770/07

Den 23. april 2007 blev i sag nr. 69.453:

xxxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække omkostningerne til udskiftning af gulvet i klagernes ejendom.

Selskabet har afvist at udskifte gulvet i klagernes ejendom med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsvilkårenes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 28/10 2002. Klagerne anmeldte ved skadeanmeldelse dateret 6/3 2005, at de i forbindelse med installering af brændeovn i december 2003 opdagede, at gulvene gyngede. Firmaet, der installerede brændeovnen, understøttede forsøgsvis denne samt klagernes klaver, men gulvet gyngede fortsat. I skadeanmeldelsen anførte klagerne:

> "Problemet er med tiden blevet værre, og vi er blevet opmærksomme på, at det stort set omfatter samtlige gulve i hele huset.
>
> I dag konstaterer vi ligeledes, at nogle af brædderne i parketten begynder at hæve sig og andre flække."

Som følge af anmeldelsen besigtigede skadekonsulent O.C. fra firmaet C.L.L.H. klagernes ejendom. Ved denne besigtigelse anmeldte klagerne yderligere to forhold til ejerskifteforsikringen. Det er dog kun det gyngende gulv, der er genstand for behandling i nævnet. I skadekonsulentrapport dateret 15/4 2005 har skadekonsulent O.C. anført:

"**Vurdering af de anmeldte skader**
1. Gyngende og skadet gulve
Ved besigtigelsen fortalte forsikringstager at deres gulv flere steder var begyndt at rejse sig i samlingerne, og at det langs kanterne var begyndt at sætte sig.

Forsikringstager havde haft VVS-installatør på sagen for at tjekke om der var et rør under ejendommen der var sprunget, således at der kunne have været en vandskade, men dette var ikke tilfældet.

Da jeg trådte ind på gulvet kunne det mærkes at der var gyngende gang. Og det kunne konstateres at det var alle steder i ejendommen med parketgulv.

Flere steder langs væggene kunne det ses at gulvet var sunket mellem 1 & 1,5 cm.

Der er enkelte stave der er flækket på langs."

Som følge heraf anførte selskabet ved skrivelse af 20/4 2005 til klagerne:

"**Skade 1. Gyngende og skadet gulve**
Ejerskifteforsikringen dækker for en reparation af skaden på gulvet. Dog trækker vi selvrisikoen på forsikringen på 10.000 kroner fra.

Det er nødvendigt med en nærmere undersøgelse af forholdet for at finde frem til, hvad der skal til for at reparere forholdet.

Skadekonsulent O.C. vil kontakte jer for at aftale nærmere vedrørende igangsættelse af den nærmere undersøgelse."

På opfordring fra skadekonsulent O.C. besigtigede rådgivende ingeniør K.O. herefter gulvkonstruktionen. Af notat udarbejdet vedrørende denne besigtigelse 30/6 2005 fremgår:

"Besigtigelse
Ved besigtigelsen konstateredes, at gulve i stort set alle rum havde sat sig mellem 2 og 10 mm, dog specielt i stueområde. En del steder kunne fornemmes at gulvet gav efter ved betrædning.

I soveværelse, i skab, var adgang til krybekælder. Her konstateredes at gulvbjælker (strøer) var udført i dimensionen 63x125 mm, og udlagt pr. 0,7 m. Bjælker konstateredes understøttet pr. 1,6 m, på murede understøtninger formentlig ovenpå betondæk i bunden af krybekælderen.

Udvendigt på fundamenter, konstateredes små lodrette revner, i alt ca. 6-8 stk.

Konklusion og anbefalinger
Det kan konkluderes, at der gennem tiden er sket en mindre sætning af gulvkonstruktionerne i krybekælderen, formentlig foranlediget af mindre sætninger i krybekældergulve, hvor de murede piller, der bærer gulvkonstruktionerne, er bygget ovenpå. Sætningerne skønnes at være begyndt umiddelbart efter ejendommens opførelse, i 1962, og fortsat herefter.

Det anses for normalt for nyopførte ejendomme at der kan ske mindre differenssætninger over en ejendoms levetid, på op til 10 mm. I det aktuelle tilfælde er der i en 43 år gammel ejendom konstateret ca. 10 mm sætninger de værste steder, hvilket ikke skønnes at være unormalt. Det besigtigede skønnes at kunne oprettes ved en eftergåelse og opklodsning af gulvkonstruktionerne fra krybekælderen.

De små lodrette revner i fundamenter, skønnes at bekræfte at der er tale om små formentlig tidligere differensbevægelser.

Såfremt der ønskes en nærmere vurdering af jordbundsforholdene under krybekældergulv og fundamenter, vil det være nødvendigt at få udarbejdet en geoteknisk undersøgelse."

Herefter besigtigede tømrermester A.B.-J. den 6/7 2005gulvkonstruktionen. Besigtigelsen blev foretaget med henblik på at fastlægge udbedringen af gulvet. Som følge af besigtigelsen anførte tømrer A.B.-J.:

"Ved besigtigelse i krybekælder kunne jeg konstatere at strøafstand var 70 cm og afstand mellem opklodsning for strøer var minimum 160 cm.
Jeg kontaktede Junckers som har leveret gulvet, og fik der oplyst at max. strøafstand ved 22 mm gulv og 125 mm strøer, er 60 cm fra midt strø til midt strø, og max afstand fra opklodsning under strøer er fra 124 til 137 cm.

Konklusion:
At løfte gulvet nedefra en 50 cm høj krybekælder vil være umuligt, da gulvet er sunket med forskellig afstand i hele huset og efterfølgende ikke vil være plant. Desuden vil det umuligt at indlægge de krævede mellemstrøer blandt eksisterende strøer og derved rette gulvet op og give den rigtige understøtning. Jeg vil foreslå at man fjerner fodpaneler, indfatninger, eksisterende gulv og isolering, indlægger mellemstrøer til korrekt afstand, retter strøer op, monterer indskudsbrædder og vindpap, isolerer med 125 mm Isover, lægger nyt gulv svarende til det gamle og monterer fodpaneler og indfatninger. Dette kræver at indbo placeret på gulvet i huset midlertidigt fjernes."

Herefter besigtigede afdelingschef S.B.A. fra selskabets teknikafdeling gulvets konstruktion. Som følge af denne besigtigelse anførte selskabet ved skrivelse af 23/8 2005 til klagerne:

> "Jeg skriver til jer efter at have modtaget S.B.A.'s oplysninger om hans besigtigelse af husets gulvkonstruktion den 19. august 2005.
>
> Han har ikke ved besigtigelsen konstateret en skade på gulvkonstruktionen fra før, I overtog ejendommen.
>
> Årsagen til at gulvet ved klaveret samt brændeovnen har sat sig lidt og gynger, skyldes det forhold, at I i jeres ejertid har fået opsat en brændeovn og et klaver, uden at I har fået det understøttet tilstrækkeligt.
>
> Gulvkonstruktionen er opført i henhold til de bygningsregler, der var gældende ved jeres hus opførelse.
>
> Ejerskifteforsikringen dækker jf. vilkårenes punkt 4 A alene skader/skaderisici, som var til stede, da l overtog ejendommen.
>
> På baggrund af det, at S.B.A. samt rådgivende ingeniør K.O. konstaterede ved deres besigtigelser, er der ikke en skade på ejendommens gulvkonstruktion, fra før l overtog ejendommen. Vi beklager derfor, at vi ikke kan dække forholdet ved gulvkonstruktionen.
>
> **Send os et tilbud på reparation af lameller, der har rejst sig**
> Ved besigtigelsen er det konstateret, at der er et par steder på jeres gulv, hvor lamellerne har rejst sig.
>
> Dette forhold er dækket af jeres ejerskifteforsikring. Dog trækker vi selvrisikobeløbet på 10.000 kroner fra."

Klagerne accepterede ikke denne afgørelse fra selskabet, men henholdt sig til selskabets dækningstilsagn i skrivelse af 20/4 2005.

Efter yderligere brevveksling anførte selskabet i skrivelse af 25/10 2005 til klagerne:

> "Vi dækker i henhold til vores tidligere tilsagn
> Ud fra det af S.B.A. konstaterede ved hans besigtigelse samt det oplyste i rådgivende ingeniør K.O.'s rapport, er der ingen skade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen, ud over de steder hvor lamellerne har rejst sig.
>
> Forholdet ved gulvkonstruktionen er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Det er derfor en fejl, at vi tidligere har anerkendt at dække for en opklodsning af gulvkonstruktionen.

> Det fremgår af Forsikringsaftalelovens pgf 39 at selskabet, selv om andet er aftalt, ikke er forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.
>
> Uanset at der ikke er en skade på jeres gulvkonstruktion, skal vi på baggrund af vores tidligere dækningstilsagn være indforstået med at dække for en eftergåelse og partiel opklodsning af gulvet, ligesom vi vil dække en reparation af de lameller, der er ødelagte.
>
> Vi finder herved at have strakt os langt, og imødegået jeres ønsker i jeres brev fra den 17. september 2005."

Der blev herefter udarbejdet et overslag på opklodsning samt reparation af gulvet. Overslaget er dateret 6/12 2005 og er udarbejdet af tømrer C.O. fra G.L. & S. Klagerne underskrev dette overslag, hvorefter arbejdet blev udført. Efter denne udbedring af gulvet fandt klagerne stadigvæk, at gulvet gyngede for meget, og indbragte derfor sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved skrivelse af 21/5 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal betale for en udskiftning af gulvet i deres ejendom. Klagerne henviste i den forbindelse til udtalelsen fra tømrermester ABJ af 6/7 2005.

Selskabet har ved skrivelse af 30/6 2006 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

> "**Vi må desværre fastholde vores afgørelse**
> Det er vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de gældende vilkår. Vi har givet vores kunder dækning for et ikke dækningsberettiget forhold, og vi har konkretiseret, hvad vi vil dække i den forbindelse. Vi har ikke lovet vores kunde mere end den dækning, som vi har valgt, at give på grund af en lidt uklar formulering i vores brev fra den 20. april 2005.
>
> Derfor fastholdes, at vores kunder ikke har krav på yderligere dækning af det anmeldte forhold ved gulve."

Som følge heraf anførte klagerne ved skrivelse af 9/7 2006 til nævnet:

> "Gulvet har ikke bare sat sig lidt ved brændeovnen og klaveret, det har stort set sat sig overalt, hvor der er parketgulve.
> Kommoder og skabe gynger, når man går forbi dem i gangen, på værelserne plus i køkkenet. I stuen klirrer glas og andet porcelæn, når vi går langs reolsystemet.

At flere af lamellerne, som er ca. 5 mm tykke er hævet, plus at flere af lamellerne er flækkede på langs, skyldes ikke den lette afslibning udført af professionelle fagfolk. Det kan kun skyldes gulvets tilstand. Gulvet i stuen blev kun slebet for at forny gulvlakken.

Der er som sagt aldrig blevet foretaget en geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene, som ingeniør K.O. foreslog.

Ingeniør O.C. fra Cunningham besigtiger efter aftale med Top Danmark vores gulv den 15.04.05. Denne konstaterer at gulvet er sunket 1 til 1,5 cm. Uden for Top Danmarks referat udtaler denne, da han ser ned i krybekælderen, at det var det han var bange for, fundamentet har sat sig.

Den 20.04.05 meddeler forsikringsselskabet, at ejerskifteforsikringen dækker for en reparation af gulvet.
…
Tømrermester G.L. har gjort et ihærdigt forsøg på at understøtte gulvet, men resultatet er ikke tilfredsstillende. Der er ligeledes gjort et forsøg på, at udskifte lameller i gulvet. Dette resultat er heller ikke tilfredsstillende, der er mærker efter skruetrækkere, og gulvet er kommet til at virke yderligere ujævnt. Den pletvise lakering af gulvet er heller ikke pæn.
De lameller, som skal udskiftes, er udpeget at S.B.A., der blev ikke taget hensyn til, at undertegnede havde afkrydset endnu flere lameller. De flækkede lameller måtte heller ikke udskiftes.
Vi er ikke tilfredse med resultatet."

Selskabet anførte i efterfølgende skrivelse af 2/8 2006:

"I anmeldelsen udfyldt den 6. marts 2005 - som vi modtager den 14. marts 2006 - oplyser vores kunder til os, at forholdet med gulve er opdaget, da der blev installeret brændeovn i december 2003, fordi gulvet under brændeovnen gynger.

På det tidspunkt har vores kunder boet i ejendommen siden den 28. oktober 2002, hvor de overtog ejendommen. I 2 1/2 år har vores kunder ikke haft problemer med gulvene, men efter brændeovn er installeret opstår der problemer.

Gulvet har sat sig ved brændeovnen og klaveret. Der er tale om genstande, der erfaringsmæssigt er meget tunge.

Gulvene har åbenbart fungeret efter hensigten i de foregående 43 år indtil vores kunder ændrer belastningen af gulvet meget, uden først at sikre sig, at den eksisterende konstruktion kan klare den nye og meget tunge belastning, som en brændeovn og et klaver er.
…
Hvis vores kunder ønsker en udvidet undersøgelse i form af en geoteknisk erklæring, så må dette ske for vores kunders egen regning.

K.O. foreslår ikke, at der bliver foretaget en geoteknisk undersøgelse. K.O. skriver i sin rapport, at 'Såfremt der ønskes en nærmere vurdering af jordbundsforholdene under krybekældergulv og fundamenter, vil det være nødvendigt at få udarbejdet en geoteknisk undersøgelse. Der er tale om en helt almindelig information om, hvad vores kunder kan vælge at foretage yderligere, hvis ikke de mener, at have oplysninger nok i K.O.'s rapport.

K.O. konkluderer i sin rapport, at sætninger op til 10 mm på en 43 år gammel ejendom ikke er unormalt. Vi vedlægger kopi af rapporten, som nævnet tidligere har modtaget som bilag.

…

Vi har betalt for en opklodsning af gulvkonstruktionen

Selv om der ikke er en skade, har vi valgt at betale for en opklodsning af gulvkonstruktionen, fordi vi måske har formuleret os lidt uklart.

Der er ikke tale om en skrivefejl fra vores side. Derimod er der tale om *en anerkendelse med et forbehold*, fordi vi mangler dokumentation for skaden. Det kan måske godt være, at denne formulering er lidt uklar eller uhensigtsmæssig.

Vi skriver den 20. april 2005 til vores kunder, at 'ejerskifteforsikringen dækker for en reparation af skaden på gulvet. Det er nødvendigt med en nærmere undersøgelse af forholdet for at finde frem til, hvad der skal til for at reparere forholdet'.

Vores kunder har derfor hele tiden været klar over, at en undersøgelse endelig skulle afklare, hvad der er skaden ved gulvet. Vi henviser igen til vores brev fra den 20. april 2005. Fordi ingeniør K.O. ikke kan se, at der er noget unormalt ved gulvkonstruktionen, så er der reelt ikke nogen skade at dække over ejerskifteforsikringen."

Klagerne og selskabet gentog herefter deres anbringender ved efterfølgende skrivelser.

Af forsikringsvilkårene fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

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

…

20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes det, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da forholdet ikke findes at nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i god almindelig vedligeholdelsesstand. I bedømmelsen heraf er henset til, at det i en ingeniørundersøgelse er udtalt, at sætninger op til 10 mm er normale i bygninger af samme alder.

Da selskabet tillige findes at have opfyldt sit dækningstilsagn i henhold til skrivelse af 20/4 2005 ved at dække omkostningerne til en opklodsning samt reparation af gulvet, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække omkostningerne til udskiftning af gulvet i klagernes ejendom.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann