

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 72.990:

XXXX XXXXXXXX XX  
XXXXXXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
Bysøplads 1  
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for niveauforskelle i gulvet i en tilbygning fra 1977.

Klagerne har ved skrivelse af 26/11 2007 til nævnet bl.a. anført, at betondækket i etageadskillelsen mellem kælder og stueetage i en tilbygning fra 1977 er ujævnt og gynger ved belastning, uden at der dog er fare for sammenstyrtning. I tilbygningen er der et opholdsrum og et værelse. Ifølge klagerne måler betondækket 5x9 meter. Ved en måling foranstaltet af klageren og udført af B. Entreprise fremgår det, at der er niveauforskelle på op til 4,8 cm. Ifølge klagerne bevirker niveauforskellene, at gulvene i rummene ikke kan anvendes uden særlige forholdsregler.

I foråret 2007 har klagerne etableret en forstærkning af betondækket med en stålbjælke i kælderen for at modvirke, at gulvet gynger, og for at muliggøre en senere planering af gulvet i stueetagen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1966 og er tilbygget i 1977. Klagerne overtog ejendommen den 1/3 2006 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 7/9 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

**"Bemærkninger**

| ...  | Ja                                  | Nej                      | Bygning |
|--|-------------------------------------|--------------------------|---------|
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | A       |
| ...  |                                     |                          |         |
| Gulve under væg til væg tæpper er ikke besigtiget.<br>Gulve og vægge der er dækket af faste inventardele, skabe etc., er ikke besigtiget." |                                     |                          |         |

Selskabet har som begrundelse for at afvise den anmeldte skade som dækningsberettigende over for nævnet gjort gældende, at forholdene ikke opfylder betingelserne i ejerskifteforsikringens skadedefinition. Ved skrivelse af 13/2 2008 til nævnet har selskabet herved bl.a. anført:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse ud fra klagerens brev af 26. november 2007, at det forhold som Nævnet skal tage stilling til, alene vedrører betondækkets funktion som undergulv, idet det fremgår af henholdsvis H.T.'s og af ingeniør A.F.'s (klagers rådgiver) bemærkninger, at betondækkets stabilitet er tilstrækkeligt til at udelukke sammenstyrtning. Der henvises i den forbindelse til bilag ... fremlagt af klagerne. Såfremt klagerne ikke er enige i denne udlægning, bedes klagerne snarest give meddelelse herom.

Det fremgår af H.T.'s rapport (bilag ...), at der på tidspunktet for besigtigelsen den 9. maj var vanskeligt at foretage dybdegående opmålinger af betondækket i rummene på grund af oplagring af flyttekasser, hvorfor størstedelen af opmålingen blev foretaget på undersiden af betondækket - dvs. i kælderen.

K.O. har oplyst at der ved opmålingen foretaget den 14. januar 2007, var gulvfladerne i rummet blokeret af møbler, hvorfor det også ved denne besigtigelse var vanskeligt at foretage andre opmålinger end med 2 m vaterpas. Opmålingsresultaterne fremgår af bilag ...

...

Selskabet fastholder over for Nævnet, at skævhederne i betondækket ikke udgør en dækningsberettiget skade, idet det er selskabets opfattelse, at betondækket stadig er fuldt ud funktionsdygtigt som undergulv for tæppebelægning, til trods for de konstaterede skævheder. Det bemærkes i den forbindelse, at det fremgår af besigtigelsesrapporten (bilag ...), at H.T. har oplyst, at gulvet fortsat er anvendeligt for tæppebelægning.

Dansk Boligforsikring A/S skal i den forbindelse medgive klager at der ikke umiddelbart kan etableres trægulve i de pågældende rum, idet der skal foretages et nyt puds/afretningslag inden trægulve med succes kan etableres. Dette forhold er efter selskabets opfattelse, ejerskifteforsikringen uvedkommende, idet betondækket stadig er egnet til tæppebelægning og klager ikke kan have en forventning om at der kan etableres en anden gulvbelægning uden lidt 'ekstraarbejde'.

Der henvises i den forbindelse til Nævnets kendelse - AK. 71.095 afsagt den 3. december 2007, hvor Nævnet fandt at skævhederne i et betondæk som ved overtagelsen havde tæppebelægning ikke kunne anerkendes som en skade i relation til ejerskifteforsikringen. Forholdet som gjorde sig gældende i denne sag er efter Dansk Boligforsikring A/S opfattelse

enslydende med nærværende klage, idet klageren i denne sag havde overtaget en ejendom med tæppebelægning og ønskede at etablere trægulve, som ikke var muligt på grund af skævheder i betondækket som var støbt i 1995."

Klagerne har ved skrivelse af 27/2 2008 bl.a. bemærket, at de af selskabet foretagne målinger af niveauforskellene er mindre præcise end de målinger, klagerne har fået foretaget med egnet laserudstyr, hvorfor klagerne gør gældende, at det er deres målinger, der skal lægges til grund ved sagens behandling. I skrivelsen bemærker klagerne endvidere bl.a.:

" Fx er der midt på stuegulvet en højdeforskel på 15 mm mellem to punkter, der kun ligger 75 cm fra hinanden, hvilket svarer til et fald på 2,0 %!!!. Denne højdeforskel umuliggør en sikker placering af kopper, glas og flasker på sofabordet.

Et andet sted (soveværelset mod syd) har K.O. dokumenteret en højdeforskel på 42 mm over 2,5 meter mellem sydvæggen og en muret skillevæg. Højdeforskellen svarer til en gennemsnitlig hældning på 1,68 %. Denne skævhed mærkes tydeligt af brugerne af værelsets dobbeltseng og føles meget generende. Herudover fører den store hældning til, at klædeskabene hælder faretruende væk fra sydvæggen og ind imod værelset. En sådan hældning ville aldrig være tilladt på en arbejdsplads, da møbler og ting på møblerne ville være til fare for personalet.

Disse højdeforskelle vil være upåvirket af, om der lægges tæppe på gulvene. Forsikringstager har siden indflytningen erfaret, at deformationen herunder deformationen mellem nærliggende punkter på betondækket, i væsentlig grad forhindrer brug af betondækket som undergulv for tæppebelægning. Betondækket kan i sin nuværende tilstand kun anvendes som undergulv for tæppebelægning hvis der foretages helt urimelige restriktioner for placering af møbler, og hvis der etableres særlig understøttelse under skabe og lignende. **Dette ned-sætter i væsentlig grad bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.**

...

Dansk Boligforsikring henviser på side 3 til en tidligere kendelse, AK 71095 fra den 3. december 2007. I dette forhold var der blevet målt højdeforskelle på op til 24 mm med 4 meter mellem målepunkterne, svarende til en hældning på 0,6 %.

Deformiteten i vores klagesag er af væsentlig grovere karakter: Den maksimale højdeforskel på vores gulv er dobbelt så stor (bedste estimat er 48 mm, målt af B. Entreprise, se bilag ... i oprindelig klage af den 26. november 2007) og vi har hældninger gående i mange forskellige retninger. Et sted er hældningen 2,0% (42 mm på 2,5 meter) og et andet sted er hældningen 1,68 % (15 mm på 0,75 meter). Flere stejle hældninger er målt af K.O. Disse hældninger er mere end 3 gange stejle end hældningerne i den tidligere kendelse, som Ankenævnet henviser til. **Den tidligere kendelse, AK 71095 fra den 3. december 2007 kan derfor ikke danne præcedens for vores sag.**

...

I Dansk Boligforsikrings konklusionen anføres det, at trægulve ville kunne etableres, hvis der foretages et 'mindre pudsafretningslag' (Ankenævnets svar nederst side 3). Dette er ukorrekt. **Foranstaltningerne for at planere betondækket, så det kan anvendes som underlag for såvel tæppebelægning som trægulve, er betydelige:** Pudslaget skal være så tykt (op til 48 mm), at vægten herfra vil overstige betondækkets bæreevne (for dokumen-

tation, se bilag ... i oprindelig klage af den 26. november 2007). Derfor er yderligere understøttelse nødvendig for at udbedre skaden. Forsikringstager har derfor bekostet DKK 37.714,- (ind. moms) for at få leveret og monteret den nødvendige understøttelse. ... Forsikringstager har indhentet omtrentlige priser for planering af betondækket, så det kan anvendes som undergulv til tæppe eller træbelægning. Denne udgift er af vores egen ingeniør (A.F., A. Consult) samt af en professionel murer blevet ansat til ikke under 30.000 DKK."

Ved skrivelse af 6/3 2008 har selskabet hertil bl.a. anført:

"Som anført i Dansk Boligforsikring A/S tidligere indlæg bestrider selskabet ikke, at betondækket har visse skævheder, men det er skævhederne til trods selskabets opfattelse, på baggrund af udtalelserne fra besigtigelseskonsulenterne, at betondækket stadig er egnet som undergulv for en fast tæppebelægning. Der henvises i den forbindelse til mail fra K.O. ... at betondækket efter hans opfattelse er fuldt egnet som underlag for en tæppebelægning. Det er selskabets opfattelse, at betondækket ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand i form af brud, lækage, deformation eller svækkelse - eller at man kan konkludere at værdien/brugbarheden er så væsentlig nedsat i forhold til tilsvarende intakte betondæk af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet betondækket stadig kan fungere og kan anvendes til en tæppebelægning.

Det forhold, at klager ved erhvervelsen måske har haft en forventning om, at man kunne af-tage tæppebelægningen som ejendommen blev overtaget med og man herefter kunne ændre gulvopbygningen og etablere trægulve uden videre er efter Dansk Boligforsikring A/S op-fattelse ikke et forhold som henhører under ejerskifteforsikringen.

Omkring rummenes/gulvets anvendelsesmuligheder til møblering har K.O. telefonisk oplyst, at de fleste skævheder er konstateret i midten af rummene, hvor man ikke naturligt vil placere møblement."

Af taksatorrapport af 18/6 2006 fremgår bl.a.:

"FT fortæller, at der ved overtagelse af ejendommen var væg til væg tæppe på betongulvet. Dette har de nu taget af for at lægge flydende trægulv, hvilket ikke er muligt på det skæve betongulv.

Af statisk beregning for dækket kan det konstateres, at der ikke er fare for nedstyrtning. Dette stemmer godt overens med at dækket har ligget der som etageadskillelse siden 1977, altså i 29 år,

Årsag til den konstaterede nedbøjning er ikke mulig at fastslå uden nærmere undersøgelse. Med overvejende sandsynlighed skal årsagen findes indenfor følgende muligheder:

- Forskallingen er i forbindelse med støbearbejdet nedtaget før at betonen var færdighærdet
- Forskallingen har været underdimensioneret eller ukorrekt afstivet i forbindelse med støbearbejdet
- Der er ikke armeret som angivet på tegningsmaterialet
- Den anvendte beton har været af en ringe kvalitet. Der er regnet med vanlig beton 15.

Ved besigtigelsen er træbetonpladerne nedtaget enkelte steder. Et sted ses der korrosion på betonarmeringen. Årsagen til dette er jernet her ikke har haft tilstrækkeligt dæklag (beskyttelse beton) og at der har/er fugt i kælderens.

Det må vurderes, at denne korrosion kun er partielt (måske kun det ene sted) og at den med overvejende sandsynlighed ikke medfører en væsentlig svækkelse af dækket.

...

### **Konklusion**

Det ses at BS anmærker revnedannelse i skillevæggen placeret på betondækket, men ikke de konstaterede fald på gulvet. Det er min vurdering, at dette må have været konstaterbart for BS på trods af gulvtæppet, men det er pga. de mange flyttekasser ved besigtigelsen ikke muligt at afgøre endeligt. Det er min opfattelse at en korrekt anmærkning for faldet på gulvet er K1 med baggrund i etagedækkets alder.

Det må konkluderes, at der på baggrund af statisk beregning ikke kunne konstateres risiko for sammenstyrning for dækket. Det kan med overvejende sandsynlighed konkluderes, at nedbøjningen er af ældre dato og der ikke sker yderligere nedbøjning

Det må konkluderes, at den konstaterede korrosion i jernarmeringen et sted ikke er så væsentlig, at den medfører en nærliggende risiko for en sammenstyrning.

Endelig må det konkluderes, at gulvet fortsat vil kunne anvendes som undergulv for et gulvtæppe som ved overtagelsen af ejendommen. Såfremt der ønskes træ-gulvbelægning, vil det være muligt at udføre et afretningslag i puds før lægning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

### **"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, deformation, 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de angivne niveauforskelle i gulvet i tilbygningen har et sådant omfang, at de må anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder dog kun at kunne pålægge selskabet at bekoste foranstaltninger, der medfører, at gulvet kan anvendes ved tæppebelægning.

6.

72.990

Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at niveauforskellene i gulvet i tilbygningen udgør en dækningsberettigende skade, og selskabet skal på dette grundlag genoptage skadebehandlingen.

Poul Sørensen  
formand