766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.901:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres ejendomsmægler over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulve.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at klageren var behørigt advaret af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/2 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 3/1 2005. Den 10/10 2005 anmeldte klagerne, at de i forbindelse med, at de havde fjernet gulvtæpper, havde konstateret, at betongulvet under tæpperne var revnet, og at gulvet "bevægede sig". I tilstandsrapporten er om gulvkonstruktionen anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Forskydningsrevne/løs beton under tæppe i kontor.
	6.2 Belægninger	K1	Der forekommer hultlydende gulvklinker i entre og bryggers."

Af taksatorrapport dateret 17/1 2006 fremgår:

"Gulve er opstrøet trægulve på 1. sal og betongulve i stueetage. …

Der kan ved besigtigelsen konstateres at gulvene er revnede i stueetagens kontor og værelse, der ses at der er hul i dækket der er udført med 3-4 cm pudslag med lecanødder under og så antageligt klaplag på 10 cm under. Der ses ingen svindarmering. Der ses at være klinkegulve i entre, bryggers og badeværelse, i køkken er der linoleum på gulvet og i stuer er der lagt laminatgulve.

Der ses ikke at være skader på klinkegulve."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klagerne har ved deres ejendomsmægler over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Mægleren har i skrivelse af 28/2 2006 til nævnet anført:

"Sagens kerne er den, at køber (nuværende ejer) af ejendommen, da de købte den planlagde forskelligt istandsættelses arbejde, bl.a. at lægge klinkegulve i ca. halvdelen af stueplan.

I den forbindelse havde de en lokal murermester til at gennemgå tegninger mv., der ikke havde nogle indvendinger herimod, da det klart fremgik af tegningerne at gulvet var konstrueret til at kunne bære en klinkebelægning.

Nu viser det sig desværre, at tegningerne ikke lever op til de faktiske forhold. Gulvet er ikke lavet som det fremgår af tegningsmaterialet, og ud fra de forudsætninger, som køber har købt ejendommen under.

Såfremt der lægges klinkegulve vil de sandsynligvis revne og knække inden for overskuelig tid.

3. 68.901

Af bemærkninger i tilstandsrapporten fremgår en K1 i kontoret samt K1 i entre/bryggers, hvilket må være særdeles utilstrækkelig en bemærkning, da det er hele ejendommens gulvkonstruktion der er lavet på den pågældende måde."

Klageren har i skrivelse af 15/11 2006 supplerende anført:

"• Jeg klager ikke over manglende svindarmering.

- Jeg klager over at, gulvet er ubrugeligt. Det bevæger sig når man går på det.
- Her er netop tale om deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse, der nedsætter bygningens brugbarhed. Der kan ikke lægges gulvtæppe, trægulv eller klinker. Da betongulvet er deformeret.
- Vi er i besiddelse af, som beskrevet i foregående brev, Arkitekt/konstruktionstegninger på hele huset incl. gulvkonstruktion. Af disse tegninger fremgår det tydeligt at gulvet er i alt 10 cm tykt. Se venligst billeder og kopi af tegning fra foregående brev.
- Disse tegninger blev fremlagt køber under salget. Og var dermed en del af beslutningsgrundlaget.

Hvis gulvet havde været 10 cm tykt, var det sandsynligvis aldrig deformeret. Men det er nu engang kun 3-4 cm tykt. Jeg er i besiddelse af mange tegninger og en konstruktionsbeskrivelse af huset i A3-format. Hvis det ønskes, får jeg dem gerne kopieret og sendt til dem der ønsker det."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 11/4 2006 til nævnet vedrørende betongulvet i kontoret anført:

"Det er indklagedes opfattelse, at revnerne ikke har nogen som helst konstruktiv betydning for gulvet eller dets bæreevne. Det er endvidere indklagedes opfattelse, at sådanne revner alene er et udtryk for 'tidens tand', henset til at ejendommen er fra år 1972.

På denne baggrund mener indklagede ikke, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. nævnte forstand.

Det er endvidere indklagedes opfattelse, at forholdet i øvrigt er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten. Henset hertil - samt at en evt. reparation af gulvet ikke går ud over, hvad klager med rette kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger - skal jeg fastholde indklagedes afslag på dækning af forholdet vedrørende betongulvet i kontoret, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4."

Vedrørende revner i øvrige værelser har selskabets advokat i skrivelsen af 11/4 2006 anført:

"Under henvisning til forsikringsvilkårenes pkt. 3 sammenholdt med det forhold at betongulvene efter det oplyste ikke afviger fra betongulve i tilsvarende bygningen af samme alder og der i øvrigt ikke er nærliggende risiko for skader, samt at klager efter en almindelig vedligeholdelse (spartling) vil kunne anvende gulvene til ny tæppebelægning, skal jeg fastholde indklagedes afslag på at dække gulvene i de to minde værelser, jf. Ankenævnskendelse (ak) 60.878."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger til grund, at de skadede gulve var dækket af tæpper ved den bygningssagkyndiges besigtigelse og ved klagernes overtagelse af ejendommen. Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige for så vidt angår gulvet i kontoret har angivet i tilstandsrapporten, at der er en forskydningsrevne og løst puds under tæppe i kontor.

Nævnet lægger til grund, at gulvene fortsat er egnet som underlag for en tæppebelægning efter spartling af revnerne. Nævnet kan med henvisning til forsikringsbetingelserne herefter ikke kritisere, at selskabet har afslået forsikringsdækning for den anmeldte skade på gulvene.

Som følge heraf, og idet det af klagernes repræsentant anførte om klagernes forventninger om at kunne lægge klinkegulv, ikke kan føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann