821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.982:

xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade (skævheder/lunker i stuegulv).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1973 med en tilbygning fra 1981. Klageren fik rådighed over ejendommen den 28/5 2008, hvilket var to dage før det juridiske overtagelsestidspunkt. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 28/5 2008, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 10/10 2007. Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger vedrørende det omtvistede forhold.

Det fremgår af sagen, at det omtvistede forhold (og en række andre forhold) blev anmeldt til selskabet medio juni 2008.

Ejendommen blev herefter besigtiget af selskabets skadekonsulent J.W., som tilskrev klageren den 4/7 2008. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"**Stue:**
Ved besigtigelsen var stue oplagsplads, så vater-måling af gulv var ikke muligt.
Ejer måler selv gulvet når stuen er tømt tilstrækkeligt, Alm. Brand Forsikring hører nærmere, hvis skævheder ligger over ca. 13-15 mm pr. meter."

Af en af klageren til selskabets skadekonsulent fremsendt e-mail af 3/9 2008 fremgår bl.a.:

"Da du var hos os og besigtige de andre skader talt vi også om stuens gulv som er meget ujævnt. På det tidspunkt brugte vi dog stuen som oplagsplads. Stuen er nu tømt så man kan komme til og vi har målt på gulvet men skævheder er i buler. Vi har derfor svært ved at afgøre om skævhederne er over 13-15 mm pr. meter. Er det noget du vil komme og kigge på?"

Skadekonsulenten besvarede henvendelsen ved e-mail af 15/9 2008, hvoraf følgende fremgår:

"møde vedr. gulv i stue (03.09.2008 kl. 9.00)

til orientering kan nævnes at højdeforskel skal være ca. 1,5 cm over en længde på ca. 3 meter (altså ca. 1,5 cm pr. meter) så betegner man skævheden som en skade der nedsætter rummets værdi / anvendelighed (svært at møblere, skæve låger mm)
se evt. hjemmeside (ankeforsikring.dk) (sag nr. 60356)."

Forholdet vedrørende gulvet blev efterfølgende på ny besigtiget af skadekonsulent J.W., som i forlængelse heraf fremsendte skrivelse af 7/10 2008 til klageren. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

"**Vores begrundelse vedrørende forhold 6 (buler og lunker ved stuegulv)**
Jeg har besigtiget og vurderet jeres stuegulv (flydende 14 mm parket gulv m. trinlydsdæmpende underlag) lagt oven på terrændæk / lecabeton.

Jeg har vurderet at buler og lunker ligger under den grænse, hvor rummet brugbarhed og anvendelighed, ikke er væsentligt nedsat i forhold til et tilsvarende hus af samme alder og brug og gode vedligeholdelsesstand.

Dette betyder at skadedefinitionen på en dækningsberettiget jf. ejerskiftebetingelser 5045, afsnit 2 ikke er opfyldt.

Det anmeldte forhold kan ikke anerkendes som værende dækket på din ejerskifteforsikring.

NB!!!!
Som aftalt bliver I kontaktet af min kollega, som vil kikke på sagen 'nye øjne'."

Sagen blev herefter overdraget til skadekonsulent M.B., som besigtigede stuegulvet den 17/10 2008. Af en herefter af skadekonsulenten til klageren fremsendt skrivelse af 28/10 2008 fremgår bl.a.:

"**Vores afgørelse**
Jeg har gennemgået alle sagens akter, besigtiget skadestedet og talt med tidligere skadekonsulent/taksator. På baggrund af den seneste gennemgang mener jeg, at sagen er afgjort korrekt. Derfor fastholder vi vores tidligere afgørelse.

Vores redegørelse
Stuegulv er registreret som følger: Flydende 14 mm parket gulv m. trinlydsdæmpende underlag) lagt oven på 5-6 cm pudslag (bl. 1:3), 18 cm Lecabeton (22 cm i ydre randfelt) plastfolie samt 20 cm singels på afrettet grus jf. tegninger. Areal er ca. 31 m².

Huset er opført i 1973 med gulve til tæppebelægning m.v. I 1982 er der udført en tilbygning på ca. 40 m², ca. 1/2 delen er stue i forbindelse med den gamle stue og der er den forbindelse lagt ovennævnte trægulv. I tilbygningen er gulvet under parketten 40 mm afretningslag, 80 mm klaplag/beton, 75 mm pladebatts og 2500 mm lecanødder. Jf. beskrivelse på tegninger er gulve i tilbygning også projekteret til tæppebelægning.

Jeg kunne konstatere at gulvet var blødt og behageligt at gå på, men også eftergivende flere steder, gulvet knirkede ikke, største lunke, på ca. 1 m², var på 12 mm målt over en 2 meter retskinne, øvrige lunker var betydeligt mindre nemlig på 4 -6 mm, i tilbygning var gulvet stort set uden lunker og virkede mere 'fast' ved gangpåvirkning.

Jeg kender ikke oplægningsvejledningen fra fabrikantens af det pågældende parket gulv, men en normal oplægning som f.eks. Pergo siger at undergulvets planhed bør være +/- 2 mm pr. 2 meter målt i længderetningen og +/- 1,2 mm pr. 0,25 m målt på kortsiden.

Det formodes at tidligere ejer af ejendommen ved udskiftningen af tæppebelægningen har undladt at spartle gulvet op eller lægge ovntørret sand ud for at udjævne de største ujævnheder.

Jeg har vurderet at buler og lunker ligger under den grænse, hvor rummets brugbarhed og anvendelighed ikke er væsentligt nedsat i forhold til et tilsvarende hus af samme alder og brug og gode vedligeholdelsesstand. Der er ej heller tale om en skade i form af revner eller anden ødelæggelse og de anførte niveauforskelle kan heller ikke anses for en skade."

Sagen blev indbragt for nævnet den 4/11 2008.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

M.B. vedlægger to ankesager nr. 71095 og nr. 68499 som begge omhandler sager hvor husene er købt med væg til væg tæpper og hvor man efterfølgende har ønsket at lægge trægulv. Denne sammenligning forstår vi ikke da vores hus er købt med trægulv i stuen uden bemærkninger i tilstandsrapporten. Vi er ikke enige i de målinger som hverken J.W. eller M.B. kommer frem til. Vi måler skævheder mod de ydre vægge optil 20 mm og lunker på optil 15 mm. Vi vurderer ikke gulvet egnet til at møblere. Endvidere kan vi ikke se nogen steder

i vores papirer vedr. huset at gulvet skulle være fra 1982 og at der derfor er tale om hvad man kan forvente af et hus fra den tid. Vi fik ved købet af huset oplyst af de tidligere ejere at de havde fået lagt gulvet 6 år tidligere. De havde kun boet i huse i 6½ år.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi vil have at de anerkender skævhederne i stuegulvet som en skade i den forstand at brugbarheden er nedsat og at der er stor sandsynlighed for at den underliggende beton er revnet, sunket som det er set i andre rum i huset.
Vi ønsker dækning af følgende: optagning af det gamle gulv, evt. reparation af den underliggende beton, evt. Årsag til revnedannelse, uspartling a betonunderlaget og pålægning af nyt trægulv samt evt. opmagasinering af møbler under reparation."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 3/12 2008 bl.a. anført:

"Som følge af de registrerede forhold, er det skadekonsulentens vurdering, at gulvet meget vel kan være lagt i forbindelse med den tilbygning, som har fundet sted i 1981. Ifølge klageskemaet til ankenævnet er det forsikringstagerens opfattelse, at gulvet er væsentligt nyere, idet det skulle være den tidligere ejer, som har fået det lagt, og sælger havde på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse kun boet i huset i 6½år.

Hvornår gulvet er lagt, har imidlertid ikke den store betydning, idet det afgørende er, om forholdet opfylder skadebegrebet.
…
Som sagen ligger oplyst for os, har forsikringstageren ikke godtgjort, at forholdet opfylder skadebegrebet. Der forekommer godt nok nogle lunker rundt om på det oprindelige stuegulvs areal, men disse ligger efter vores opfattelse inden for, hvad forsikringstageren må tåle. Forholdet kan således ikke anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Forsikringstageren har heller ikke sandsynliggjort, at forholdet skal tilskrives en alvorlig fejl ved terrændækket, som giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke iværksættes en omfattende udskiftning af stuegulv og samtidig nivellering af terrændæk.

For så vidt angår sidstnævnte, har vores skadekonsulent forklaret forsikringstageren, at Alm. Brand naturligvis er indstillet på at genoptage sagen, hvis forsikringstageren vælger at åbne eller udskifte gulvet, og det i den forbindelse viser sig, at der er sådanne skader på terrændækket, at disse med sikkerhed kan anses for at være årsag til lunkerne.

Med hensyn til de kendelser - AK 60.356, AK 68.499 og AK 71.095 - som vores skadekonsulenter har henvist til, skal vi medgive, at den første er mere sammenlignelig med den aktuelle skade end de andre. Dette giver os anledning til at henvise til kendelsen i sagen med nr. AK 48.148, hvor nævnets flertal er kommet til den konklusion, at en lunke på 12 mm over **en meter** er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som tidligere nævnt er lunkerne i det aktuelle tilfælde målt over en retskinne på **2 meter**, hvorfor de angiveligt er væsentlig mindre end de lunker og skævheder, som i kendelserne med AK 48.148 og AK 60.356 har fået nævnet til at konkludere, at forholdene opfyldte skadebegrebet.

Sammenfattende skal vi konkludere, at forsikringstagerens klage til ankenævnet ikke ændrer ved vores vurdering af det anmeldte forhold. Klagen indeholder således ikke nye oplysninger, hvormed forsikringstageren dokumenterer, at forholdet skal karakteriseres som en skade, der er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

Derfor skal vi fastholde, at de foreliggende oplysninger om stuegulvet ikke kan føre til, at der skal betales erstatning fra ejerskifteforsikringen.

Herudover giver forsikringstagerens klage ikke anledning til kommentarer."

Hertil har klageren i skrivelse af 26/12 2008 til nævnet bemærket:

"- Vi er ikke enige i omfanget af de registrerede lunker.

- Vi er uenige i at gulvet er eftergivende på den behagelige måde. Gulvet er så eftergivende at møbler og andet som står på gulvet vipper når man går henover gulvet.

- Vi mener der kan være en anden nærliggende årsag til at gulvet ikke ligger fast. Der er i 3 andre værelser i huset konstateret store revner i betongulvet. Disse har forsikringen dækket.

- Vi mener ikke det er uvæsentligt hvornår gulvet er lagt da man jo sammenligner brugbarhed med tilsvarende intakte bygninger/gulve af samme alder.

- Det at der på et tidspunkt har været tale om udlægning af væg-til-væg tæppe i stuen, kan vi ikke se at det har noget med denne sag at gøre da vi har købt huset med trægulv i stuen.

- Det har været meget svært at blive enige med skadekonsulenterne om hvordan man måler på et sådant stuegulv og svært at blive klog på om der skulle måles over 1 eller 2 meter."

Herefter har selskabet i skrivelse af 21/1 2009 til nævnet anført:

"Indholdet af brevet er noteret og drøftet med vores skadekonsulenter, som har besigtiget forholdet. På baggrund af disse drøftelser har vi følgende bemærkninger til forsikringstagerens brev.

Ad. 1. pind
Det er noteret, at forsikringstageren ikke er enig i vores registrering af de anmeldte lunker. Hvori uenigheden består, kan vi imidlertid ikke udlede af kommentaren. Dermed giver kommentaren ikke anledning til yderligere bemærkninger, idet vi skal fastholde, hvad vi har registreret ved den seneste besigtigelse.

Ad. 2. pind
Vores skadekonsulenter har ikke fået forevist de ulemper, som ifølge forsikringstageren forekommer ved normal gang hen over stuegulvet. Det er således nyt for os, at gulvbelægningen skulle være så eftergivende, at bl.a. møbler vipper.

I den forbindelse skal vi også anføre, at blot den mindste eftergivenhed ikke opfylder skadebegrebet. Det vil med andre ord sige, at nogen eftergivenhed må accepteres, men glas og porcelæn skal naturligvis ikke stå og klirer eller vælte ved almindelig gang hen over gulvet.

Ad. 3. pind
Vi er ikke overbeviste om, at der er en årsagssammenhæng mellem de anerkendte skader på gulvene i 3 værelser og gulvet i stuen. Dette har vores seneste skadekonsulent også meddelt forsikringstageren, men har samtidig tilkendegivet, at vi naturligvis vil revurdere forholdet, hvis forsikringstageren alligevel beslutter sig for at fjerne hele eller dele af gulvbelægningen, og det efterfølgende viser sig, at vi har taget fejl.

Dette tilsagn står vi naturligvis ved.

Ad. 4. pind
Om gulvet er lagt i 1981, hvor tilbygningen skulle være opført, eller i 2007 [2001], har efter vores opfattelse ikke den store betydning. Der findes således ikke at være særlig stor forskel på de krav, som der med rimelighed kan stilles til en gulvbelægnings brugbarhed uanset hvornår i det nævnte tidsrum, den er lagt.

Ad. 5. pind
Vi har ikke afvist det anmeldte forhold ved gulvet med den begrundelse, at gulvbelægningen er lagt oven på en konstruktion, som oprindeligt er opført med udlægning af heldækkende tæppe for øje.

Vi konstaterer blot, at lunkerne og de eftergivende områder meget vel kan være en følge af, at vedkommende, som har lagt gulvbelægningen, ikke har tillagt unøjagtighederne i underlaget den store betydning med deraf lunker i afretningen til følge, hvilket har haft en afsmittende effekt på gulvbelægningens planhed.

Ad. 6. pind
Normalt vil udgangspunktet være de målinger som fremkommer ved brug af en retskinne på 2 meters længde eller mere, idet ujævnheder og lunker i en gulvbelægning bedst afdækkes over et længere forløb. Det afgørende er imidlertid ikke, hvor langt der måles over, men om ujævnheden eller lunken er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvor nævnets praksis efter vores erfaring er 13 -15 mm pr. meter. En måling kan således sagtens foretages med en kortere retskinne, men det vil være vanskeligt at foretage en korrekt og anvendelig måling af bløde ujævnheder og lunker over længere strækninger, ligesom gulvbelægningens generelle forløb ikke vil blive afdækket.

Konklusion
Med henvisning til ovenstående bemærkninger til forsikringstagerens brev skal vi konkludere, at der ikke er tilføjet sagen nye oplysninger, hvormed der skulle være grundlag for at ændre ved vores hidtidige vurdering herunder iværksætte yderligere undersøgelser af underlaget, som gulvbelægningen i stuen er lagt ud på.

Vi skal derfor fastholde, at det anmeldte forhold ved gulvbelægning i stuen ikke kan anerkendes som et forhold, der opfylder skadebegrebet med de begrundelser, som vi dels har redegjort for i vores breve til forsikringstageren dels i vores brev af den 3. december 2008 til ankenævnet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**

10.1.
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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann