780/07

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.834:

xxxx xx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

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 Bolig Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at anerkende en anmeldt niveauforskel på ejendommens gulve som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet - henset til gulvenes alder og opførelsesmetode - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 31/1 2006, at den forsikrede ejendom er opført i 1978. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 8/5 2006, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet den 22/6 2006. I skrivelse af 15/1 2007 til nævnet har klagernes advokat præciseret, at anmeldelsen tillige omhandler gulvet i badeværelset.

Det fremgår af anmeldelsen af 22/6 2006, at klagerne havde fjernet gulvtæpperne med henblik på en vurdering af, om der fortsat skulle tæpper på, eller om der skulle være en anden gulvbelægning. I den forbindelse konstaterede de bl.a., at gulvene var skæve flere steder, og at der var store mellemrum ved gulvpanelerne.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger** **Ja** **Nej** **Bygning**

…

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ A
Gulve og vægge bag skabe samt større uflyttelige møbler og inventar er ikke besigtiget.
Gulve under væg til væg tæpper samt større faste tæpper er ikke besigtiget.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
…			
	9.3 Fuger	K3	Fuger forneden (gulv/væg) ses med åbne revnedannelser. Note: Dette giver risiko for fugtindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

…

Karakterer: **…** **K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele."

Den 11/7 2006 blev forholdet besigtiget af selskabets taksator. Af besigtigelsesrapporten af 17/7 2006 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

Ejendommen ses at være et parcelhus fra 1978 og ejendommen fremstår generelt i oprindelig stand, hvorfor FT i forbindelse med overtagelse af ejendommen har påbegyndt en mindre renovering.

Ejendommens facader er blank teglmur. Bagmure i pudset mur. Gulve er opstrøet trægulve i etager og betongulve i kælder. …

…

1) Revnede gulve

Der kan ved besigtigelsen konstateres at alle gulve der er af beton, i ejendommen med undtagelse af badeværelset ses at være revnede i felter af 3-5 m^2.

Gulvene ses at være belagt med gulvtæpper.

Gulvene giver sig når de betrædes, det mærkes at felterne vipper når de belastes.

Køkkenskabe ses at være opklodsede med fald på 2,5 cm, det ses desuden at der er anvendt bygningsskum til at udfylde mellemrummet.

Der ses luft under alle fodpaneler.

Høj skabe i værelser ses ligeledes at være opklodset og fuget.

Det ses at der er felter der har været taget op og efterfølgende støbt igen.

Gulvene vurderes at være delvis oprindelige.

…

Konklusion

1) Revnede gulve

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at revnede gulve ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder. Årsagen til at gulvene revner i flager vurderes at skyldes sætninger i isoleringsmaterialet. Ved besigtigelsen blev yder og

indervægge undersøgt for sætninger, og der var intet at bemærke. Det var ikke almindeligt på tidspunktet for ejendommens opførelse at anvende svindarmering.
Det er et almindeligt forhold at der er revner i betongulve, dog uden betydning for ejendommens funktion."

Ved skrivelse af 15/8 2006 meddelte selskabet, at det havde modtaget rapporten fra selskabets taksator, og at det på baggrund af den var selskabets opfattelse, at de konstaterede revner ikke havde betydning for gulvenes funktion, og at gulvenes konstruktion i øvrigt ikke var ualmindelig for tilsvarende bygninger fra 1978. Der var derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I skrivelse af 28/8 2006 bestred klagernes advokat taksatorrapportens oplysninger om, at der ikke var revnedannelser i bad. Ifølge advokaten var der nemlig revnedannelser mellem gulv og vægge, ligesom der var skævheder i gulvet. Det var advokatens opfattelse, at der formentlig var "foretaget efterreparation mellem gulv og vægge." Advokaten stillede sig desuden tvivlende over for selskabets vurdering af, at der blot ved mindre vedligeholdelsesarbejde kunne udføres en stabil og vedvarende gulvopretning.
Ved skrivelse af 1/9 2006 fastholdt selskabet, at revnedannelserne i ejendommens gulve ikke var en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I relation til revnerne i badeværelset henviste selskabet bl.a. til, at fugerne var anmærket med karakteren K3 i tilstandsrapporten og en note om, at der var åbne revnedannelser, som kunne give risiko for fugtindtrængen i de omkringliggende konstruktioner. Henset hertil var det selskabets opfattelse, at klagerne var behørigt advaret om, at gulvet i badeværelset var kritisk.
Ved skrivelse af 18/9 2006 fremsendte klagernes advokat bl.a. billedmateriale, som ifølge advokaten viste, at gulvene flere steder havde sat sig med mere end to cm. Da advokaten desuden fastholdt, at ejendommens gulve - herunder gulvet i badeværelset - havde sætningsrevner, som var omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb, og som ikke var fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, blev de anmeldte skader revurderet af selskabet. Da selskabet imidlertid ved skrivelse af 3/11 2006 bl.a. meddelte, at der alene var tale om sætninger og revnedannelser, som var sædvanlige for tilsvarende ejendomme fra 1978, og at gulvene trods revnedannelserne fortsat

kunne anvendes som grundlag for tæpper, blev sagen efterfølgende indbragt for nævnet.

Det fremgår af sagen, at der - efter indbringelse af sagen for nævnet - blev afholdt et besigtigelsesmøde med deltagelse af klagerne, deres advokat og selskabets taksator. Mødet havde til formål at afdække årsagen til gulvenes sætning og klagerne havde derfor fjernet gulvtæppet i et af værelserne samt ophugget pudslag, beton og grovbeton i et område på ca. 1 m^2, således at der var direkte adgang til det kapillarbrydende lag.

Af besigtigelsesrapporten dateret den 16/4 2007 fremgår bl.a.:

> "Der graves i det kapillarbrydende lag, der ses at være grusfyld med sten, der kan uden problemer graves 70 cm med i gruslaget, indtil der stødes på en stor sten.
>
> Konstruktionen er opbygget som følgende:
> 30 mm pudslag
> 120 mm klaplag
> 50 mm terrænbatts
> min. 700 mm fyldgrus med sten, ukomprimeret."

Efter modtagelse af besigtigelsesrapporten har selskabet i skrivelse af 7/6 2007 meddelt nævnet, at det fastholder afslaget på erstatning for gulvene. Til støtte herfor anfører selskabet bl.a.:

> "Det var inden foretagelsen af det destruktive indgreb, vores opfattelse at revnerne og de mindre sætninger i gulvkonstruktionen, sandsynligvis skyldes manglende svindarmering af opfyldningssandet, og ikke aktive sætninger. Ved besigtigelse efterfølgende er det nu visuelt blevet konstateret, at gulvkonstruktionen fremstår med 700mm fyldgrus med sten, ukomprimeret.
>
> Da der som vanligt på opførelsestidspunktet, ikke ses at være brugt svindarmering, og der dermed kan konstateres en ringe komprimering af opfyldningssandet, er det Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at årsagen til de konstaterede revner i betongulvet er klarlagt, og ikke svækker konstruktionens bæreevne, og/eller brugbarhed som undergulv for tæppebelægning. …
> …
> Som før overtagelsen af ejendommen, er anvendelsen af betongulvet, som undergulv for tæppebelægning, derfor fortsat muligt, også efter overtagelsen af den pågældende ejendom."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket**
> 3.1

5. 70.834

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. Undtagelse 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:

Af besigtigelsesrapporten af 11/7 2006 fremgår det indledningsvis, at gulve er opstrøet trægulve i etager og betongulve i kælder, men i den senere beskrivelse og ved de senere besigtigelser omtales gulvene som betongulve, hvilket nævnet herefter lægger til grund.

Af samme rapport fremgår det, at betongulvene giver sig, når de betrædes, og at felterne vipper, når de belastes. Endvidere fremgår det, at gulvene gaber ved fodlisterne. Nævnet finder, at disse forhold udgør en skade. Nævnet finder derfor, at udgifterne til at befæste de løse felter og nivellere gulvene, til de flugter med fodpanelerne, er dækningsberettigende.

I relation til skævhederne i badeværelsesgulvet samt revnedannelserne mellem badeværelsets gulv og vægge finder nævnet det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at dette forhold går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter gulvenes alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til at befæste de løse felter i betongulvet og nivellere dette, så det flugter med fodpanelerne, er dækningsberettigende skader.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen