831/09

Den 16. november 2009 blev i sag nr. 75.685:

xxxx xxxxx
xxxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxx x

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har Ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte revner i den forsikrede ejendoms betongulv.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da gulvet stadig kan benyttes som undergulv for tæpper.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klageren overtog ejendommen pr. 15/3 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/10 2002. Der er i tilstandsrapport ingen bemærkninger om det anmeldte forhold, men det er anført, at der er væg-til-væg tæppe på beton i beboelsesdelen af bygningen.

Klageren anmeldte den 8/12 2008 til selskabet, at han i forbindelse med renovering af stuen havde fjernet de faste tæpper og i den forbindelse konstaterede, at betongulvet var revnet og ujævnt. Af klagerens skadeanmeldelse fremgår:

> "Beskrivelse af skaden
> Hvordan vil du beskrive skaden: Skaden på gulvet i dagligstuen er blevet opdaget i den netop overståede weekend. For at få lagt træparketgulv har jeg fjernet det væg-væg tæppe, som lå i stuen; det viste sig at betongulvet var knækket og havde sat sig.

> Hvordan blev skaden opdaget: Der er 2-3 mm niveau forskel på gulvets midte og derfra indtil 25 - 30 mm fald fra gulvets midte til hjørner og ydervægge. Der kan ikke lægges parketgulv uden at gulvet hugges op og støbes om."

Selskabets skadekonsulent besigtigede herefter forholdet. Af skadekonsulentrapporten dateret 6/1 2009 fremgår bl.a.:

> "Fra midten af gulvet er der flere revner i betonen. Ved den revne der går ud mod vinduet er der på ca 1 m af revnen en forskydning på max 2 mm. Ved de øvrige revner er der ingen forskydning. Beton ligger stabilt på underlaget.
>
> Faldet fra gulvets midte ud mod væggene er ca 25-30 mm, det medfører at tømreren ikke kan lægge nyt trægulv. Faldet må max være 2 mm pr 2 m. Et enkelt sted på midten af gulvet er der et fald på 10 mm målt på 1 m."

Ved skrivelse af 12/1 2009 meddelte selskabet klageren afslag på dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da huset er købt med betongulv som undergulv for faste tæpper, og det ifølge selskabets skadekonsulent fortsat er egnet til dette. Selskabet har endvidere henvist til, at der på policen er nævnt, at forsikringen ikke dækker kosmetiske forhold på gulve, hvor der i tilstandsrapporten står, at disse er skjult af tæpper.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har ved skrivelse af 14/1 2009 til selskabet anført:

> "Jeg vil kommentere Deres begrundelser systematisk:
>
> **Ad 1 og 3:** Det er aldrig tidligere hørt, at når et betongulv er dækket af et tæppe ved ejendommens overtagelse, er denne funktion (at være undergulv for tæppebelægning) det eneste krav man kan stille til betongulvet.
> Det virker nærmest som om De har opfundet dette argument til lejligheden - ikke mindst fordi argumentet er i direkte modstrid med forsikringsvilkårene afsnit 4; heri er referencen/sammenligningsgrundlaget ikke gulvbelægningen ved ejendommens overtagelse, men 'brugbarheden i forhold til bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand'; man kan vel ikke hævde, at sådanne bygninger i almindelighed har revnede betongulve, der har sænket sig mellem 10 og 30 mm?
> I
> denne sag har en murermester (M.A.) attesteret, at det ikke var muligt - f eks. ved at fylde revner og hulheder med epoxy eller lignende - at udbedre den 'aktuelle bygningsskade' således at træbelægning kunne pålægges, ligesom gulvsnedkeren (K.S.) overfor taksator T.K. telefonisk har tilkendegivet, at opretning af gulvet til træbeklædning ikke var muligt.
>
> Det er således indlysende at den påviste 'aktuelle bygningsskade' skal dækkes af ejerskifteforsikringen fordi det er et helt almindeligt krav til et betondække, at det foruden med tæppe, skal kunne beklædes med klinker eller træ - eller håndværksmæssigt kan bringes i en tilstand, hvor klinke- eller træbeklædning kan udføres.

Ad 2: Deres henvisning til tilstandsrapportens forbehold nr. 2035 må bero på en misforståelse eftersom der intet sted i selve tilstandsrapporten er nævnt - eller taget forbehold for gulve, der er dækket af tæpper; alene af denne årsag er forbehold nr. 2035 efter sit indhold uden betydning i den aktuelle sag."

Heroverfor anførte selskabet ved skrivelse af 29/1 2009 til klageren følgende:

"Her får du en supplerende forklaring på, hvorfor vi desværre ikke kan dække det anmeldte forhold.

Betongulvet er egnet som undergulv for tæppe og udgør ikke en skade
Det er fastlagt i praksis fra Ankenævnet for Forsikring, at når et betongulv er egnet som undergulv for tæpper og gulvene ved overtagelsen var belagt med tæpper, anses en niveauforskel i gulvet, som gør at der ikke kan lægges et trægulv, ikke for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi henviser i den forbindelse til Ankenævnets kendelse AK. 71.095, som vedlægges i kopi.

I denne sag var ejendommen opført i 1995. Forsikringstageren havde til selskabet anmeldt, at betongulv var meget skævt og det var umuligt at lægge trægulv. Skadekonsulenten kunne måle en niveauforskel på cirka 24 mm. Ankenævnet for Forsikring udtalte i sagen, at når betongulvet er udført til tæppebelægning kunne niveauforskellen ikke anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det er vores opfattelse, at denne kendelse illustrerer problemstillingen i din sag.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at din ejendom er fra 1964 og at betongulvets stand ikke går udover, hvad man kan forvente af gulve af samme alder og vedligeholdelsesstand. Det forhold, at der er revner i betonen og betongulvet er ujævnt har ikke haft betydning for gulvets anvendelse som underlag for tæpper. Forholdet er først konstateret i forbindelse med fjernelse af gulvtæppet.

Betongulvet har fungeret som underlag for tæpper på overtagelsestidspunktet for 5 år siden, og ville fortsat have fungeret som undergulv, hvis du ikke havde fjernet gulvtæppet.
…
Hvilke oplysninger har du fået i tilstandsrapporten
I tilstandsrapporten som er udarbejdet for den ejendom du har købt, kan du på side 11 under punkt 6.0 vedrørende gulvkonstruktion og gulve læse, at der er tæppe på beton i bygning A og væg-til-væg tæppe i bygning A. På side 3 i tilstandsrapporten kan du læse, at bygning A er beboelsen.

Det er denne oplysning i tilstandsrapporten om tæpper i beboelsen, som ligger til grund for vores forbehold I policen om, at forsikringen ikke dækker kosmetiske forhold på gulve, som er skjult af tæpper.

Det er derfor vores opfattelse, at du med forbeholdet i policen og oplysningen i tilstandsrapporten om, at der er tæpper på betongulv i beboelsen, ikke kan forvente, at betongulvet kan anvendes som underlag til trægulv.

Hvis man som køber har særlige ønsker til undergulvet, bør dette enten undersøges før handlens indgåelse, eller der bør tages forbehold for gulvenes tilstand i købsaftalen.

Vi henviser i den forbindelse til kendelse fra Ankenævnet AK. 71.789, som vedlægges i kopi.

På baggrund af ovenstående må vi desværre fastholde vores afgørelse."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem klageren og selskabet, hvilket ikke resulterede i enighed, og sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved skrivelse af 20/2 2009 til nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal erstatte udgiften til rekonstruktion af betongulvet i stuen på i alt 73.368,75 kr.

Selskabet har ved skrivelse af 3/3 2009 over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Betongulvet er egnet som undergulv**
Der var tæpper i en del af huset, da vores kunde købte det.

Vores kunde har fjernet gulvtæppet i stuen, da han ønsker at få lagt træparketgulv. Det viste sig, at betongulvet er knækket og har sat sig. Der kan derfor ikke lægges det ønskede trægulv i stuen.

Vores skadekonsulent har besigtiget forholdet, og han vurderer, at det er almindeligt, at gulve opbygget med leca og beton revner, og at der kan opstå mindre forskydninger ved revnerne. Ujævnhederne på gulvet er efter skadekonsulentens vurdering opstået i forbindelse med støbningen.

Det er niveauforskellen, der gør, at der ikke kan lægges trægulv. Skadekonsulenten oplyser, at betongulvet stadig kan benyttes som undergulv for tæppe, og at gulvet ikke bevæger sig, når man går på det, trods revnerne.

Det er vores holdning, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Betongulvet var ved vores kundes overtagelse af huset belagt med tæpper, og det er stadig egnet som undergulv for tæpper. Det ændrer ikke vores opfattelse, at gulvet ikke kan anvendes som undergulv for trægulv.

Vi henviser til kendelse 71.095. Her udtaler I, at henset til, at betongulvet er udført til tæppebelægning, er det ikke en skade, at der er en niveauforskel.
…
Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand
Vores kunde har boet i huset i ca. 5 år og ni måneder, da han anmelder forholdet hertil. Som ovenfor nævnt opdager vores kunde forholdet, da han tager tæppet af for at lægge trægulv.

Vi kan derfor ikke se, at det har været til gene i de år, vores kunde har boet i huset, at gulvet er skævt. Og vi er i den forbindelse ikke enige med vores kunde i hans argument om, at han

ikke kan møblere henover gulvet på grund af revner og niveauforskydning. Vi går ud fra, at stuen har været møbleret i den periode, vores kunde har boet i huset.

Ifølge skadekonsulenten er det ikke ualmindeligt, at betongulv revner og er skævt, og betongulvets stand går ikke ud over, hvad man kan forvente af gulve af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Vi mener derfor ikke, at der er tale om en skade. Vi mener heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade, da skævheden har eksisteret siden husets opførelse i 1964, og i øvrigt i over 5½ år mens vores kunde har boet i huset.

På baggrund af ovenstående mener vi ikke, at der er tale om et forhold, der opfylder betingelserne i ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi henviser til vilkårenes punkt 4 B.
…
Ejerskifteforsikringen dækker ikke kosmetiske forhold
Vi bemærker, at der er taget et forbehold på vores kundes police, og forsikringen ikke dækker kosmetiske forhold på de gulve, hvor der er i tilstandsrapporten står, at disse er skjult af tæpper.

I tilstandsrapporten på side 11 under punkt 6.0 står der, at der i bygning A er tæppe på beton og væg-til-væg tæppe.

Vi mener derfor ikke, at vores kunde kan forvente, at betongulvet kan anvendes som undergulv for trægulv.

Vi henviser til kendelse 55.985, hvor I udtaler, at der ikke er tale om en skade, når gulvene kan anvendes på den måde, de blev anvendt på ved ejendommens overtagelse.

Det er vores opfattelse, at hvis man som køber har særlige ønsker til undergulvet, bør man undersøge dette før handlens indgåelse, eller der bør tages forbehold for gulvenes tilstand i købsaftalen. Vi henviser til kendelse 71.789.

Vores kunde har skrevet til os, at man ingen steder kan se, hvad man skal forstå ved kosmetiske forhold, og at han ikke er enig med os i, at revner og skævhed kan være kosmetiske forhold.

Vi henviser i den forbindelse til 'Husejerforsikring - en kommentar" af Jørgen Gawinetski og Henning Jønsson, 2. udgave.

På side 266 er der en beskrivelse af kosmetiske skader i forsikringssammenhænge. Bogens forfattere definerer kosmetiske skader som skader, der kan påvirke en købers indtryk af bygningen, og som ikke er bagatelagtige.

På side 56 i samme bog skriver forfatterne, at nogle insektskader kun giver kosmetiske skader, og at træets bæreevne ikke er forringet.

Vi vedlægger kopi af de omtalte sider.

Disse forklaringer viser, at kosmetiske skader er skader, der har visuel betydning, men som ikke forringer en bygningsdels funktion. Sammenholdt med den aktuelle sag, er revnerne og skævheden ved gulvet kosmetiske, idet de kan påvirke indtrykket af gulvet, men gulvet kan stadig benyttes.

Vi henviser til kendelse 72.743. I denne sag ønsker forsikringstageren at få dækket murbihuller i ejendommens facade. Selskabet henviser til, at der er tale om et kosmetisk forhold, idet hullerne er koncentrerede i mindre områder og er uden betydning for facadernes bæreevne. I udtaler på side 4, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. I lægger blandt andet vægt på omfanget af huller, og at der ikke ved overtagelse af ejendommen var tale om aktivt murbiangreb

Denne kendelse illustrerer, at et kosmetisk forhold, som for eksempel huller i en facade, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da der kun er tale om forhold af visuel karakter, der ikke har betydning for bygningsdelen funktion. Vi mener, at sagen kan sammenlignes med den aktuelle sag, hvor revner og niveauforskydning har kosmetisk betydning, men hvor undergulvet stadig kan benyttes som undergulv for tæppe, sådan som vores kunde har købt ejendommen."

Hertil er klageren ved skrivelse af 10/3 2009 fremkommet med følgende bemærkninger:

"1. Topdanmark argumenterer for et generelt forbehold for tæppedækkede gulve, idet man lader begrebet 'kosmetiske skader' omfatte alle gulvskader, blot gulvet ikke gynger når man går på det. Dette er ikke i overensstemmelse med den definition af begrebet, som selskabet henviser til (i 'Husejerforsikring - en kommentar'), ligesom selskabet uden yderligere overvejelser ser bort fra forsikringsvilkårenes forudsætning (pkt. 4) om at 'nedsætte bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

2. Det fremgår af Forsikringspolicen, at forsikringen er tegnet for en 10-årig periode. Det er et nyt opfundet forsikringsvilkår, når selskabet argumenterer med at skader, der anmeldes efter at man (forsikringstageren) har beboet den nye bolig i relativ kort tid har større lødighed, end de skader som anmeldes efter at man har beboet den nye bolig i (5½, 5¾ eller næsten 6 år). Selskabet må da forstå, at privat renovering af boligen er en langvarig og trinvis proces - sjældent et arbejde, der gennemføres på kort tid.

3. Skadekonsulenten udarbejdede ved sin besigtigelse af skaden den 12. december 2008 en skitsetegning af det beskadigede gulv. Jeg skal anmode om at denne skitsetegning bliver fremlagt for Nævnet til illustration af skadernes omfang. Yderligere bør der fremlægges dokumentation for Nævnet for konsulentens påståede udsagn om at 'skaden efter hans vurdering er opstået i forbindelse med støbningen' ? i 1964? Hvorfor tror han det?

4. Jeg har i min korrespondance valgt at se bort fra flertallet af de Ankenævnsafgørelser, som jeg har modtaget fra Topdanmark, fordi jeg - bortset fra sag nr. 71.095 - ikke har fundet dem særligt relevante for nærværende sag. Mit gulv var ikke primært skævt, men var højest på midten, havde et stort antal revner med niveauforskydning over revnerne på 12 -15 mm og med uens fald ud mod alle ydervægge indtil 30 - 40 mm. Det virker ærligt talt forvrøvlet, når selskabet argumenterer med at gulvet er godt nok til tæppebelægning; er der nogle af de her omtalte gulvskader der ikke kan dækkes med tæpper? Topdanmark forsøger efter min opfattelse at introducere et nyt generelt forbehold for gulve, der er tæppedækkede ved overtagelsen; det tidligere gældende generelle forbehold for 'kosmetiske skader' på tæppedækkede gulve forsøger man så at komme uden om ved at manipulere med definitionen for 'kosmetiske skader', som gøres langt mere omfattende end den fremstår i ovennævnte reference ('Husejerforsikring - en kommentar').

7. 75.685

5. I Ankenævnssag nr. 71.095 anfører det indklagede selskab (Nykredit Forsikring A/S) som begrundelse for at fastholde sin afgørelse at:

   'betondækket ikke (er) fejlbehæftet og kan fungere således, at der kan lægges tæpper ovenpå. Der er således ikke tale om en skade i form af revner eller anden ødelæggelse…..'

   som argument for ikke at dække den omhandlede skade. Denne bemærkning er i fuld overensstemmelse med den definition af 'kosmetiske skader', som fremgår af 'Husejerforsikring - en kommentar', men helt åbenbart ikke i overensstemmelse med Topdanmarks nye (udvidede) definition af begrebet.

6. Jeg skal i.ø. bemærke, at Topdanmark ikke tidligere (og bestemt ikke i forbindelse med min tegning af forsikringen pr. 15.03.2003) har forsøgt at præcisere definitionen af begrebet 'kosmetiske skader'. Uanset dette kan jeg i det hele tilslutte mig definitionen i 'Husejerforsikring - en kommentar', som imidlertid ikke er i overensstemmelse med den måde, som Topdanmark nu forsøger at udvide og nyfortolke begrebet på."

Selskabet har henvist til ankenævnskendelserne 71.095, 72.990, 55.985, 71.789 og 72.743.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos af det omhandlede betongulv., samt den af selskabets skadekonsulent udarbejdede skitse over gulvet.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at gulvene tidligere har og forsat vil kunne tjene som undergulve til tæpper. I overensstemmelse med nævnets faste praksis kan nævnet herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til ejerskifteforsikringen.

8. 75.685

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand