Ankenævnet for Forsikring

Den 7. januar 2015 blev i sag nr. 85584:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin repræsentant over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på gulvet i ejendommens køkken/alrum.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1922. Forsikringen trådte i kraft den 25/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/8 2012. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Bemærkninger**

…

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ A
Gulve under væg- til væg-tæpper i tre kælderrum er ikke besigtiget.
Der er ikke adgang til skunkrum.
Krybekælder er besigtiget fra lemmen i kælderen.

…

Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

HUSK: Karakteren siger ikke noget om prisen for at udbedre skaden. En Kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, mens en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre.

2. 85584

Ingen bemærkninger	**IB**
Kosmetiske skader Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.	**K0**
Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.	**K1**
Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	**K2**
Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.	**K3**
Bør undersøges nærmere Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.	**UN**

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Der kan måles forhøjet fugtindhold nederst på flere kældervægge. Note: Opfugtning nederst på kældervægge er ikke ualmindeligt ved kældre af pågældende konstruktion og alder.
	K1	Enkelte mindre pudsrevner på indervægge i kælder. Bl.a. ved vinduesfalse.

...

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K2	Flere defekte fuger samt gulvklinker med manglende vedhæftning til underlaget i køkken/alrum.
	K1	Mindre revne i parketgulv i stue mod syd ved overgang til køkken/alrum.
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Enkelte steder på indervægge mangler vægpuds fuld vedhæftning til underlaget.
9. Lofter/etageadskillelser		
9. Ingen bemærkninger		

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er opført i 1922. Efterfølgende er huset om-, og tilbygget flere gange. Der må forventes nogle reparationer, og fremover normal vedligeholdelse.

"

Sælger har om ejendommen bl.a. oplyst:

"

		Ja	Nej	Ved ikke
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **4 år.**			

3. 85584

	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **2008 - 2012.**			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Nyt badeværelse ovenpå, - køkken.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☐	☒
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐

"

Taksator besigtigede forholdet den 12/12 2013 og har i mail til selskabets klageansvarlige anført:

"Besigtigelse d.12/12-13
Tilstede.: Forsikringstagers kone og undertegnede
…
Løse fliser på gulv.:
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at flere af fliserne lå løse på gulv, flere var revnet/knækket.

Fliser på 60x60cm er lagt direkte på trægulv på bjælkelag. Jeg kan ikke se hvordan konstruktionen er opbygget. I krybekælderen ses nogle understøtninger under bjælkerne. Om der er andre forstærkninger kan jeg ikke se, men min vurdering er, at fliserne er løse fordi underlaget ikke er tilstrækkeligt stabilt. Med så store fliser kræves et meget stabilt underlag - allerhelst et støbt gulv.

Tilstandsrapport:
K2 må vel siges at være den rigtige karakter. BS kunne nok godt have beskrevet forholdet bedre. På den anden side er der nok ikke så meget at være i tvivl om for en murer/tømrer.

Udbedringsmetode.:
Det skal sikres at underlaget er stabilt, før fliserne limes fast.

Jeg vil foreslå en forstærkning nedefra krybekælderen. Med mellembjælker og et par tværbjælker, støttet på det underliggende betongulv, vil etageadskillelsen kunne blive tilstrækkeligt stabil. Det forudsættes, at fliserne er limet på krydsfiner eller andet egnet underlag (ikke undersøgt). Der må indhentes tilbud.

Alternativt kan man udskifte fliserne til et laminat klikgulv i flisemønster. Det er dog ikke min fornemmelse, at det er en løsning FT har interesse i."

Klageren har i klageskemaet af 8/1 2014 anført:

"**1. Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Da vi besigtigede ejendommen i februar 2013 var der nogle få mindre løse fuger som sælger udbedrede inden vi flyttede ind og der var derfor ingen skader da vi overtog, og derfor var det ikke relevant at få et tilbud på udbedring af problemet. Efter en periode på under 6 måneder var ca. 20 % af fugerne væk og flere fliser ligger løse og vipper; flere fliser har forskubbet sig

så de ligger lidt forskudt med niveau forskelle - dette er mere end forøget vedligeholdelse! som en K2'er er udtryk for.

Desuden er der som følger brækkede fliser 3-4 stykker samt flere løse fliser det er således ikke korrekt at der ikke er andre skader end fugerne.. Det vil betyde at vi skal reparerer fuger samt fastgøre flere fliser hvert kvartal. Eller stabilisere underlaget yderligere hvilket ikke svarer til en K2. Alternativt løbende lave nye fuger, men efter et par år vil vi have brugt mere end et nyt gulv!

Der forekommer ganske få løse fuger i de områder der er lagt på et korrekt på et korrekt grundlag - beton, men dette er ikke noget der ligger ud over noget øget vedligeholdelse som beskrevet i tilstandsrapporten. Det undrer os derfor at den bygge sagkyndige ikke har spurgt sælger om underlaget eller undersøgt dette forhold nøjere?

K2 beskriver skader som vil medføre svigt af bygningsdelens funktion inden for overskuelig tid, men ikke vil medføre skader på andre bygningsdele andre bygningsdele, denne skade har medført skader på fliserne som revner og niveau forskelle på 2-3 m.m., og da gulvet skal vaskes jævnligt trænger vand ned mellem fugerne og op fugter den underlæggende trækonstruktion ligesom flere fliser løsnes, da vi jo ikke kan fuge hver gang der opstår en revne i fugen eller et stykke fuge forsvinder.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At opnå dækning for udbedring så skaden ikke opstår igen."

Selskabet har hertil i brev af 12/3 2014 til nævnet anført:

1. Indledning
Klager overtog ejendommen, beliggende [adresse], den 25. marts 2013. Tilstandsrapporten blev udfærdiget den 21. august 2012 (bilag A).

Klageren har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning med en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade, dog max. 35.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Police og forsikringsbetingelser fremlægges som bilag B.

Klagerne anmeldte ved skadeanmeldelse af 7. november 2013, at der er skader på flisegulv i køkken. Anmeldelse vedlægges som bilag C.

Den 13. november 2013 afviser vi forholdet, da det er anmærket i tilstandsrapporten. Brevet fremlægges som bilag D.

Klageren er uenig i vores vurdering, og klager over afgørelsen i mail af 15. november 2013. Den 26. november 2013 fastholder vi afgørelsen. Klageren meddeler samme dag, at han fortsat er uenig. Mailkorrespondance vedlægges som bilag E.

Vi besigtiger herefter forholdet den 12. december 2013. Rapport og billeder vedlægges som bilag F.

I brev af 20. december 2013 (bilag G) fastholder vi på ny. Klageren indbringer herefter sagen for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring AIS' opfattelse af sagen

Klageren ønsker dækning for at forholdet ikke opstår igen.

Ved vores besigtigelse kan det konstateres, at der er løse fliser og fuger i den del af køkken/alrum, som er lagt på trægulv. Årsagen vurderes til at være, at det underliggende trægulv ikke er tilstrækkeligt stabilt. Fliserne er i størrelsen 60 x 60 cm, hvilke kræver et meget stabilt underlag. Bjælkekonstruktionen kunne besigtiges nedefra krybekælderen, og der kunne ikke konstateres nogen svækkelse eller nedbrud i konstruktionen.

I tilstandsrapporten er det anmærket, som en alvorlig skade (K2), at der er flere defekte fuger samt gulvklinker med manglende vedhæftning til underlaget i køkken/alrum.

Forholdene er ved besigtigelsen, som de er beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren er med anmærkningen blevet gjort opmærksom på, at der er et problem med fuger og fliser i køkken/alrum.

Klageren har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning forud for købet. Ved at undersøge anmærkningen nærmere ville klageren have fået at vide, hvori udbedringen bestod af k2 anmærkningen.

K2-anmærkningen beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Forholdet er ikke beskrevet klart forkert beskrevet, da det har betydning for gulvets funktion. Hvis det skulle have været en K3 anmærkning, skulle der være risiko for skader på de underliggende konstruktioner eksempelvis hvis det er et vandbelastet område. Almindelig gulvvask medfører ikke nogen risiko for skader på de underliggende konstruktioner.

Klageren anfører, at K2-anmærkning i tilstandsrapporten er et udtryk for øget vedligeholdelse. Dette er ikke korrekt. Som beskrevet er det en alvorlig skade, som kræver udbedring, da gulvets funktion vil svigte.

Forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, er undtaget fra dækning jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1."

Klageren foranledigede en byggeteknisk undersøgelse af gulvkonstruktionen udfærdiget af en arkitekt, som også er beskikket byggesagkyndig. Denne har i sin rapport, dateret den 27/3 2014, bl.a. anført:

"**Generelle bemærkninger:**
Der er mandag den 17.03 -2014 foretaget en kort visuel byggeteknisk gennemgang af ejendommens gulvkonstruktion i køkken/alrum, med det formål, at få konstateret eventuelle fejl og mangler ved flisegulvet i køkken/alrum i nævnte ejendom.

Samt foretage en vurdering af tilstandsrapports tekst (rapport af fsv. angår alene forhold omkring flisegulvet samt vurdering af Dansk Boligforsikrings svarskrivelse herom af 12 marts 2014).
…
Skaden:
I køkken/alrum kunne det konstateres at mange gulvfliser var revnet og var med manglende vedhæftning til underlaget (manglende klæbning).

Udbedring:
Gulvets fliser skal udskiftes totalt, samt der skal fremskaffes et bæredygtig bjælkelag.

Tilstandsrapporten af 21.08. 2013 omtaler følgende punkter i forbindelse med gulvets fliser således.

Pkt. 7.2 K2: Flere defekte fuger samt gulvklinker med manglende vedhæftning til underlaget 1 køkken alrum.

Med disse bemærkninger antager en køber at det alene er flisers limning og fuger der er problemet. Og kan ikke have anden formodning herom, idet den bygningssagkyndige (BB) ikke har anført nogen årsag til at fliser er med revner og med manglende vedhæftning til underlaget.

Dansk Boligforsikring skiver nederst på side 1 i svarskrivelse af 12. marts 2014 følgende svar:

Her står:
- at der er løse fliser og fuger i den del af køkken/alrum, som er lagt på trægulv. Årsagen vurderes til at være, at det underliggende trægulv ikke er tilstrækkeligt stabilt

endvidere skrives der at bjælke konstruktionen kunne besigtiges nedefra i krybekælderen.

Konklusion herpå må være:
Årsagen til de revnede fliser er at gulvet fjedrer. Dansk Boligforsikring kan ikke se nogen synlige skader af gulvkonstruktionen i krybekælderen.

Der er således tale om en skjult fejl i selve konstruktionen og skaden skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Ved tilstrækkelig omhu fra BB side burde karakteren have været k3, idet underlaget for flisserne er for fjedrende. Eller et UN, idet at man ved syn krybekælderen kan se, at bjælklaget ligger med meget stor afstand (normalt for byggeperioden) men ikke for et tungt flisegulv lagt på træunderlag. Der kan endda være udlagt x-finer i tykt lag fro at formindske fjedringen, men med forøget vægt på bjælkelaget.

Krybekælderen kan synes i fuldt omfang, der er både er tilstrækkelig højde og adgangsmulighed.

Ved tilstrækkelig omhu burde den … have opdaget at hele krybekælderens loft (mod køkkenalrum) var ekstraforstærket med mange 10x 10 cm træstolper.
Alene dette burde have givet anledning til at … havde skrevet et UN herom i rapporten.

At opstille bærende 10x10 træstolpe i en fugtig krybekælder burde være påtalt i tilstandsrapporten med et K2 eller K3 idet det også viser der er noget galt med bjælkelagets konstruktion.

Foresat skrive Dansk Boligforsikring i omtale skrivelse side 2 følgende:

Ved at undersøge en K2 skade ville (klageren) køberen have fået at vide, hvor udbedringen bestod af K2 anmærkningen.

Dansk Boligforsikring og jeg er helt enige i at forholdet burde have været undersøgt nærmere og være beskrevet med et UN.
DET STOD DER DESVÆRRE IKKE I RAPPORTEN - DER STOD KUN K2.

Køberen havde derfor ingen mulighed for *AT UNDERSØGE EN K2 SKADE* idet der i rapportens pkt. 7.2 'kun' stod at det var løse flise og revnede fliser.

En skade med en K2 er ikke det samme som at skrive UN undersøges nærmere.

Konklusionen herpå:
Bjælkelagskonstruktionen er fejlkonstrueret for svagt og er derfor fjedrende. En udskiftning af fliserne uden at foretage en nykonstruktion af bjælkelaget er helt formålsløst, da fliserne og vil revne igen.

Køberen (klager) har ikke fået en eneste oplysning, tekst eller karakter der kunne give ham en viden om, at her var noget, der skulle undersøges nærmere (UN).

Teksten i pkt. 7.2 i tilstandsrapportens liste over fejl og mangler er fejlskrevet og med manglende oplysningstekst. Og karakteren er forkert, idet den burde have været UN."

Selskabet har fået rapporten tilsendt og har i brev til nævnet af 13/5 2014 anført:

"Med henvisning til klagerens brev skal jeg oplyse, at såfremt klageren foranlediger en undersøgelse af bjælkelagets konstruktion, og det viser sig at være for svagt til fliserne, så vil forholdet være omfattet forsikringen.

Der er ikke faretaget nogen undersøgelser af bjælkelaget, men alene visuelle besigtigelser. Det er derfor ikke vist fra klagers side, at bjælkelaget er for svagt til klinkerne."

Klageren har hertil i brev af 29/6 2014 til nævnet anført:

"På baggrund af Dansk Boligforsikrings skrivelse af 13/5 2014 modtaget d. 21. juni, har vi iværksat en undersøgelse af bjælkelagets konstruktion og forventer et tilbagemelding indenfor en måned. Der er tale om en destruktiv undersøgelse, som kræver at gulvet brydes op."

Klageren fik en ingeniør til at undersøge bjælkelagets konstruktion. Undersøgelsen resulterede i en rapport med beregninger. I rapporten, som er dateret den 30/6 2014, hedder det bl.a.:

"På baggrund af Dansk Boligforsikrings brev af 13. maj 2014 har vi for [klageren] foretaget en undersøgelse af bjælkelagets konstruktion på [skadesstedet – adresse]. Opbygningen af bjælkelaget konstruktion fremgår af bilag.

Ved vor gennemgang af bjælkelagets konstruktion har vi kunnet konstatere, at dette er med svigt, idet det bærende pladelag under flisebelægningen er udført i 22mm gulvspånplade med spændvidde på op til 830mm. Gældende vejledninger for udlægning af 22mm tykke gulvspånplader anfører understøtning pr. minimum 600mm for normal boliglast.

Den ovennævnte vejledning med maksimal spændvidde på 600mm, er fastsat for at sikre at den regningsmæssige bøjningsspænding ikke overskrides samt, at en ikke sætningsfølsom gulvbelægning maksimalt opnår en nedbøjning på ca. 1/500 af spændvidden.
På de i bilag vedlagte beregning ses, at såvel bøjningsspænding som nedbøjningskrav er overskredet. Beregning er udført med en fordeling af belastninger over 1 meters bredde, hvilket set i forhold til en punktlast, er på den sikre side. For en punktlast vil en fordeling over maksimalt en plade på 600mm være en mere rimelig betragtning og dette vil give en nedbøjning på 9mm svarende til ca. 1/100 del af spændvidden.

Her hvor vi taler om en sætningsfølsom belægning bestående af flisebelægning med fliser i størrelsen 60x60xlcm bør stivhedskravet i øvrigt maksimalt være 1/1500 af spændvidden. Den konstaterede manglende stivhed i pladelaget, har ikke alene medført løse fliser og defekte fuger, men også knækkede fliser, idet selve flisen mister vederlag midt flise og dermed alene har vederlag langs flisens kanter, hvilket flisen ikke er dimensioneret til."

I brev modtaget af nævnet den 13/10 2014 har selskabet på baggrund af et notat udarbejdet af selskabets konsulent anført:

"Da klageren nu har foranlediget gulvkonstruktionen åbnet, er det muligt at se opbygningen. Konsulent … har derfor besigtiget ejendommen. Jeg vedlægger hans notat og billeder, som bilag H.

Konsulenten oplyser, at det eksisterende bjælkelag er påforet 2 stk. 50 mm spærtræ, således at spændet mellem de eksisterende bjælker bringes ned til 70 cm. Dermed er spændet ikke 83 cm, som det fremgår af den indsendte rapport fra klagerens ingeniør.

Derudover er der i gulvkonstruktionen ilagt mellembrædder pr. 30 cm. Mellembrædder benyttes i konstruktioner, hvor der er et stort spænd.

Gulvkonstruktion mangler derfor ikke stivhed og den indsendte beregning mangler at tage højde for påforing af spærtræ samt mellembrædderne, hvorfor den ikke kan vise årsagen til de løse fuger og klinker.

I denne konstruktion er problemet, at klinkerne er lagt på spånplade med nivelleringsmateriale. Ved lægning af fliserne har man ikke været omhyggelig ved påføring af lim til fliserne. Limen har ikke været trukket med en stor tandspartel, så der har ikke været et jævnunderlag til at trykke klinken fast.

Hvis der havde manglet stabilitet i underlaget, ville der have været flere fliser, som var revnet og ikke kun én.

Åbningen af konstruktionen har derfor vist, at anmærkning i tilstandsrapporten er retvisende og dermed er der ikke omfattet af dækningen under en ejerskifteforsikring."

Klageren har i mail af 24/10 2014 hertil anført:

"Vi har modtaget deres brev af 13. oktober med kopi af Danske forsikrings brev af 13. september.

Vi har herefter kontaktet [ingeniør] [firmanavn] Rådgivende Ingeniører A/S for hans udtalelse, som vi her vedhæfter.

Vi undrer os over Danske forsikrings indlæg af d. 13. september da de tidligere har udtalt, at vi skulle få bekræftet, at forholdene var som oplyst, det fik vi allerede ved [ingeniør] [firmanavn] Rådgivende Ingeniører A/S af 30. juni og får først svar d. 13. september. yderligere oplyser de at der kun forefindes en flise der er revnet da deres medarbejder var på besøg viste vi ham de 8 fliser der er revnede(visse flere steder) samt at endnu flere ligger løst og ujævnt i forhold til hinanden. Det virker ret utroværdigt.

Vi har nu siden juni været uden fuld brugs ret af vores spise stue da gulve et brudt op og dertil kommer at vi nu har haft adskillelige omkostninger til bygningssagkyndig og ingeniør."

Klagerens ingeniør har i notat af 20/10 2014 anført:

"Indledningsvis skal vi erindre … skrivelse af 13. maj 2014 hvor der er anført:

Med henvisning til klagerens brev skal jeg oplyse, at såfremt klageren foranlediger en undersøgelse af bjælkelagets konstruktion, og det viser sig at være for svagt til fliserne, så vil forholdet være omfattet forsikringen.

Vi har ved notat af 2014.06.30 fremsendt beregning som netop påviser at bjælkelagets konstruktion viser sig at være for svagt til flisebelægning. Notatet er udarbejdet efter åbning af bjælkelagets konstruktion og der er derfor ikke fremkommet nye oplysninger ved … skrivelse som giver anledning til ændring af notat med tilhørende beregninger.

… skrivelse af 13. september er derimod med faktuelt forkerte oplysninger, oplysninger som i et videre forløb naturligvis vil kunne fastlægges af en skønsmand:

… anfører at der er lagt mellembrædder pr. 300mm og at 'Mellembrædder benyttes i konstruktioner, hvor der er et stort spænd'. At … tillægger mellembrædder, som vi har målt til 24x86mm høvlet og pløjet bræt (… anfører 25x50mm) pr. ca. 300mm, større afstivende virkning, må tillægges manglende teknisk indsigt. De aktuelle brædder er lagt for at understøtte de ikke selvbærende varmefordelings- plader så man har noget at træde på i forbindelse med udlægning af varmeslanger. Det ses også, at de aktuelle brædder, jf. billedet nedenfor, reelt ikke understøtter pladen, da de er forsænket i forhold til denne:

Såfremt vi antager, at de aktuelle mellembrædder var placeret i flugt med overside af påforingstømmer, og dermed kunne tages i regning, viser en statisk beregning heraf, at nedbøjningen for en punktlast reduceres fra 1/100 af spændvidden (svarende til 9,3mm) til 1/120 af spændvidden (svarende til 7,0mm) Nedbøjningen ses således fortsat og væsentligt at overskride minimumskrav på 1/500 af spændvidden for ikke sætningsfølsomme belægninger.

… anfører endvidere, at 'Konsulenten oplyser, at det eksisterende bjælkelag er påforet 2 stk. 50mm spærtræ, således at spændet mellem de eksisterende bjælker bringes ned til 70cm. Dermed er spændet ikke 83cm, som....'. Dette er heller ikke korrekt. Det maksimale spænd i bjælkelagets konstruktion er opmålt til 110 cm. Idet etagebjælker er 175x175mm og påforingstømmer er 45x195mm fås følgende regningsmæssig spændvidde i cm: 110-17,5-4cm = 87,5 cm. Vor beregning er således korrekt udført og på den sikre side ved den anvendte længde på 830 mm.

Vi vedhæfter for overskuelighedens skyld en snittegning som viser bjælkelagets konstruktion.

> … fortsætter '... .Limen har ikke været trukket med en stor tandspartel, så der har ikke været et jævnt underlag til at trykke klinken fast'. Vi taler aktuelt om lægning af klinker i et mørtellag på ca. 20mm og med denne tykkelse kan der opnås rigelig komprimeringsmuligheder når mørtel udlægges med afstand mellem 'mørtelklatterne'. Som det også ses af … fotomateriale, har der været rigeligt med udvidelsesmulighed for mørtelen som har sikret en tilstrækkelig anlægsflade for flisen. Men hvorvidt brug af tandspartel er en bedre udførelsesmæssig løsning er reelt ligegyldigt, da selv den bedste udlægning ikke kan ændre på en forkert opbygning af det bærende underlag.
>
> Og sluttelig kommer … med endnu en forkert oplysning 'Hvis der havde manglet stabilitet i underlaget, ville der have været flere fliser, som var revnet og ikke kun ri'. Ved vor besigtigelse allerede i juni dette år, kunne der med lethed konstateres 8-9 stk. knækkede fliser - og med udgangspunkt i … kommentar, må der jo således netop være tale om manglende stabilitet."

Nævnets sekretariat har sendt klagerens mail og ingeniørens notat til selskabet, som trods flere opfordringer hertil ikke har kommenteret indlægget.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

> "**4. Undtagelser fra dækning**
>
> Forsikringen dækker ikke:
>
> Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
> …
> **5. Erstatningsberegning**
> …
> 5.2
> Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1922, i marts 2013 og anmeldte i november samme år en skade på klinkerne i husets køkken/alrum. Forholdet bestod i løstsiddende og revnede klinker samt revnede og udfaldne fuger. Parterne er enige om, at årsagen til forholdet er, at underlaget er for ustabilt til de 60 x 60 cm store klinker.

I tilstandsrapporten er for så vidt angår gulvkonstruktion og gulv en K2 anmærkning med angivelse af, at der er flere defekte fuger samt gulvklinker med manglende vedhæftning til underlaget i køkken/alrum.

Klagerens arkitekt har anført, at bjælkelagskonstruktionen er konstrueret for svagt til at bære de tunge klinker, og at en udskiftning af klinkerne – uden at foretage en nykonstruktion af bjælkelaget – er formålsløs, idet klinkerne vil revne igen. Arkitekten har videre anført, at forholdet burde have fået karakteren K3 eller UN, idet man ved en besigtigelse af krybekælderen ville kunne se, at bjælkerne ligger med meget stor afstand, hvilket er normalt for byggeperioden, men ikke for et tungt klinkegulv lagt på træunderlag. Ifølge arkitekten har klageren ikke fået en oplysning, tekst eller karakter, der kunne give ham en viden om, at det var noget, der skulle undersøges nærmere. Det fremgår af tilstandsrapporten, at den byggesagkyndige alene har besigtiget krybekælderen fra lemmen i kælderen.

Selskabet har oplyst, at forholdet er dækningsberettigende, hvis klager kan fremlægge en undersøgelse, der viser, at bjælkelagets konstruktion er for svagt til klinkerne.

Klageren har herefter fremlagt en ingeniørrapport, af hvilken det fremgår, at underlaget for klinkerne er en 22 mm gulvspånplade med en spændvidde på op til 830 mm. Ingeniøren har oplyst, at stivhedskravet for flisebelægning med 60 x 60 cm klinker er 1/1500 af spændvidden. Ifølge ingeniøren skyldes skaden, at spændvidden er for stor, hvilket har medført, at såvel bøjningsspændingen som nedbøjningskravet er overskredet.

Ingeniøren har i et tillæg til rapporten anført, at selskabet og dets konsulent tager fejl ved at anføre, at mellembrædderne har en større afstivende virkning. Ingeniøren har endvidere fastholdt, at spændvidden er 830 mm, og afvist at det – som af selskabet anført – skulle have nogen betydning, hvorvidt mørtelen er jævnt fordelt med tandspartel eller ej. Endelig har han fastholdt, at hans rapport dokumenterer, at bjælkelagets konstruktion er for svagt for klinkerne.

Nævnet finder med henvisning til de ovennævnte rapporter, at klageren har bevist, at bjælkelagets konstruktion er for svagt til at bære klinkerne. Efter nævnets vurdering er forholdet på denne baggrund klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. K2 bemærkningen i tilstandsrapporten om gulvet kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at K2-anmærkningen indebærer, at klageren ikke har krav på at få erstattet den udgift, som selve pålægningen af nye fliser vil beløbe sig til.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligsikring A/S, skal anerkende, at bjælkelagets konstruktionen udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor genoptage sagen. Eventuel kontanterstatning til klageren skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund