767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.510:

xxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt gulvskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1979, og at klageren overtog ejendommen den 15/9 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/6 2003. Endvidere har klageren modtaget et af Estate mæglerne udarbejdet tillæg i form af KvalitetsMærke.

Klageren har modtaget et nedslag i købsprisen op 40.000 kr., mod at ejendommen blev overtaget i den stand, hvori den var og forefandtes, og som den var beset og antaget af klager, herunder med accept af de i tilstandsrapporten anførte fejl og mangler. Det er endvidere i købsaftalen noteret, at køberen har gennemgået ejendommen med faglig bistand, således at køberen er nøje bekendt med ejendommens tilstand.

2. 69.510

I skadeanmeldelse af 18/1 2006 anmeldte klageren, at han på overtagelsesdagen, hvor huset var tomt, opdagede to huller i gulvet i stuen. Gulvet er et nyt laminat-parketgulv. Sælger oplyste klageren, at skaden var opstået, da et stensofabord var væltet.

Klageren havde forinden anmeldelsen prøvet sagen ved et civilt søgsmål mod sælgeren, men retten friholdte sælgeren for ansvar.

Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om forholdet, men sælger har besvaret sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten således:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...		Ja	Nej	?
0.	**Generelle oplysninger**			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger? Hvis ja, hvor? ***Dog pålagt nye parketgulve*.**	☐	☒	☐
...				
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Af tillægget, KvalitetsMærket, fremgår bl.a.:

"**3. Bygningsdelenes tilstand og ventilation - beboelsesdelen**

...

	Meget god	God
7. Gulvkonstruktion og gulve		**X**

"

En besigtigelseskonsulent har på vegne af selskabet besigtiget skaden og i rapport af 13/3 2006 anført:

"Stuens størrelse ca. 55 m^2.

3 år gammelt.

Brud ca. 2 m inde i gulvet fra lægge start.

Ingen bemærkninger i TR.

Der er 2 brud på laminaten på størrelse med en tokrone. Det er trykmærker efter et bord som skulle være væltet under flytning. Der er ikke hul i ordets forstand, men en sammentrykning.

Der er ikke mere brud end der er luft i samlingerne i gulvet.
FT er bange for at der sker skade på undergulvet ved vask.
Vi skulle søge/lede efter dem.
FT har møbler stående over dem."

Af syns- og skønsrapporten udarbejdet til brug for retssagen mellem klageren og sælgeren fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1.** Er der huller i parketgulvet i stuen?

Spørgsmål 2. Hvis spørgsmål 1 besvares bekræftende, spørges, om forholdet kan udbedre.

Ad 1 og 2. I opholdsstuens 'opholdskrog' kan der konstateres 2 trykmærker på henholdsvis 1,5 x 2,5 cm og 1 x 1 cm i laminatgulvfladen. For begge mærkers vedkommende er der tale om deformationer, hvor pvs-overfladen er brudt, hvilket over længere tid kan medføre, at rengøringsfugt kan øge skadens omfang ved indtrængen i underliggende fugtmodtagelige lag.

Vedrørende udbedringsmuligheder af trykmærkerne i den bestående gulvflade, har leverandørerne ingen udbedringsanvisninger og undertegnedes eget forsøg med lakforsegling kan heller ikke foreskrives og anbefales med nødvendig sikkerhed.

Udskiftning af delarealer i gulvfladen er ikke muligt, da nærværende, produkt er sammenlimet i langsgående samlinger. En opskæring i en langsgående samling med efterfølgende tilføjelse af nye 'brædder' vil medføre at samlingen mellem oprindelig og ny belægning er af samme problemtype som de aktuelle trykmærker."

Selskabet har på denne baggrund den 23/3 2006 meddelt klageren afslag på forsikringsdækning, hvilket klageren ikke er tilfreds med, hvorfor han ved skrivelse modtaget den 31/5 2006 har indbragt sagen for nævnet.

Klageren gør gældende, at der foreligger en dækningsberettigende skade og henviser til støtte herfor bl.a. til syns- og skønsrapporten. Vedrørende besigtigelseskonsulentens rapport har han anført:

> "Jeg vil understrege, at vi på intet tidspunkt skulle lede efter mærkerne, men at det var korrekt at det ene mærke var dækket af en sofa idet det er vores eneste måde at dække hullerne på. Jeg vil også understrege, at det i salgsopstillingen samt tilstandsrapporten fremgik, at der var lagt nyt gulv og at der ud fra sælgers egne oplysninger ikke var skade på gulvet, ligesom skaden var tildækket ved fremvisningen af huset. At der fra Dansk Boligforsikring bliver nævnt et naturligt slid samt almindelige revner i samlingerne er fuldstændig korrekt, men hvad der er sket efter overtagelsesdagen er sagen helt uvedkommende. At gulvets værdi eller levetid ikke er berørt af skaden kan jeg heller ikke tilslutte mig idet jeg ved købet af huset var af den overbevisning at jeg købte et hus, hvori der var lagt nyt gulv men at gulvet var skadet samt at det over en periode grundet rengøringsfugt væsentlig får nedsat levetiden. Det er IKKE en kosmetisk fejl hvilket er konkluderet at 3 håndværkerfirmaer uafhængig af hinanden samt syns- og skønsmand, men en skade der forringer gulvet væsentligt."

Selskabet har overfor nævnet i skrivelse af 2/7 2006 fastholdt afgørelsen og anført:

> "På baggrund af vores besigtigelseskonsulents vurdering har vi afslået at dække skaden under ejerskifteforsikringen. Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade, der opfylder skadesbegrebet. Mærkerne har ikke lavet egentlige huller i gulvet, der er alene tale om sammentrykning af lamelparketbrædderne. Der er ikke risiko for, at gulvet nedbrydes hurtigere end det ellers ville have gjort pga. trykmærkerne. Der er heller ikke forøget risiko for vandindtrængen og det oplyses at gulve af den i sagen omhandlende karakter generelt ikke kan tåle vand. Gulvet må ikke stå med blankt vand, da vandet dermed vil trænge ind i limningerne. Vores besigtigelseskonsulent oplyser, at de to trykmærker ikke medfører øget risiko for nedbrydning for f.eks. vandindtrængen end de limede samlinger.
>
> Vi vurderer derfor at det anmeldte forhold er af kosmetisk karakter, og at det ingen betydning har for gulvets funktion og konstruktion.

Der er derfor ikke tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendommen af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

...

Vi har i forbindelse med vores behandling af sagen indhentet en brochure fra P. vedrørende reparationstilbehør. Vi har orienteret klageren om muligheden for at foretage en reparation ved at bruge en tokomponent spartelmasse, der findes i matchende farver til alle P.s produkter. Brochuren var vedlagt vores brev af 11. maj 2006 ...

Med hensyn til klageres sag mod sælger af ejendommen og de udtalelser en syns- og skønsmand måtte være kommet med i den forbindelse, skal jeg gøre opmærksom på, at Dansk Boligforsikring A/S ikke har været part i denne sag. Vi har derfor ikke kunne varetage vores interesser i sagen, ved f. eks. at medvirke til udfærdigelse af spørgsmål til skønsmanden og valget af skønsmand.

Skønsmandens udtalelser er Dansk Boligforsikring A/S uenig i. Disse udtalelser kan ikke binde selskabet eller være afgørende for, om der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Havde vi været part i sagen, ville vi have stillet skønsmanden supplerende spørgsmål, idet vi er uenige i, at forholdene medfører forhøjet risiko for nedbrydning af gulvet. Vi ville bla. have spurgt skønsmanden om mærkerne ville medføre større risiko for vandindtrængen end der er ved limningerne i et sådan gulv, og vi er overbeviste om, at skønsmanden ville have besvaret spørgsmålet negativt. Vi ville også have henledt skønsmandens opmærksomhed på det anbefalede spartelmasse reparationskit, som skønsmanden åbenbart ikke kender til.
Ankenævnet for Forsikring bør ikke lægge vægt på disse udtalelser, da vi som sagt ikke har været part i sagen og har haft mulighed for at varetage vores interesser. Vi ved ikke, hvad skønsmandens opdrag har været i sagen, og vi har ingen sikkerhed for at skønsmanden har kendskab til huseftersynsordningen, herunder ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Afslutningsvis skal jeg gøre opmærksom på, at klagers forventninger til gulvets stand, fra sælger eller fra ejendomsmægler ingen betydning har for, om der er tale

om en skade, som skal dækkes under ejerskifteforsikringen. Ankenævnet for Forsikring har i flere sager fastslået, at en købers forventninger til en ejendom, stammende fra sælger og/eller ejendomsmægler ikke har betydning ved vurderingen af om der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

3. <u>Konklusion</u>:

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en begivenhed inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Gulvet har ved de to trykmærker ikke skader, der er af et omfang eller karakter, der udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagen bør derfor afvises."

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 vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er

indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at der ikke kan tillægges oplysningen i KvalitetsMærket om gulvet betydning, da nævnet må lægge til grund, at selskabet ikke har medvirket til udfærdigelsen heraf og heller ikke har fået dette tillæg forelagt inden tegning af forsikringen.

Da nævnet i øvrigt finder, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til udskiftning af hele gulvet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand