

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 100182:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskipteforsikring. I klageskema af 1/8 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved indflytning bestiller jeg gulvsliber via [gulvfirma] med henblik på at slibe og lakere de 3 værelsesgulve. Firma nægter at slibe da gulvet på et af værelserne, der da er råddent og beskadiggjort af en tidligere vandskade i huset. De tidligere ejere har via tilstandsrapport oplyst at de INTET kendskab har til vandskader, men da gulvtæppe tages af, opdages der at der fra en tidligere skade på gæstetoilet er gået vand ind på værelse.

Jeg kontakter både [husforsikring ved andet forsikringsselskab] og Dansk Boligforsikring og får besked på at jeg skal tage billeder og sende ind, samt godt må udbedre gulvet. De begge oplyser mig, at skulle det vise sig at være en vandskade efter nøgleoverdragelse ville [husforsikring ved andet forsikringsselskab] naturligvis dække skaden, og ville det vise sig at det var råd og svamp, så ville Dansk Boligforsikring dække skaden.

[Tømrerfirma] bliver kontaktet og siger det samme som [gulvfirma], at gulvet skal op, så man kan se hvor stor den tidligere skade er og siger ja til at udbedre det ved at lægge et nyt gulv.

Jeg sender regning til Dansk Boligforsikring, og de sender en mand ud der efterfølgende sender mig en mail, hvori han mener at det 'virkede som at nyt gulv var planlagt under renovering af resten af huset' og at de derfor ikke vil erstatte udbedringen efter tidligere vandskade. Dokumentation og

udtalelser fra både [husforsikring ved andet forsikringsselskab], [gulvfirma] og [tømrerfirma] er sendt til Dansk Boligforsikring, og nu står jeg her med en afvisning og mulighed for at klage til jer. Håber inderligt i kan hjælpe mig. På forhånd tak.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de efter aftale overholder de gældende regler for den ejerskifteforsikring jeg har købt hos dem, og naturligvis imødekommer mit indsendte krav om betaling af den uforudsete skade som ikke har været oplyst i tilstandsrapport og ingen havde kendskab til før gulvtæppe blev fjernet."

Selskabet har i brev af 31/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører et gulv, som klager ønsker gulvet skiftet under sin ejerskifteforsikring, da der er en gammel vandskade. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold ved gulvet, som gør, at det ikke kan tjene som undergulv for et gulvtæppe (som ved overtagelsen).

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 24. marts 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 14. september 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 18. april 2023 anmelder klager, at der er en gammel vandskade i gulvet på det ene værelse. Klager skriver i skadeanmeldelsen, at de opdager skaden ved, at håndværkerne skulle lægge et nyt gulv. Skadeanmeldelse med billeder fremlægges som bilag C.

Klager fremsender efterfølgende et tilbud på renovering af gulvene i 3 værelser, herunder det værelse, som sagen handler om. Tilbud fremlægges som bilag D.

Den 2. maj 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E.

Den 24. maj 2023 afviser DBF dækning. Klager er uenig i afgørelsen, hvorfor sagen sendes til en skadebehandler, som den 4. juli 2023 fastholder afvisningen.

Korrespondance fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække et nyt gulv i børneværelset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 24. marts 2023 var forhold ved undergulvet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et rækkehus fra 1971. Ved klagers overtagelse består gulvbelægningen i de tre værelser af fast gulvtæppe på et undergulv af lamelparket.

Ved DBF's besigtigelse er gulvene renoveret i alle tre værelser. Gulvtæpper er fjernet, og der er i stedet lagt klikgulve. Konsulenten er derfor nødt til at vurdere forholdet på baggrund af de billeder, som klager har taget, jf. bilag C.

På billederne ses et område, hvor stavene har løsnet sig – formentlig pga. en ældre fugtskade fra gæstetoilettet, som ligger på den anden side af væggen. Konsulenten vurderer ud fra billederne, at gulvets funktion og bæreevne ikke er påvirket, og at gulvet fint kan fungere som et undergulv for et gulvtæppe igen.

Klager har fremsendt en afgørelse fra klagers husforsikring, som ligesom DBF ud fra billederne vurderer, at der er tale om en gammel skade, og at der hverken er aktuel fugt eller råd i gulvet. Afgørelsen fremlægges som bilag G.

På baggrund af klagers billeder er der ikke noget, som tyder på, at der var skader ved gulvet, som det fremstod ved klagers overtagelse. Klager fjernede gulvtæppet, fordi hun ønskede en anden gulvbelægning, men konsulenten vurderer ud fra billederne, at gulvet fint kunne tjene som undergulv.

Klager har stillet sig selv bevismæssigt vanskeligt ved at udskifte gulvet, før hun anmeldte forholdet til ejerskifteforsikringen, og selskabet havde haft mulighed for at foretage besigtigelse. Det fremgår i øvrigt af anmeldelsen, at klager havde håndværkere, som skulle lægge nyt gulv. Dette stemmer overens med det tilbud, som omfatter gulvet på alle tre værelser.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 24. marts 2023 var forhold ved gulvet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

DBF finder herudover, at det må lægges til grund, at klager i forvejen havde planer om at udskifte gulvbelægningen. Det forhold, at det eksisterende undergulv på det ene værelse efter håndværkerens vurdering ikke kunne tjene som undergulv til et klikgulv, og derfor måtte udskiftes til spånplader, udgør ikke en skade under ejerskifteforsikringen."

Klageren har i meddelelse af 5/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ønsker endnu engang at gøre opmærksom på, at der i tilstandsrapporten IKKE er oplyst nogen tidligere vandskade. Da vi efter indflytning beslutter os for at slibe gulve, opdager vi den tidligere vandskade, som sælger heller ikke var bekendt med. Mit eget forsikringsselskab [husforsikring] oplyser mig, at hvis skaden havde været EFTER overtagelsen, så havde de erstattet, men da den er af ældre dato, og ikke oplyst ved køb, så skal min ejerskifteforsikring hjælpe med at dække den.

Efter fremsendelse af billeder til både [husforsikring] og Dansk Boligforsikring bliver jeg gjort opmærksom på at skaden naturligvis skulle erstattes af enten den ene eller anden forsikring og at gulvet skulle udbedres asap for at undgå skimmelsvamp, råd mm.

Ankenævnet for Forsikring

4.

100182

[Husforsikring] har kontaktet Dansk Boligforsikring og gjort dem opmærksomme på, at skaden erstattes af dem. Havde det været en vandskade efter overtagelse, havde de dækket den."

Selskabet har i meddelelse af 25/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers seneste høringssvar giver ikke anledning til en ændring af selskabets afgørelse. Det fremgår af afgørelsen fra klagers husforsikring, at der hverken er aktuel fugt eller råd i gulvet. Det forhold, at husforsikringen ville dække en 'frisk' vandskade, har ingen betydning for vurderingen af det anmeldte forhold."

Til dette har klageren fremsendt meddelelse af 30/11 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg finder det dybt bekymrende, at de kan blive ved med at nægte vores aftale.

[Husforsikring] har endda også gjort dem opmærksom på, at den ligger hos Dansk Ejerskifte.

Da jeg ikke er håndværker, kan jeg af gode grunde ikke vurdere om der var råd. Jeg antager at Dansk Ejerskifteforsikring, [husforsikring] og tømrermester har guidet mig korrekt.

Faktum er at gulvet skulle væk på grund af en tidligere skade som ikke fremstod i tilstandsrapport og tidligere ejer intet kendskab har haft. De kunne dog oplyse mig, at der tidligere havde været en vandskade på gæstetoilet, og at skaden kunne have været fra den tid.

Og lad mig endnu engang gøre alle opmærksom på, at Dansk Ejerskifteforsikring tager sig alverdens tid til at besigtige skaden for derefter at beskyldte mig for at have planlagt denne handling ifht renovering."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/9 2022 fremgår bl.a.:

"BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Værelser: Gulv under væg til vægtæppe i værelser er ikke besigtiget."

Af skadesanmeldelse af 18/4 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 05/04/2023

Hvordan blev skaden opdaget? Ved at have håndværkere til at skulle lægge nyt gulv.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Gammel vandskade."

Af faktura fra tømrerfirma fremgår bl.a.:

"Dato: 16/4 2023

Faktura for udført arbejde.

- Nedrivning af eksisterende gulv i det store rum (beskadiget)
- Afmontering af eksisterende fodpaneler (alle rum)
- Indkøb af materialer
- Montering af ny gulvspån 22 mm
- Lægning af klikgulv i 3 rum
- Montering af fodpaneler + lister i 3 rum
- Affaldshåndtering

...

Total DKK: 45.991,00 kr."

Af besigtigelsesnotat af 8/6 2023 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 2. maj 2023

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Gammel vandskade i gulvet

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Kunden anviser værelse som støder op til toilet, her har de fjernet gulvtæppet og har i den forbindelse konstateret at der er en gammel fugtskade i parketgulvet. Foto 15-16

Kunden har lavet ny gulvkonstruktion og lagt nyt gulv ved min besigtigelse.

Konstruktion/opbygning:

Klikgulv, spånplade(undergulv), strøer, isolering

Beskrivelse:

Inde:

- Ingen skader som kan relateres til anmeldte forhold. (alt er udbedret)
- Ude fra kundens foto 15-16, så ligner det en gammel partiel fugtskade, hvor de øverste lameller har løsnet sig.

...

Konklusion:

Årsag til den partielle fugtskade hvor lameller har mistet dens funktion og har løsnet sig, kan muligvis tilskrives en ældre fugtskade som er opstået fra gæstetoilettet som ligger på den anden side af anmeldte forhold.

Alderen på det skadede:

52 år

Konstruktiv betydning:

Ud fra kundens billeder, så ligner det at gulvet ikke har mistet dens funktion, det skal bare fungere som undergulv til et gulvtæppe.

Funktion og bæreevne er ikke væsentligt svækket.

...

Det anmeldte forhold eller årsag har været til stede ved overtagelse af ejendommen."

Af e-mail af 3/5 2023 fra husforsikringen fremgår bl.a.

"Som oplyst så er skaden ikke dækket af forsikringen, da der hverken er tale om en rådskaade eller en skjult rørskade. - Derudover er der tale om en gammel skade (ingen fugt), som har været der ved overtagelsen af huset.

Sådan en type skade, skal behandles af ejerskifte da det ikke er dækket på din husforsikring.

Jeg har desværre ikke mulighed for at vedhæfte din vores tidligere sendte mail fra d. 24.04.2023, hvor du oplyser at gulve skulle slibes. Du bedes derfor selv finde denne mail."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

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.

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1971 - den 24/3 2023. Gulvene havde på overtagelsestidspunktet væg til væg-tæpper på gulve af lamelparket. Klageren fik forud for anmeldelsen af en gammel vandskade i gulvet på det ene værelse den 18/4 2023 lagt "klikgulv" i 3

værelser, jf. udstedt faktura for udført arbejde af 16/4 2023. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren kræver dækning for vandskaden. Klageren har anført, at gulvet var råddent og beskadiget af en tidligere vandskade fra det tilstødende toilet.

Klageren har anført, at både gulvfirma og tømrerfirma oplyste, at gulvet skulle op, så man kunne se omfanget af skaden. Klageren har anført, at "jeg kontaktede både [husforsikring] og Dansk Boligforsikring og får besked på at jeg skal tage billeder og sende ind, samt godt må udbedre gulvet. De begge oplyser mig, at skulle det vise sig at være en vandskade efter nøgleoverdragelse ville [husforsikring] naturligvis dække skaden, og ville det vise sig at det var råd og svamp, så ville Dansk Boligforsikring dække skaden". Klageren har anført, at der ikke er oplyst om en tidligere vandskade i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at konsulenten har vurderet forholdet på baggrund af klagerens fotografier, idet klageren havde udbedret skaden forud for konsulentens besigtigelse. Selskabet har anført, at der hverken var fugt eller råd i gulvet. Gulvets funktion og bæreevne var ikke påvirket. Gulvet kunne fint fungere som undergulv for et gulvtæppe igen. Selskabet har anført, at klageren i forvejen havde planer om at udskifte gulvbeklædningen. Det fremgår af skadesanmeldelsen, at klageren havde håndværkere, som skulle lægge nyt gulv.

Det fremgår af klagerens fotografier af gulvet, at der er et mørkere område op mod den ene væg, hvor finérlaget/de øverste lameller på det ældre gulv har løsnet sig. Det fremgår af tilstandsrapporten, at "Værelser: Gulv under væg til vægtæppe i værelser er ikke besigtiget".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at "Ude fra kundens foto 15-16, så ligner det en gammel partiel fugtskade, hvor de øverste lameller har løsnet sig ... Konklusion: Årsag til den partielle fugtskade hvor lameller har mistet dens funktion og har løsnet sig, kan muligvis tilskrives en ældre fugtskade som er opstået fra gæstetoilettet som ligger på den anden side af anmeldte forhold ... Funktion og bæreevne er ikke væsentligt svækket".

Det fremgår af e-mailen fra klagerens husforsikring, at "Tak for ... de fremsendte billeder. Som oplyst så er skaden ikke dækket af forsikringen, da der hverken er tale om en rådskaade eller en skjult rørskade".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren som skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved gulvet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke ses rådskaader på fotografierne af gulvet, og at klageren ikke i øvrigt har bevist, at gulvets funktion og bæreevne som undergulv var væsentligt svækket. Nævnet bemærker, at klagerens husforsikring ligeledes ud fra klagerens fotografier har vurderet, at der ikke er tale om en rådskaade.

Nævnet har også lagt vægt på, at gulvet på overtagelsestidspunktet var belagt med væg-til-væg-tæppe, og at der ikke er konstateret forhold ved gulvet, der gør, at dette ikke kan tjene som undergulv for et gulvtæppe. Nævnet bemærker, at klageren i tilstandsrapporten er blevet orienteret om, at gulvene under væg-til-væg-tæpperne ikke er besigtiget, og at forsikringen, jf. punkt 4.11, bl.a. ikke dækker "forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen". Det er derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvis gulvene ikke kan slibes eller anvendes som færdig gulvbelægning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

100182

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings