781/07

Den 15. oktober 2007 blev i sag nr. 69.342:

xxxxxx xxxxxxxxx
xx xxxxx xxxxxx
xxxxxx xxx
xxxx xxxx

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulv.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klagerne i november 2003 købte den omhandlede ejendom, der er opført i 1875. Samtidig hermed tegnede de ejerskifteforsikring i det indklagede selskab. Forsikringen trådte i kraft samtidig med klagernes overtagelse af ejendommen den 1/4 2004.

Af tilstandsrapport af 15/7 2003, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			

…

A ***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***

6.1 Gulvkonstruktioner *K1*

...
I stuen og i soveværelset i tagetagen knirker gulvene let ved almindelig betrædning.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	?
0.	**Generelle oplysninger**			
…				
0.1	Hvor mange år har De boet i huset? ***6***			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger? Hvis ja, hvilke? ***Køkken er ombygget i 2000. Tagetage inddraget til beboelse i 1976.***	☒	☐	☐
...				
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?"	☐	☒	☐

Den 29/8 2005 blev den omhandlede ejendom besigtiget af ingeniør F.N. På baggrund af besigtigelsen udfærdigede ingeniøren rapport af 30/8 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"I et rum i stuehusets østlige ende er den indvendige træbeklædning og isolering fjernet, bjælke i etageadskillelse langs gavlen er frilagt og lofter nedtaget, således at gulvbrædder i tagetagen er synlig.

...

3 Der er frilagt ca. 15 m^2 af gulvet på 1. Sal (der har været lofter i underetagen og tæpper i overetagen) og samtlige gulvbrædder er så ødelagte af borebiller at der ingen bæreevne er tilbage, så der må under ingen omstændigheder færdes herpå.

Såfremt gulvet i resten af tagetagen har samme problem er dette en alvorlig skade. Dette kan ikke umiddelbart konstateres, idet der er lagt spånplader og tæppe i resten af etagen.

...

Økonomisk kan skaderne opgøres således:

...

3	Udskiftning af gulv i overetagen ca. 80 m^2 såfremt hele etagen er dårlig. Det bør naturligvis undersøges om hele etagen er angrebet af borebiller og om bjælkerne skal have en imprægnering inden der lægges nyt gulv.	kr.	80.000

...
Alle beløb er inkl. moms."

Ovennævnte forhold blev - sammen med flere andre forhold - anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 5/9 2005.

Ejendommen blev efterfølgende besigtiget af selskabets bygningskonsulent, der udfærdigede rapport af 6/10 2005. I denne rapport hedder det:

"**Generelt**:
Ejendommen er en gammel landbrugsejendom/nedlagt landbrug fra 1875. Den Fremstår i under middel stand. Der er foretaget nogen istandsættelse. På 1. salen er den ene del inddraget til beboelse, den anden del fremstår som pulterrum.

Gulvet 1. sal:
I den del af 1. salen, der er pulterrum, er der fritlagt ca. 15 m^2 gulv (der har tidligere været forskellige spånplader og tæppe på). Samtlige gulvbrædder er angrebet af borebiller. Gulvbrædderne er de oprindelige (130 år gamle). Borebilleangrebet er inaktivt (der kan ikke konstateres boremel på brædderne, så der er ingen aktivitet). Loftet har nok tidligere været brugt som tørreloft, uopvarmet og med nogen fugt, hvilket har givet levevilkår for borebillerne. Som 1. salen er blevet inddraget til beboelse, er borebillerne forsvundet, da der ikke længere er fugtighed nok til at de kan leve. Skadebilledet er ikke usædvanligt for en ejendom af denne alder og med den brug, man har haft.

Med hensyn til den del af 1. salen, der er inddraget til beboelse, er lagt 22 mm spånplader over det hele, herpå er der tæpper. Lofterne nedenunder er renoveret. Gulvbrædderne kan derfor ikke besigtiges. Ved betrædelse, er gulvet lettere eftergivende, hvilket skyldes, at pladerne arbejder let ved betrædning. Der er brugt søm, det er ikke nogen god løsning, det er bedre at bruge rillede søm eller skruer, så vil pladerne ikke bevæge sig så meget. Gulvet afviger ikke fra andre gulve, der er 130 år gamle, med plader fastgjort med søm og med gulvtæpper.

Tilstandsrapporten:
Tilstandsrapporten anmærker en K1'er vedrørende gulvet på 1. salen, det er en rigtig anmærkning. Der står at gulvet i tagetagen gynger ved let betrædning, det er også min vurdering.

Aldersnedskrivning:
Hvis de oprindelige gulve skiftes, kan der aldersnedskrives med 80 %. Gulvene er 130 år gamle og har derfor ikke mange år tilbage. Når man tænker på den brug, der er gjort af 1. salen, og det oprindeligt uopvarmede loftrum, forklarer det gulvene stand. De er ved at være slidt ned.

Konklusion:
Gulvene afviger ikke fra andre gulve af samme alder (130 år). Gulvene kan fint bruges som underlag for plader og tæppe, det var de også brugt til, da FT købte ejendommen."

På baggrund af de fremkomne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 18/10 2005.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor de ved skrivelse af 16/12 2005 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Ved skrivelse af 17/2 2006 til klagerne fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har de i klagen til nævnet bl.a. henvist til den af dem fremlagte rapport af 30/8 2005 fra ingeniør F.N.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 22/5 2006 bl.a. anført:

> "Ved besigtigelsen var underlagsplader og tæpper fjernet fra den ene del af 1. salen, i pulterrummet. Her var gulvbrædderne blotlagte, og inaktivt borebilleangreb kunne konstateres.
> ...
> Gulvbrædderne er nedbrudt pga. borebillerne, men ikke udover, hvad der kan forventes for gulvbrædder der er 130 år gamle, og med den brug af 1. salen, der har været gjort igennem årene. Desuden har gulvbrædderne fungeret som undergulv for pladebelægning og tæpper ved klagernes overtagelse, og det er vores besigtigelseskonsulents vurdering, at det gør de fortsat.
>
> Med hensyn til den beboede del af 1. salen (76 m^2) var der ved besigtigelsen pålagt spånplader og tæpper. Det har derfor ikke været muligt for besigtigelseskonsulenten, at besigtige de underliggende gulvbrædder.
> ...
> Uanset om gulvbrædderne under spånplader og tæpper måtte have været angrebet af borebiller, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Gulvene fungerer fint som undergulv for de spånplader og tæppe, der er lagt ovenpå.
>
> Ankenævnet for Forsikring har i flere sager udtalt, at hvor en ejendom er købt med fast gulvbelægning, så som spånplader og faste tæpper, kan man ikke forvente at undergulvet nedenunder er perfekt. Så længe gulvet fortsat tjener som undergulv, er der ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.
> ...

> For så vidt angår gulvene i den uudnyttede del af 1. salen, er det desuden Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at gulvene er udtjente. Dette henset til, gulvene har været i fugtig uopvarmet miljø.
> ...
> For så vidt angår gulvene i den beboede den af 1. salen, er det desuden Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet er beskrevet i Tilstandsrapporten.
> ...
> Skulle Nævnet komme til, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, er det selskabets opfattelse, at der ved en udskiftning af gulvbrædderne (undergulvet) på 1. salen kan fradrages i erstatningssummen som følge af slid og ælde med 80 %. Der henvises til vores besigtigelseskonsulents vurdering, hvorefter gulvet er 130 år gammelt og udtjent, særligt henset til den brug af tagetagen, der har været før den blev inddraget til beboelse, hvor den har henstået uopvarmet og dermed har været udsat for fugt og kondens."

Hertil har klagerne i skrivelse af 7/6 2006 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi mener ikke at det er rigtigt at nedskrive vores hus med 80 %.
> ...
> Overetagen og taget formodes at være fra 1976 ... At man ikke har lagt en solid etageadskillelse mener hører under skade da det svækker gulvbelægningen i stuen ovenpå. Og svækker bæreevnen. Skulle vi bare lægge et nyt gulv og fjerne det eksisterende gulv er det ingen sag, men det alvorlige i dette her er at disse ødelagte gulvbrædder også fungerer som etageadskillelse og har en bærende funktion på taget, da stolper der bærer taget (de synlige stolper der i stuen og vægge adskillelser også er sat oven på disse gulve brædder). Deri lægger alvoren og det tyder på at I ikke har fattet dette endnu. I skriver at dette forhold er nævnt i tilstandsrapporten. Ja, som en K1, en kosmetisk fejl og ikke en K3 som det burde være eller undersøges nærmere.
>
> Endvidere har vi konstateret mulig skimmelsvamp i forbindelse med at vi nedtager loftet i bryggers da vi jo skal have nye elinstallationer. Disse angreb er på bagsiden af dette gulv i det uudnyttede pulterrum og derved er risikoen også at der findes skimmelsvamp i resten af det gamle gulv og at det ikke kun er ormædt."

Vedlagt skrivelse af 31/7 2006 har klagerne til nævnet fremsendt et af firmaet B. udfærdiget tilbud på udbedring af skaden på gulvet. Tilbudsprisen er 63.000 kr. ekskl. moms og inkluderer følgende: (1) "Opbrydning og bortkørsel af eksisterende gulv", (2) "Opretning af gulvet ved at montere nye regler på eksisterende bjælker" samt (3) "Montering af nye gulvplader".

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 30/8 2006 til nævnet. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

> "Selskabets besigtigelseskonsulent oplyser, at etageadskillelsen er den oprindelige fra 1875. Det er yderst usædvanligt at man i forbindelse med inddragelse af tagetage til beboelse udskifter etageadskillelsen, og det er da heller ikke sket her. Det er alene gulvbelæg-

ningen, dvs. spånpladerne, som er af nyere tid. Det oplyses i øvrigt, at klagerne selv har monteret spånplader og gulvtæpper i stuedelen af 1. salen. Som oplyst i vores tidligere indlæg var det ikke muligt for besigtigelseskonsulenten, at besigtige det underliggende gulv under de af klager monterede spånplader, men det er selskabets opfattelse, at gulvet tjener fint til undergulv, sådan som klagerne da også har lavet det. Som tidligere nævnt, knirker gulvet lidt, men det skyldes, at der er anvendt søm og ikke skuer ved fastgørelsen af spånpladerne.

Med hensyn til den uudnyttede del af tagetagen (pulterrummet) var der blandet belægning på gulvet under besigtigelsen. Vores besigtigelseskonsulent vurderer, at både bjælkelag og gulvbrædder er oprindelige, dvs. 130 år gamle.

Der vedlægges billeder taget af besigtigelseskonsulenten. Heraf ses spånpladegulvet samt nogle af gulvbrædderne i pulterrummet.

Vores besigtigelseskonsulent oplyser, at stoleværk samt skunkvæg har nogen bærende funktion på tagkonstruktion, men det er ikke korrekt, at etageadskillelsen bærer taget. Desuden oplyser han, at der ikke er nogen fare for sammenstyrtning af tagkonstruktionen, som hævdet af klagerne. Det bemærkes i den forbindelse, at konstruktionen har stået i 130 år, der ingen nedbøjninger er konstateret. Borebilleangrebet i pulterrummet har ikke nogen konstruktionsmæssig betydning for etageadskillelsen og slet ikke på tagkonstruktionen, og har heller ingen betydning for gulvets funktion som undergulv.

Ankenævnet bør i den forbindelse være opmærksom på, at det tilbud på udbedring klagerne har fremsendt med deres brev af 31. juli 2006 heller ikke indeholder en udskiftning af bjælkelaget. Det fremgår at opretning af gulvet sker 'ved at montere regler på eksisterende bjælker', hvilket viser at heller ikke klagernes egen tømrer mener, at der er nogen problemer med bjælkelaget/etageadskillelsen.

Med hensyn til størrelsen af det fremsendte tilbud har Dansk Boligforsikring A/S ikke nogen indsigelser herimod. Det fastholdes dog, at der kan fradrages i erstatningssummen som følge af slid og ælde, idet en gulvbelægning på 130 år må anses for værdiforringet med mere end 30 %. Vores besigtigelseskonsulent har angivet et fradrag på 80 % pga. gulvets alder og stand.

Med hensyn til klagernes oplysninger om, at de har noteret skimmelsvamp i etageadskillelsen ved nedtagelse af loftet i bryggers, anser selskabet ikke dette som usædvanligt. Det er muligt at sådan skimmelsvamp er af ældre oprindelse, fra før udnyttelsen af tagetagen. Det er helt sædvanligt forekommende i ældre ejendomme, at der findes skimmelsvamp eller skimmelsporer, som følge af fugt i konstruktionerne. Skimmelsvamp er ikke i sig selv en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da den her - i det omfang den er konstateret - udspringer af ejendommens oprindelige konstruktion, er der ikke tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Klagerne har ikke fremlagt dokumentation for dette forhold, herunder dets årsag, og der er i øvrigt intet der tyder på, at skimmelsporer i etageadskillelsen er sundhedsskadeligt."

Herefter har klagerne i skrivelse af 4/9 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkning til anden afsnit: Der foreligger vist en misforståelse fra Dansk Boligforsikrings side, om at vi selv har lagt spånplader på stuen oven på. Dette gulv samt gulvtæppe er det

der lå der da vi overtog huset d. 01-04-04. Vi har ikke udskiftet noget overhoved. Gulvtæppet er i hvert fald 25 år gamle. Og dette ligger der stadig.

Det er korrekt at der er borebillehuller i de bærende bjælker, der fungere som etageadskillelse, med det vides jo ikke om de stadig er aktive. Det skal der jo en analyse til at fastslå. Det kan blive nødvendigt at rengøre og behandle dem alle med et dræbende middel mod svamp og insekt.

Hvad angår de skjulte brædder er de synlige nu, da loftet i gang og bryggers er nedtaget. Disse er inde over stuen. Vi kan konstatere at de ikke er 130 år gamle men angrebet af borehuller og flere steder mangler der nogle i skunken."

Selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 14/9 2006 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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

- 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.

...
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Nævnet bemærker i øvrigt på den givne foranledning, at selskabet i tilfælde af forsikringsdækning ville være blevet anset berettiget til at foretage aldersnedskrivning på gulvene med 80 %.

Herefter, og idet det af klagerne i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand