744/06

Den 27. marts 2006 blev i sag nr. 66.955:

xxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens gulve.

Af vedlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A

...

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad 2: Der tages forbehold for gulve under fast belægninger.
...

Sælgers oplysninger

		Ja	Nej	?
...				
6.	**Gulve**			
...				
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Klagernes advokat har over for nævnet oplyst, at klagerne efter overtagelsen af ejendommen, der fandt sted den 1/3 2005, konstaterede en skade på parketgulvet efter tidligere vandspild. Dette havde bevirket, at gulvet var gået op i limningen og ifølge lokal tømrer, der har foretaget besigtigelse af de anmeldte forhold, vil en udbedring heraf ved etablering af nyt gulv beløbe sig til 51.500 kr. ekskl. moms. Videre hedder det i advokatens skrivelse til nævnet:

"Det fremgår imidlertid klart at tilstandsrapport af 4. oktober 2004 udarbejdet af beskikket bygningssagkyndig T.S., ..., at 'ingen bygningsdele er gjort utilgængelige'. Tilstandsrapporten vedlægges som bilag ... Ankenævnets opmærksomhed henledes på tilstandsrapportens side 6, hvor spørgsmål 1 'Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige' er besvaret med 'nej'.

Da det ikke har været muligt at få Dansk Boligforsikring A/S til at anerkende dækning på trods af, at der har været tale om en skjult skade et sted, som godt nok har været dækket af et tæppe, men på ingen måde kan siges at være gjort utilgængelig, er det mine klienters klare opfattelse, at ejerskifteforsikringen bør dække skaden."

Klagerne har i skrivelse dateret 1/3 2006 redegjort således for forholdet:

"Da vi kikkede efter huset i 2004/2005 kikkede vi først og fremmest i salgsopstillingerne hvad gulvene bestod af og spurgte senere ejendomsmæglerne om dette, grunden til dette er at min kone har støvallergi, jeg kan oplyse at huset vi flyttede fra

havde faste gulve overalt. Vedr. S. stod der i salgsopstillingen at der var parketgulv under alle gulvtæpper i opholdsrum, under fremsivning blev gulvtæpperne løftet de steder hvor det kunne lade sig gøre. Nogle steder kunne det ikke lade sig gøre da fodpaneler og fejelister var monteret efter gulvtæpperne blev lagt, tæpperne har ligget siden huset blev bygget, der stod samtidig mange store møbler i hele huset da sælger har boet her siden huset blev bygget i 1971. Vi har set i krybekælderen og her var ingen steder tegn på fugt, der ligger dampspærre under gulvet og samtidig er der isoleret med 100 millimeter glasuld, krybekælderens gulv og vægge var (er) helt tørre."

Selskabet fastholder sin afgørelse og har ved skrivelse af 3/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Vandskadet parketgulv i stuen**

Det er selskabets opfattelse, at gulvet ikke er vandskadet i et omfang, at det udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand når det tages i betragtning, at parketgulvet var dækket af faste tæpper da tilstandsrapporten blev udfærdiget.

Der henvises til Ankenævnets kendelse 60.878, hvori det fastsloges, at gulvet der ved tilstandsrapportens udfærdigelse var belagt af fast tæppebelægning, ikke var skadet i et omfang, at det ikke fortsat er egnet som undergulv for fast tæppebelægning. Når et gulv er dækket af faste tæpper, og dette er oplyst i tilstandsrapporten, kan en køber ikke regne med at gulvet kan anvendes som færdig gulvbelægning. Den samme konklusion kom Nævnet til i 61.667 og 61.317.

Såfremt Nævnet finder at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand forbeholder Dansk Boligforsikring A/S sig ret til at besigtige gulvet og anvise hvorledes udbedring skal ske. Det af klager fremlagte tilbud kan ikke umiddelbart accepteres. Da vi ikke har set dette tilbud (fremlagt af klager som bilag …) bedes Nævnet fremsende kopi heraf for god ordens skyld.

2. Manglende parketgulv i gang og køkken

Dansk Boligforsikring A/S mener ikke, den af klager påberåbte kendelse 61.320 kan bruges i denne sag.

I den omtalte kendelse drejede det sig om manglende parketgulv under reolerne i stuen. Forsikringstagerne havde her en forventning om, at der var parketgulv inde under reolerne, da der ellers var parketgulv i stuen. Der er altså tale [om] gulvbelægningen i det samme rum. Der var parketgulv i stuen (altså ikke væg-til-væg tæppe), men det viste sig så, da man flyttede nogle store reoler, at parketgulvet ikke var ført under reolerne. Køberne havde her fået en forventning om, at parketgulvet var ført under møblerne.

I den konkrete sag, er der tale om, at der ikke viste sig at være parketgulv i gangen og i køkkenet, som klager har forventet ud fra de oplysninger man har fået fra ejendomsmægler og sælger. Der er altså tale om hele selvstændige rum, hvor gulvene var dækket af faste tæpper. Den bygningssagkyndige har taget forbehold for at gulve under faste belægninger ikke har kunnet besigtiges. Klagers forventninger til gulvet kommer fra sælgers og ejendomsmæglers oplysninger, ikke fra synlig gulvbelægning på en anden del af samme gulv i samme rum, som i den af klager påberåbte kendelse.

Manglende parketgulv er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ankenævnet for Forsikring har i flere sager taget stilling til gulve under faste gulvbelægninger. Der henvises til de ovenfor anførte kendelser. I sagen 60.878 skriver Nævnet i deres præmisser, at en forsikringstagers mulige forventninger til gulvets stand stammende fra sælgers oplysninger eller salgsmaterialet ikke indebærer, at der er et krav overfor ejerskifteforsikringen.

Der er her ingen tvivl om, at gulvet (krydsfiner) fortsat fungerer som undergulv."

Nævnet har fået forevist et billede.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

...

- Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at de skadede gulve og gulvene uden parket var dækket af tæpper ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Af tilstandsrapporten fremgår, at gulvene, der er dækket af tæpper, ikke er besigtigede, og klagerne kan herefter ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten ikke regne med, at gulvene kan anvendes som færdig gulvbelægning. At klagerne muligt ifølge sælgerens oplysninger og salgsmaterialet har en sådan forventning indebærer ikke, at klagerne har et krav mod forsikringsselskabet. Da nævnet lægger til grund, at gulvene fortsat er egnet som underlag for en tæp-

pebelægning, kan nævnet med henvisning til forsikringsbetingelserne ikke kritisere, at selskabet har afslået forsikringsdækning for den anmeldte skade på gulvene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen