovennævnte ankenævnssag. Dermed kan der ikke drages paralleller fra denne sag til nærværende.

Selskabet fastholder således, at der ikke er dækning for den anmeldte skade på den tegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Standarddækning**
…
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 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
6 Hvad dækker forsikringen ikke
- 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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
Udvidet dækning
For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:
- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet har givet klageren tilsagn om at dække fastgørelse af 14 løse klinker til det eksisterende underlag.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anført, at "Ikke alle skifferklinker har fuld vedhæftning til underlag, bl.a. i gang og stue (er skrukke)". Forholdet har fået karakteren K1 (mindre alvorlig skade). Under tilstandsrapportens sælgeroplysninger er det angivet, at der er "Enkelte løse i entré + stue".

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse om, hvorvidt klinkerne er lagt efter datidens byggeteknik som hævdet af ingeniøren fra Cowi, men bestridt af klagerens bygningssagkyndige. En sådan bevisførelse kan ikke finde sted for nævnet, men må i givet fald foregå ved domstolene, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen