

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. december 2024 blev i sag nr. 101927:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 3/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med overtagelse af ejendommen, hvor gulvene er tomme for møbler og tæpper, er der desværre konstateret kritiske skader i de støbte gulve i køkkenet og entre. Dette giver sig udslag ved at der er kraftige spor dannelser i et meget specifikt mønster i køkkenplan. Gulvet i entreen er meget buet, hvilket tydeligt kan mærkes, når man træder ind i entreen. Der er her tale om en markant bule midt i rummet. Efter anmeldelse kommer en bygningskonsulent fra Dansk Boligforsikring og

inspicere gulvenet. Han foretager 3 prøveboringer i køkken og entre gulve. Boringerne viser at disse ikke er udført iht. tegninger og ikke har den foreskrevne tykkelse og deraf styrke. Ej heller er de understøttet. Slutteligt konstateres det at der ikke er den foreskrevne isolering

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at Danske Boligforsikring skal acceptere skaden/manglen. Jeg har en forventning om at gulvene bliver brudt op og lagt forskriftsmæssigt, mht. isolering og styrke"

Klageren har endvidere i klage til nævnet af 2/7 2024 bl.a. anført:

"Klage over afslag fra Dansk Boligforsikrings klageafdeling, vedr. skade: Revner i køkkengulv med knækkede fliser samt markant bule i entre gulv.

Dansk Boligforsikringens argumentation for afslag er følgende: *'På baggrund af tilstandsrapportens*

anmærkning under pkt. 9, har I haft mulighed for at tage forholdet i betragtning forud for jeres køb af ejendommen, og forholdet er af den årsag undtaget fra dækning. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.'

Bilag: Mail_Afslag på klage fra Dansk Boligforsikring_... _... .pdf

Ankenævnet for Forsikring

2.

101927

Police nummer: ... – Dansk Boligforsikring
Dansk Boligforsikring ref.: ...

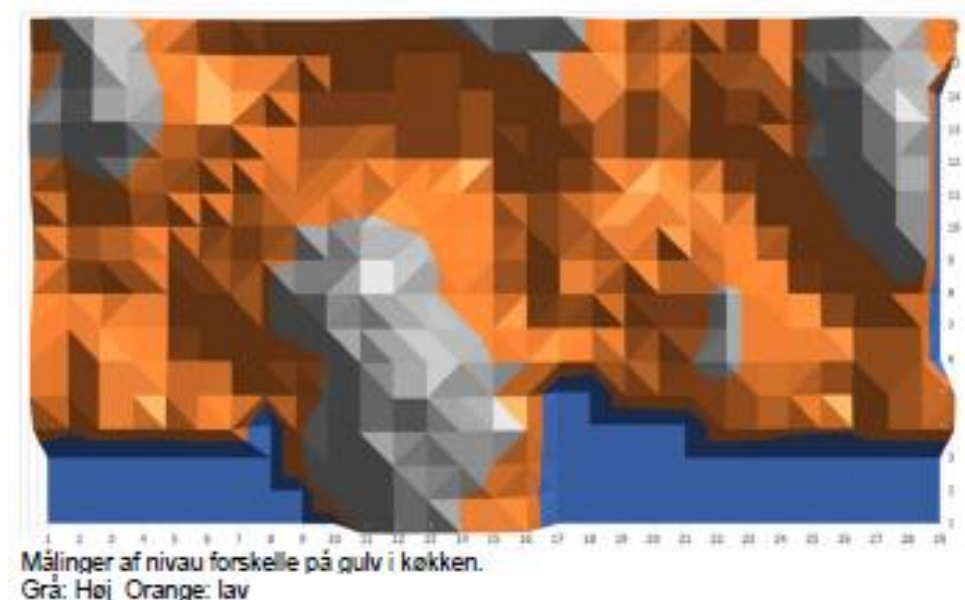
Sagens forløb:

21. december 2021: Vi overtager ejendommen I den forbindelse tegner vi ejerskifte forsikring hos Dansk Boligforsikring.

Bilag: EjerskifteforsikringPolice_...

6. november 2023: Vi indsender skades anmeldelse via Dansk Boligforskrings hjemmeside.

Begrundelse i det væsentlige er følgende: I forbindelse med overtagelse af ejendommen, hvor gulvene er tomme for møbler og tæpper, er der desværre konstateret kritiske skader i de støbte gulve i køkkenet og entre. Dette giver sig udslag ved at der er kraftige spor dannelser (i køkken plan) i et meget specifikt mønster (se vedlagte bilag 2 stk: Gulv opmålinger).



...

Iht. til tilstandsrapporten punkt 9, side 12/22 (vedhæftet) beskrives dette som: citat: *'Klinkegulv er med revner og ujævnheder flere steder.'* Anmærkningen er markeret Gul. Som det senere fremgår af denne skrivelse, burde anmærkningen være beskrevet som en kritisk skade - Rød. Havde den sagkyndige undersøgt gulvet grundigere, da de knækkede klinker blev observeret, var mønstret tydeligt fremkommet - og en anden klassificering sandsynligvis også fremkommet.

Spordannelserne – højder og lavninger - er visuelt meget tydeligt når man går op ad trappen og ind

rummet. Det er tydeligt (jvf. målinger) at betonlaget er uden styrke i de markerede 'render' da vedhæftningen af klinkerne er intakt på begge sider af de synlige render. Dermed er renderne opstået ved enten en hævnning af- eller en nedsynkning af betonlag/terrændæk.

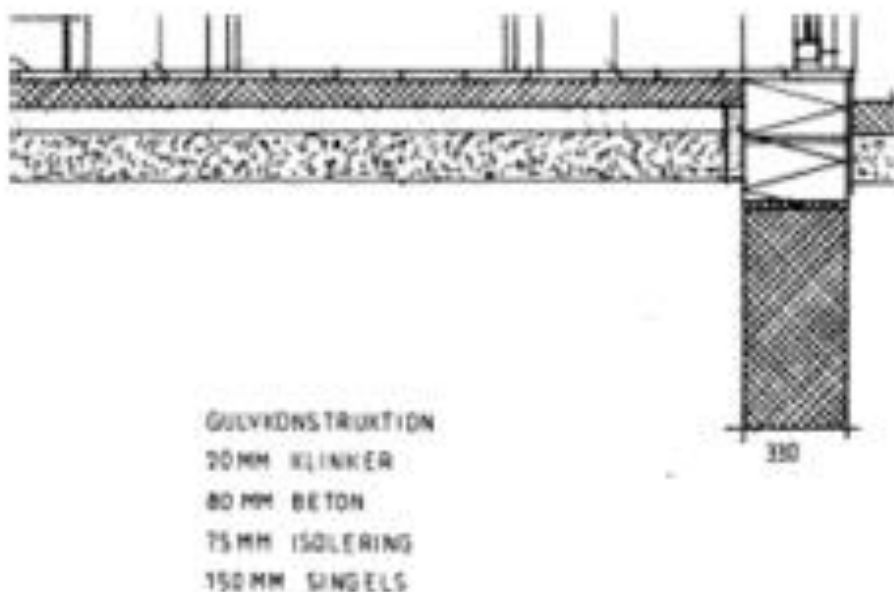
Ved yderligere inspektion af området i køkkenet kan det konstateres at de førnævnte render stemmer overens med de flere stikudtag i dette plan. Herved er det nærliggende at antage at der under eller i betonlaget er udlagt kabler og/eller trækrør, som kan have svækket dækket i en sådan grad at dette har tabt styrken og herefter er kollapsede.

Ankenævnet for Forsikring

3.

101927

Jvf. Tegningsmaterialet (se vedhæftet Tegningsmateriale) for bygningen er der et betonlag på 80 mm (dette stemmer overens med gældende SBI) hvilket på ingen måde reagerer på denne måde ved normal belastning. Heraf må drages en foreløbig konklusion, at betonlaget ikke opfylder de gældende styrkekrav, eller er svækket i en sådan grad at det ikke overholder gældende styrkekrav. Alternativt er problematikken at der under betonlaget er noget som er svækket og betonen derfor ikke har den nødvendige understøtning. (Se nedenfor snit af gulvopbygning)



Snit fra bygningstilladelsen 1985.

Gulvet i entreen er meget buende, hvilket tydeligt kan mærkes, når man træder ind i entreen. Der er tale om en ret markant bule midt i rummet. Dette giver yderligere grund til bekymring, da der her måske er tale om et opsvulmen under terrændækket alternativt en nedsynkning i området omkring fundamentet. Her er skaden beskrevet i tilstandsrapporten punkt 7, side 12/22 som Citat: 'Klinker er med mangelfuld vedhæftning foran trappe. Markeret grå. Havde bygningssagkyndig sammenholdt disse 2 skader, var der sandsynligvis fremkommet en helt anden klassificering. Og forsikringen ville måske have lavet et forbehold i den tilbudte forsikring. I forbindelse med etableringen af huset (1984/1985), må det antages, at der på ingen måde var et terrændæk med 'buler' og 'lunker' som er afleveret til 'næste led' i byggeprocessen. Et så ujævnt, revnet, sporet og bulet dæk vil der ikke kunne arbejdes videre med af fx. Flisemureren, jf. god byggeskik. Enhver bygherre vil heller ikke overtage et sådant gulv ved overleveringsforretning. Den tidligere ejere af ejendommen må pr. definition også have været opmærksom på disse udfordringer, da det specielt i køkkenet er umuligt at sætte et almindeligt spisebord og stole op uden at disse vipper. Derfor burde tidligere ejer også i forbindelse med tilstandsrapportens egen-erklæring punkt 7 og 9, side 15/22 have gjort opmærksom på dette. Bilag: Skades anmeldelse_Dansk Boligforsikring_06-11-2023

19. og 26. januar 2024: Besigtigelse af bygningskonsulent udsendt af Dansk Boligforsikring

Ankenævnet for Forsikring

4.

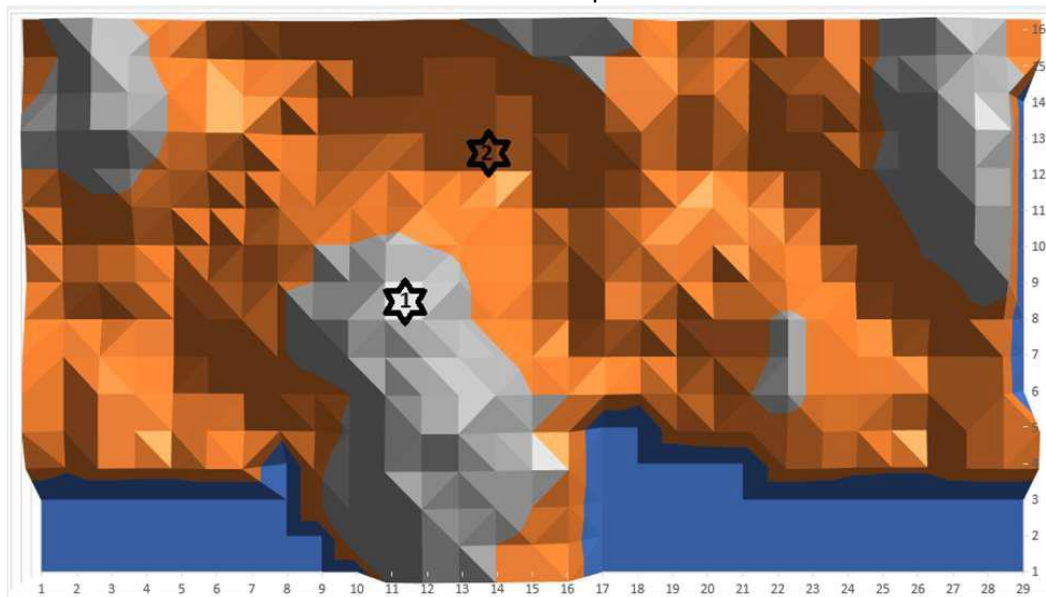
101927

19. januar 2024 kommer en bygningskonsulent udsendt af Dansk Boligforsikring på ... og inspicerer gulvet.

26. januar 2024 kommer samme bygningskonsulent kommer igen og foretager 3 prøveboringer: Hul 1) på et højdepunkt i køkkenet. Her blev betonen målt til 70mm og en isolerings tykkelse på 30mm.

Hul 2) på et lavpunkt i køkkenet. Her blev betonlaget målt til 60mm og en isolerings tykkelse på 10mm. Afstanden mellem hul 1) og 2) er ca. 1m.

Hul 3) under måtten i entreen. Her blev der målt 150mm beton og ingen isolering. Kun Leca-nødder. Området med måtten er i entreen et lav punkt.



11. marts 2024: Vi bliver informeret pr. mail, at Dansk Boligforsikring har indgået aftale med Sedgwick Danmark A/S omkring behandling af ejerskiftesager.

Bilag: Mail_Info om overlevering af ejerskiftesager til Sedgwick Danmark_11032024.pdf

14. marts 2024: Vi modtager afslag fra Sedgwick om at skaden ikke kan accepteres da skaden er beskrevet i punkt 9 i tilstandsrapporten.

Sedgwick argumentation: *'At et gulv har skævheder, udgør i sig selv ikke et dækningsberettiget forhold og der er ikke fundet forhold ved besigtigelsen der udgør en aktuel skade eller forhold der giver nærliggende risiko for skade på bygningen eller andre bygningsdele. Ejendommens brugbarhed og værdi anses ikke for at være nedsat væsentligt set i forhold til andre tilsvarende ejendomme, opført på samme måde og værende i samme stand.'* (henvisning til køkkengulvets revner). Samt, *'At en 'smule' skævhed i gulvet må forventes'* (henvisning til bulen i entreen)

7. april 2024: Vi indsender klage/appel til Sedgwick med fokus på de informationer der er indhentet via de 3 prøveboringer. Yderligere udbeder vi os kopi af den original besøgsrapport fra bygningskonsulentens besøg i januar.

Bilag: Mail_Klage og argumentation over Sedgwick afgørelse_07042024

1. maj 2024: Vi modtager fastholdelse af afslag fra Sedgwick på klage/appel sendt 7. april 2024.

Sedgwick argumentation: Ingen nye oplysninger tilgået sagen samt henvisning til afslag dateret 14. marts 2024. Vi oplyses at hvis vi er uenige, kan vi klage til Dansk Boligforsikring.

Bilag: Mail_Fastholdelse af afslag fra Sedgwick_01052024.pdf

10. Maj 2024: Indsendelse af klage til Dansk Boligforsikring. Udbeder vi os igen en kopi af den originale besøgsrapport.

Bilag: Vedlæg til mail_Officiel klage til Dansk Boligforsikring_10052024.pdf

3. juni 2024: Vi modtager kopi af besigtigelses rapport/notat. Denne mener vi er meget mangelfuld mht. informationer om observerede tykkelser osv.

Bilag: Besigtigelsesnotat-1178609 - 1.pdf

17. juni 2024: Vi modtager afslag fra Dansk Boligforsikring (... , Jura og kvalitet). Se indledningen til dette klage skrift.

Bilag: Mail_Afslag på klage fra Dansk Boligforsikring_..._17062024.pdf

19. juni 2024: Vi fremsender spørgsmål og kommentarer til besigtigelses notatet.

Bilag: Vedlæg til mail_Udbedelse om svar på spørgsmål til besigtigelses notat_19062024.pdf

20. juni 2024: Vi modtager svar fra Dansk Boligforsikring (... , Jura og kvalitet) med ingen/mangelfulde svar på de stillede spørgsmål til besigtigelsesnotatet.

Bilag: Mail_Kommentar til udbedelse af svar på spørgsmål til besigtigelses notat_20062024.pdf

27. juni 2024: Vi fremsender på ny mail, med opfordring om at svare på de udbedte spørgsmål til besigtigelses notatet. Samt anmoder igen om fremsendelse af det originale besigtigelses notat. Yderligere prøver vi at henvise til at 'revnerne' og 'bulen' er blevet sekundært med informationerne om manglende isolering og for tynde betonlag. Boligen oplever en væsentlig værdiforringelse og er ikke opført iht. til regler og lovbestemmelser gældende på opførelstidspunktet. Ligesom bygninger ikke er opført iht. Byggetilladelse.

Bilag: Mail_Opfordring til svar på spørgsmål til besigtigelses notat samt opsummering af sagen_27062024.pdf

29. juni 2024: Vi modtager mail med klar udmelding om at afgørelsen fra Dansk Boligforsikring er endelig. Hvis vi er uenige kan vi klage via Ankenævnet for Forsikring.

Bilag: Mail_Afslag er endelig fra Dansk Boligforsikring og klage kan indgives via Ankenævnet for Forsikring_29062024.pdf

Vi mener af det ovenstående, at Dansk Boligforsikring frakender sig sit ansvar for at dække den anmeldte skade. De henholder sig til vage bemærkninger i tilstandsrapportens punkt 7 og 9, og mener at vi som brugere skulle have kunnet konkludere at yderligere undersøgelser var nødvendige. At vi, som ikke faglærte, skulle kunne mistænke bygningen for ikke at være opført iht. Byggetilladelsen samt de i 84'/85' gældende regler. Dansk Boligforsikring frakender sig resultatet af informationerne frembragt via de 3 prøveboringer, hvori det er afdækket at gulvene ikke har den nødvendige styrke ej heller den foreskrevne isoleringsgrad. Dansk Boligforsikring hævder at disse informationer med den deraf fremkomne viden, ikke er en del af den tegnede forsikring. Sektion 3.1 i den tegnede forsikringspolice er ganske klar i skadesbegrebet og tab i boligens værdi. Læser man yderligere definitionerne på en Basis dækning (som er den tegnede forsikring), så dækker den alt indenfor soklen. En Udvidet dækning (ikke tegnede forsikring) er alt det som måtte ligge udenfor soklen (stikledninger, kloakker etc)"

Selskabet har den 19/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ujævne gulve samt manglende isolering under gulvene, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet og i øvrigt i forhold til, at klinkegulvene er beskrevet i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1985 beliggende ... den 21. december 2021. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 25. maj 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 6. november 2023 anmeldte klager, at der var en bule i gulvet i både køkkenet og i entreen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 19. februar 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 14. marts 2024 meddelte DBF v/Sedgwick Danmark A/S, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, hvorefter klager den 7. april 2024 fremsendte en indsigelse. DBF fastholdt herefter afgørelsen den 1. maj 2024. Samme dag fremsendte klager endnu en indsigelse, som blev svaret af DBF den 2. maj 2024.

Den 10. maj 2024 fremsendte klager endnu en indsigelse. DBF's interne klageafdeling fastholdt afgørelsen den 17. juni 2024.

Den 19. juni 2024 modtog DBF's klageafdeling endnu en indsigelse. DBF's klageafdeling fastholdt efterfølgende den 20. juni 2024 afgørelsen. Den 27. juni 2024 fremsendte klager endnu en indsigelse. Korrespondance parterne imellem fremlægges som bilag B.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Buler i køkkenalrum samt entre

Klager kræver, at DBF skal dække buler i gulv i entre og køkkenalrum og ønsker at klinkegulvene bliver brudt op og lagt forskriftsmæssigt mht. isolering og styrke. DBF har afvist dækning til de anmeldte forhold, da skaderne i klinkegulv i køkkenalrum er nævnt i tilstandsrapporten og forholdet i øvrigt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 21. december 2021 var forhold ved gulvene, 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 opført i 1985. Gulvene er udført med 20 mm klinker på beton og ca. 80 mm isoleringsbats på 30 mm og beton klaplag på jorden.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 19. februar 2024, og dermed over to år efter overtagelsen, konstateret, at der i køkkenalrummet er flere revner i gulvet, hvor det ses, at gulvet er sunket og klinker er knækket.

Der er ved besigtigelsen målt en skævhed på 20 mm over køkkenalrummet, som har en størrelse på ca. 7 x 3 meter og dermed en skævhed på ca. maksimalt 7 mm pr. meter. Efter at have foretaget en boreprøve vurderer konsulenten, at årsagen til lunken skyldes, at isoleringen er faldet lidt sammen.

I entreen har konsulenten målt en skævhed på 15 mm over ca. 3 meter og dermed ca. 5 mm pr. meter og ikke konstateret nogen former for skader.

Følgende har den bygningssagkyndige beskrevet i tilstandsrapporten:

Stueplan – Entre/gang. Karakter grå. Klinker er med mangelfuld vedhæftning foran trappe. Skaden er af mindre omfang.

Stueplan – Køkken/alrum. Karakter gul. Klinkegulv er med revner og ujævnheder flere steder. Forholdet vurderes at skyldes udførelsen.

Ujævnheder og revner i klinkegulvet i køkkenalrummet er direkte beskrevet i tilstandsrapporten og er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. pkt. 4.1 i vilkårene for forsikringen.

Den omstændighed at der i køkkenalrummet er målt skævheder på maksimalt 7 mm pr. meter udgør ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger opført i 1985.

Når der i entreen er målt en skævhed på 5 mm pr. meter, og når der i øvrigt ikke er konstateret nogen former for skader i klinkegulvet i entreen, bortset fra forholdet nævnt i tilstandsrapporten, og når konsulenten vurderer, at skævheden skyldes den oprindelige udførelse af klinkegulvet i 1985, finder DBF ligeledes i forbindelse med dette forhold ikke, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Isoleringstykkelse

Klager gør gældende, at der er fejl i isoleringstykkelsen i gulvene.

Besigtigelseskonsulenten har i mail fra den 19. august 2024 (bilag C) oplyst, at der er målt lidt svingende tykkelse på betonen, hvilket dog er normalt i forhold til, hvorledes gulvkonstruktionen er bygget op.

Hertil oplyser konsulenten, at leca kugler i entreen er benyttet som isolering, hvilket var helt sædvanligt på tidspunktet for husets opførelse. Dette forklarer, at der ikke er et isoleringslag i entreen.

Klager har ikke fundet anledning til at anmelde, at ejendommen ikke kan varmes op til en almindelig komforttemperatur.

Klager har alene i mail fra den 10. maj 2023 (bilag B side 9) meddelt, at 'dette kan forklare, at der ganske fodkoldt og vi har 'fugt indikerede insekter' trods det at vi holder en rum temperatur på 21 grader'.

Som det fremgår af klagers egne oplysninger, har klager derfor ikke problemer med at varme ejendommen op til en almindelige komforttemperatur, og DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at den varierende isoleringstykkelse under gulvene medvirker til, at ejendommen ikke kan opvarmes til en almindelig komforttemperatur i forhold til husets alder.

Hertil medvirker den omstændighed, at isoleringstykkelsen ikke harmonerer med byggetegningerne fra husets opførelse i 1985, ikke til, at forholdet er dækket af forsikringen, da klager alene har tegnet en basisforsikring, som ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger, som DBF dog ikke finder, at klager har påvist, at der skulle være tilfældet her.

Da klager ikke har fremlagt dokumentation på, at ejendommen på overtagelsestidspunktet ikke kunne varmes op til en almindelig komforttemperatur og DBF ikke finder, at de målte isoleringstykkelser udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, dækker DBF ikke det anmeldte forhold, jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene for forsikringen.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 21. december 2021 var forhold ved klinkegulve og isoleringen under gulvene, som, sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 24/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Klagen 'Revner i køkkengulv med knækkede fliser samt markant bule i entre gulv' vedrører for tyndt støbte betongulve resulterende i manglende styrke og derfor revner. Kollapset isolering under gulvene resulterende i mangelfuld understøtning, som forværrer det i forvejen svage betonlag. Opbulning af betongulv i entre som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og endnu ikke forklaret.

Dansk Boligforsikring er af den overbevisning, at jeg som forsikringstager ud fra beskrivelsen i tilstandsrapporten, burde kunne konkludere skadernes omfang og deraf tage mine forbehold. Dette syntes jeg er urimeligt at kunne forlange og at skaderne derfor er dækningsberettigede i forsikringens forstand – en skjult skade og et tab af boligens værdi.

Forsikredes kommentarer til Dansk Boligforsikring A/S' svar på klage

Som beskrevet i indledningen, så mener jeg ikke det kan forlanges at jeg som forsikringstager ud fra beskrivelsen i tilstandsrapporten, skal kunne konkludere at bygningen ikke er opført iht. den af myndighederne stemplede byggetilladelse. Der står skrevet at klinkegulvet er revnet og at det vurderes at skyldes udførelsen ... den gode tro er her at bygningen er fra 80'erne - Kendetegnet for kvalitet og fokus på isolering. En risiko: 'Forholdet vurderes at skyldes udførelsen' – min tanke og den daværende rådgivers tanke: Det må have noget med udlægningen af fliserne. Hvordan skulle

jeg foranlediges til at tro at ordene 'Forholdet vurderes at skyldes udførelsen' relaterer til kollapsede og/eller manglende isolering og for lidt beton...altså slet og ret: Byggesjusk, mangler og ikke fulgt bygge tilladelse?. Alt sammen noget der hørte 70' til.

1. I Dansk Boligforsikrings bilag C, kommenterer Besigtigelseskonsulenten, i mine øjne, mangelfuldt og for Dansk Boligforsikring argumentation formålstjenligt.

a. Konsulenten bekræfter 150 mm beton i entre (70 mm mere end byggekravet) og statuere at brugen af Leca som isolering var meget brugt. Dette er ikke hvad der foreskrevet i tegningerne ej heller i tråd med 80'ernes fokus på energibesparelser efter oliekrisen i slut 70'erne. Leca har ikke nær den samme isolerings evne som bats (Rockwool eller Glasuld).

b. På spørgsmålet om betontykkelserne i køkkenet, der er ingen mål angivet. Ej heller noget om isolering tykkelser eller manglende understøtning. Men at det er et lille hul og derfor svært at bestemme. Bemærkelsesværdigt at disse mangler ikke kan kommenteres - boret anvendt var det samme for alle 3 huller boret.

Bilag C fremlagt af Dansk Boligforsikring

Jeg mener at udtalelsen fra Besigtigelseskonsulenten skal ses som et forsøg på at negligere de facts om mangler/sjusk indsamlet via de 3 boringer

2. Det er forsøgt ved flere anledninger at stille spørgsmål omkring tidspunktet jeg har anmeldt skaden. Forsikringen er gyldig i 5 år og skal derfor dække skader anmeldt i hele dette tidsrum. Med kendskab til hvordan forsikringer og specielt ejerskifteforsikringer fungerer og hvor vigtigt bevis og retorik er, har det været mig meget magtpåliggende at have facts og observationer korrekte, i håb om at blive taget seriøst. Grundet skadens natur (originalt beton gulv fra 1985) mener jeg ikke at tidspunktet for anmeldelsen af skaden, kan have nogen indflydelse på afgørelsen, da der umuligt kan have foregået nogen forværring.

3. Dansk Boligforsikring bringer emnet komforttemperatur ind. Emnet har ikke været bragt i spil tidligere. Siden det nu bringes op, kan det oplyses at gulvene er kolde og fugtige. Vi har et mylder af bænkebidere og edderkopper – indikation på høj fugt og lav temperatur. Dette bekræfter at isoleringen er manglende og stiller endda spørgsmål til hvorvidt kappilarlaget er tilstrækkeligt og opfylder den funktion i gulvopbygningen det er tilsigtet.

Vi er allerede der (21. september 2024), hvor vi må vi ved en udetemperatur på 18 C må have varme

på radiatorerne for have nogenlunde komfort. Alligevel måler vi relativ luftfugtighed på 68-74 %. Dette til trods for at vi lufter ud som det anbefales og har vinduer på kip når vi ikke er hjemme.

4. Jeg kan ikke forstå, hvad der gør at Dansk Boligforsikring vælger at sende en konsulent ud hele 2

gange, for at foretage de 3 boringer i køkkenet og entreen. Når det senere er så 'indelysende' at skaden ikke er dækningsberettiget – 'Skaden er jo allerede nævnt i tilstandsrapporten'. Hvorfor så ikke afvise den med det samme?

Jeg er overbevist om at Dansk Boligforsikring godt ved at skaden er dækning berettiget. Men at skaden pludselig var langt mere omfangsrig end først antaget og nu kæmper Dansk Boligforsikring med at finde argumenter for at løbe fra sit ansvar.

Afsluttende

Der er en skade jf. forsikringspolice, punkt 3.1 - Bygningen er forringet i værdi. Det er her irrelevant om den tegnede forsikring er en basis eller udvidet forsikring. Som angivet ovenfor, så kan det ikke forlanges at jeg ud fra tilstandsrapportens punkt 9, skal kunne resonere mig til skadens omfang.

Ville jeg i købsituationen på nogen måde have fået lov til at foretage de boringer Dansk Boligforsikring har foretaget? Jeg tror sælger ville have valgt en anden køber som ikke stillede spørgsmål og problemet med skaden den samme. Ville jeg på nogen anden måde kunne forsikre mig? Er det ikke nøjagtigt det en ejerskiiftforsikring tegnes for: Dække skjulte skader og tab af værdi."

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 19/2 2024:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Gulvet i køkken alrum har revner og er sunket lidt så boret vipper.

Konklusion

Dårlig udført underlag til gulvet.

Der er i køkken alrum flere revner i gulvet hvor det ses at gulvet er sunket og derved er klinker knækket. Gulvet er lavet med 20 mm klinker på beton ca. 80mm, isoleringsbats på ca. 30 mm og beton klappag på jorden. Der er boret 2 huller i fugen i gulvet og har kan det måles at isolering er sunket sammen hvor en af revnerne er. Der er ca. 20 mm skævhed ned til den revne der ligger lavest i midten af rummet. Det er bygget tidstypisk og normale metoder og det var der ved overtagelsen (er omtalt i TR)

I entre er gulvet en smule skævt der er en top på midten af gulvet på ca. 15 mm der ses, ikke revner eller andet der tyder på der er noget der bevæger sig i dette rum. Der er boret ned under dørmåtten og her kan der måles ca. 15 cm beton og der efter Leca nødder til isolering. Varmer rør går gennem gulvet for and badeværelset. Det er opbygget tidstypisk og normalt ved opførslen det er bare en smule skævt.

Der er ikke noget der tyder på fugt eller andet i gulvet og FT har heller ikke oplevet noget."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

BEBOELSE - Stueplan - Entre/gang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Klinker er med mangelfuld vedhæftning foran trappe.	Skaden er af mindre omfang.	-

...

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

101927

BEBOELSE - Stueplan - Køkken/alrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Klinkegulv er med revner og ujævnheder flere steder.	Forholdet vurderes at skyldes udførelsen.	-

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

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. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et rækkehus fra 1985, den 21/12 2021 og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring med basisdækning. Han anmeldte den 6/11 2023, at der var buler i gulvet i køkken og entre. Klageren ønsker, at selskabet "skal acceptere skaden/manglen. Jeg har en forventning om, at gulvene bliver brudt op og lagt forskriftsmæssigt, mht. isolering og styrke".

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har for så vidt angår bulerne i gulvet i køkken og entre anført, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdene ikke udgør dækningsberettigende skader. Selskabet har anført, at "den omstændighed at der i køkkenalrummet er målt skævheder på maksimalt 7 mm pr. meter udgør ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger opført i 1985. Når der i entreen er målt en skævhed på 5 mm pr. meter, og når der i øvrigt ikke er konstateret

nogen former for skader i klinkegulvet i entreen, bortset fra forholdet nævnt i tilstandsrapporten, og når konsulenten vurderer, at skævheden skyldes den oprindelige udførelse af klinkegulvet i 1985, finder DBF ligeledes i forbindelse med dette forhold ikke, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet". For så vidt angår isoleringen har selskabet anført, at "som det fremgår af klagers egne oplysninger, har klager derfor ikke problemer med at varme ejendommen op til en almindelige komforttemperatur, og DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at den varierende isoleringstykkelse under gulvene medvirker til, at ejendommen ikke kan opvarmes til en almindelig komforttemperatur i forhold til husets alder".

Klageren har anført, at forholdet "vedrører for tyndt støbte betongulve resulterende i manglende styrke og derfor revner. Kollapset isolering under gulvene resulterende i mangelfuld understøtning, som forværrer det i forvejen svage betonlag. Opbulning af betongulv i entre som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og endnu ikke forklaret. Dansk Boligforsikring er af den overbevisning, at jeg som forsikringstager ud fra beskrivelsen i tilstandsrapporten, burde kunne konkludere skadernes omfang og deraf tage mine forbehold. Dette syntes jeg er urimeligt at kunne forlange og at skaderne derfor er dækningsberettigede i forsikringens forstand – en skjult skade og et tab af boligens værdi". Klageren har anført, at selskabet "bringer emnet komforttemperatur ind. Emnet har ikke været bragt i spil tidligere. Siden det nu bringes op, kan det oplyses at gulvene er kolde og fugtige. Vi har et mylder af bænkebidere og edderkopper – indikation på høj fugt og lav temperatur. Dette bekræfter at isoleringen er manglende og stiller endda spørgsmål til hvorvidt kappilarlaget er tilstrækkeligt og opfylder den funktion i gulvopbygningen det er tilsigtet. Vi er allerede der (21. september 2024), hvor vi må vi ved en ude-temperatur på 18 C må have varme på radiatorerne for have nogenlunde komfort. Alligevel måler vi relativ luftfugtighed på 68-74 %. Dette til trods for at vi lufter ud som det anbefales og har vinduer på kip når vi ikke er hjemme".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 19/2 2024: "Konklusion: Dårlig udført underlag til gulvet. Der er i køkken alrum flere revner i gulvet hvor det ses at gulvet er sunket og derved er klinker

knækket. Gulvet er lavet med 20 mm klinker på beton ca. 80mm, isoleringsbats på ca. 30 mm og beton klaplag på jorden. Der er boret 2 huller i fugen i gulvet og her kan det måles at isolering er sunket sammen hvor en af revnerne er. Der er ca. 20 mm skævhed ned til den revne der ligger laves i midten af rummet. Det er bygget tidstypisk og normale metoder og det var der ved overtagelsen (er omtalt i TR). I entre er gulvet en smule skævt der er en top på midten af gulvet på ca. 15 mm der ses, ikke revner eller andet der tyder på der er noget der bevæger sig i dette rum. Der er boret ned under dørmåtten og her kan der måles ca. 15 cm beton og der efter Leca nødder til isolering. Varmer rør går gennem gulvet for and badeværelset. Det er opbygget tidstypisk og normalt ved opførslen det er bare en smule skævt. Der er ikke noget der tyder på fugt eller andet i gulvet og FT har heller ikke oplevet noget".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "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". Det fremgår videre af punkt 4.1., at forsikringen ikke dækker "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 ufyldstgørende, 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".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

15.

101927

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Gulve

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen i køkken/entre, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 9 under "BEBOELSE - Stueplan - Køkken/alrum" med karakteren gult hus "klinkegulv er med revner og ujævnheder flere steder. Forholdet vurderes at skyldes udførelsen".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7 under "BEBOELSE - Stueplan - Entre/gang" med karakteren gråt hus "klinker er med mangelfuld vedhæftning foran trappe. Skaden er af mindre omfang".

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for gulvkonstruktionen i køkken og entre.

Isolering

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved isoleringen i gulvkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand,

Ankenævnet for Forsikring

16.

101927

Nævnet har blandt lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at gulvisoleringen har væsentlig betydning for opvarmningen af huset, eller at isoleringsforholdene giver anledning til væsentlige fugtgener.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand