926/13

Den 4. november 2013 blev i sag nr. 84.246:

xxxx xxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin repræsentant over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende et antal skrukke gulvfliser i det forsikrede fritidshus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Huset er opført i 2005. Forsikringen trådte i kraft 28/9 2012 for en 5-årig periode på baggrund af en tilstandsrapport af 17/9 2012. Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger om flisegulvet. Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse, at han konstaterede forholdet ved overtagelsen den 1/10 2012.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 14/11 2012 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen:**
FT anmelder skrukke fliser i køkken/alrum/stue - et sammenhængende flisegulv, lagt diagonalt. Areal udgør ca. 75 m2.

Fliser måler 25 x 25 dvs. der går 8 fliser pr. m2 - der konstateres godt 100 stk. fliser med manglende vedhæftning til underlag - svarer til 15 - 20%

Der ses ingen skader - fliser er intakte, ingen krakelerede fuger.

FT oplyser der er gulvvarme.

Konklusion
FT har ikke foranlediget destruktive undersøgelser/afmonteret flise - det er derfor ikke muligt at fastslå årsag.
Skal man komme med et bud på årsag: Det kan skyldes utilstrækkeligt forarbejde (sikre god vedhæftning til underlag), for lidt eller forkert lim (lim skal være beregnet til gulvvarme), at man har sat varme på gulvet for hurtigt. Brugeradfærd kan være medvirkende årsag - gulvvarme/sommerhus, hvor der kun tændes for gulvvarmen når man er i huset, stiller store krav til limen (temperaturbevægelser)."

I klageskema af 2/4 2013 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Køber overtager huset den 1 oktober 2012 *og* konstaterer straks, at der er noget galt med fliserne, som er lagt i hele stue og køkken området. Der foretages besigtigelse af husets leverandør … og af arkitekt … som begge konstaterer, at mange fliser er 'skrukke' det vil sige, at de ikke binder på hele limfladen, enten fordi [der] er brugt for lidt lim eller at lim har været for tør. Det høres tydeligt, når man går på gulvet. Huset har til overtagelsen kun været anvendt meget lidt, men ved en normal anvendelse og trafik på gulvet er der stor risiko for at fuger knuses og fliser vil løsne sig fra underlaget.
…
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg forventer, at selskabet dækker den 'nærliggende risiko der er for skade' i henhold til betingelserne og som beskrevet i brev af 3 januar fra Dansk Boligforsikring. Der foreligger et tilbud fra … på kr. 70.214,00 incl. moms. Hertil skal dog lægges yderligere ca. 12-15 fliser. I alt ca. kr. 75.000,00 incl. moms."

Dertil har selskabet i brev af 16/4 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**1 Supplerende sagsfremstilling**
…
Vores kunde afgiver tilbud på sommerhuset den 18. september 2012, og sælgeren underskriver købsaftalen den 20. september 2012. Det fremgår af købsaftalens afsnit 16, at der blev aftalt et nedslag i købesummen på 245.000 kr. til delvis dækning af anmærkningerne i tilstandsrapporten.
…
2 Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Ved besigtigelsen konstaterede vores konsulent, at der var ca. 100 stk. fliser med reduceret vedhæftning til underlaget. Vores kundes rådgiver oplyser, at det drejer sig om 130 fliser. Der kunne ikke ses tegn på revner i fliserne eller i fugerne omkring fliserne i det område, hvor fliserne manglede vedhæftning. Konsulenten kunne ikke med sikkerhed anvise en årsag til den manglende partielle vedhæftning.

Da der ikke er blevet konstateret egentlige skader i form af eksempelvis revner i fliserne eller i fugerne og i det hele taget løse eller opskudte fliser, er der ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Flisebelægningen kan fungere som gulvbelægning, der kan tåle den almindelige brug som forekommer i sommerhuse. Brugbarheden af flisebelægningen og sommerhuset er ikke nedsat væsentligt som følge af, at der er et areal med skrukke fliser. Vores kunde vil fortsat kunne færdes almindeligt på flisebelægningen, og vil kunne foretage

almindelig rengøring, uden at dette medfører risiko for skader på selve fliserne og fugerne, eller den underliggende gulvopbygning i øvrigt.

Skrukke fliser er i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som anført i vores brev af 13. marts 2013 til vores kundes rådgiver, har vi tilbudt at genoptage sagsbehandlingen i det omfang, at vores kunde konstaterer, at der kommer revner i fliser eller fuger."

Efterfølgende er klagerens repræsentant fremkommet med yderligere kommentarer i brev af 25/4 2013 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår 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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Henset til husets alder sammenholdt med antallet af skrukke gulvfliser og den omstændighed, at den manglende vedhæftning konstateres straks efter overtagelsen, finder nævnet, at der er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder derfor, at selskabet ikke er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til forsikringsbetingelsernes skadebegreb. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Danske Boligforsikring A/S, skal genoptage sagsbehandlingen af det anmeldte forhold og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne med tillæg af renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels