802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 73.017:

xxxxxxxxx xx xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt revne i betongulvet i ejendommens stue.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skaden ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdet ikke er noget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstandard.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1827, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/12 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 13/8 2003.

I skadeanmeldelse af 27/8 2006 anmeldte klagerne, at der var en kraftig revne i betongulv, og at skaden var konstateret i forbindelse med, at gulvtæppet i det pågældende rum blev fjernet med henblik på at lægge klinker. På spørgsmålet om, hvorvidt tidligere ejer burde have haft kendskab til skaden, har klagerne anført, at de er af den overbe-

visning, at den tidligere ejer har haft kendskab til skaden, idet der i det pågældende rum er lagt et nyt gulvtæppe, som det eneste sted i hele huset.

Af tilstandsrapporten 13/8 2003 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger** **Ja** **Nej** **Bygning**
Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer
…
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ A
…
Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:
Ad. 2.1 Gulvene er tildækket med væg til væg tæpper eller vinyl.
…
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).
…
Sælgers oplysninger …

	Ja	Nej
6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?	☐	☒"

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 25/1 2008 og har i rapport af 30/1 2008 bl.a. anført:

"**Besigtigelse**
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at betongulvet i værelse i hjørne mod forhave/indkørsel er med tværgående revnedannelse. Revnen er ca. 0,5 mm bred og med mindre forskydning.
Der kan måles fald på betongulvet, ca. 2 cm pr meter, mod ydervæggenes hjørne.
Det kan måles at lofthøjden varierer begrænset, ca. 2-3 cm i hele rummets længde (ca. 5 meter) og det ses at loftet er en smule skævt over vindue.

Revnedannelsen ses ikke at fortsætte i rummet på den anden side af skillevæggen.

FT oplyser, at der var væg til væg tæppe i værelset ved overtagelsen, og at tæppet var med en overlængde, der var rullet sammen op ad væggen, samt at der stod mange møbler.

Alderen på betongulvet kendes ikke. Det er min vurdering, at revnedannelsen er af ældre dato. Der ses også at være monteret mindre lister mellem fodpanel og betongulv.
…
Det må konkluderes, at betongulvet fortsat vil kunne anvendes som undergulv for et væg til væg tæppe på trods af revnedannelsen.

> Det må på baggrund af FT's beskrivelse med tæppe og møbler konkluderes, at BS ikke nødvendigvis har kunnet konstatere skævheden. Revnen har været skjult af væg til væg tæppet.
> …
> Værelset er placeret i den del af bygningen, som oprindeligt har været indrettet som stald. Bygningen har derfor oprindeligt været uopvarmet, og det ses ofte, at de grundlæggende konstruktioner ikke fremstår i helt samme kvalitet som den oprindelige beboelse.
>
> Skaden er af ældre dato og udvikler sig formentligt ikke mere. Da der er tale om en kampestenssokkel vil der dog altid være mindre bevægelser, hvilket også skønnes at være årsagen til, at en ny hårfin revnedannelse er opstået i den udbedrede revne i facade.
>
> Henset til at lofthøjde ikke varierer væsentligt er det nærliggende at der er ensartet bevægelse i hjørnet i ydermuren og gulvet.
>
> På baggrund af ejendommens alder er det sædvanligt med sådanne skævheder og sætninger i facader og gulve.
>
> Det er muligt at spartle gulvet, så det fortsat kan anvendes som underlag for tæppebelægning."

På baggrund af rapporten afviste selskabet at dække forholdet som meddelt ved skrivelse af 28/9 2006. Det fremgår bl.a., at det ikke er usædvanligt, at der med tiden kan opstå revnedannelser i betongulve, som er lagt uden brug af svindarmering, hvilket ofte forekommer i boliger fra 1827. Selskabet var af den opfattelse, at konstruktionen ikke er ualmindelig for tilsvarende bygninger opført i 1827, hvorfor forholdet ikke nedsætter bygningen værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger.

Efterfølgende har der været ført en omfattende korrespondance, ligesom selskabet foretog genbesigtigelse. Selskabet har herunder fastholdt sin afvisning af at anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade i henhold til den tegnede forsikring.

Over for nævnet har klagernes advokat indbragt sagen den 30/11 2007 med påstand om, at selskabet anerkender revnen i gulvet som dækningsberettigende, og har til støtte herfor henvist til sagens bilag. Det fremgår bl.a. heraf, at den tidligere ejer af ejendommen var bekendt med revnen, og at han derfor burde have oplyst om forholdet i tilstandsrapporten. Advokaten har endvidere anført, at selskabets skadeskonsulent, R.B.J., som var til stede ved besigtigelsen, der lå til grund for taksatorrapporten, er søn af den tidligere ejer af ejendommen.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 18/12 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der er tale om en ejendom der er 180 år gammel og som er opført på syld- og kampestensfundament.

På et tidspunkt før 1970 er der fyldt beton på det oprindelige terrændæk af jord.

Da betonen blev fyldt i, blev der ikke nedlagt svindarmering og der var ikke krav til dette. Dette kombineret med et hus der periodisk bevæger sig i fundamentet, vil uden undtagelse føre til at der opstår revnedannelser af større eller mindre grad.

Ejendommens fundament er ikke ført til frostfri dybde og syld-/kampestensfundamenter er kendetegnet ved at være udsat for sætningsskader enten i form af fald, lunker, revner mv.

Konkret er der tale om en mindre lunke i et hjørne af den gamle del af huset. Sætningen har medført revnedannelse af betondækket. Der er flere indikationer på at sætningen har været tilstede i over 30 år og der er ikke noget der tyder på at denne fortsat er i udvikling.

Selskabets besigtigelseskonsulent har udtalt at sætningen er uden konstruktiv betydning.

Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er noget der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendommen af samme alder.

Sætningen og revnen skyldes ejendommens oprindelige konstruktion og vil givetvis ske igen og igen som følge af måden hvorpå hele ejendommens oprindelige fundament er opbygget.

Det tilbud som klager har fremlagt på udbedring, omfatter total opgradering af gulvkonstruktionen til nutidig standard. Dette er selskabet under ingen omstændigheder forpligtet til at anerkende som dækket under ejerskifteforsikringen. Dette henset til, at betongulvet er støbt mange år tilbage, hvor der ikke gjaldt de samme regler som nu. Det er endvidere selskabets opfattelse, at gulvet vil være egnet til overgulv alene efter en mindre spartling af lunke og revne. Dette kan udføres for et mindre beløb. Pointen er, at uanset om klager vælger den 'forkromede' løsning eller løsningen med spartling, da vil der altid være risiko for revnedannelser i konstruktionen, henset til den oprindelige konstruktive opbygning.

Tilstandsrapporten indikerer flere steder at der også i andre rum er problemer med skrukke fliser og revnede fuger, hvilket *muligvis* også kan have årsag i den oprindelige konstruktion med senere støbte betongulve der er revnet eller har givet sig/er sunket.

Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 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.

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at forholdet er almindeligt forekommende i tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand. Forholdet er derfor ikke noget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos:

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at gulvet stadig kan tjene som undergulv, og at revnen ikke nedsætter bygningen værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstandard.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand