832/09

Den 30. november 2009 blev i sag nr. 75.781:

xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

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 udvidet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte revner i den forsikrede ejendoms betongulve.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og i øvrigt er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Den omhandlede ejendom blev overtaget af klageren ultimo 2008. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 9/6 2008, hvoraf det bl.a. fremgår, at beboelsesbygningen (bygning A) er opført i 1967. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

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

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒
Undergulv kan ikke besigtiges på grund af væg-til-væg tæpper.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		

…

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er mindre ujævnheder i betongulv under tæppe enkelte steder, specielt ved stuedør.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)"

Af klagerens skadeanmeldelse af 7/10 2008 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
Hvornår opdagede De skaden
Jeg opdagede skaden da jeg fjernede de faste tæpper
I hvilken bygning er skaden sket ☒ Beboelse ☐ Garage/carport ☐ Andet
Udførlig beskrivelse af skaden
Efter fjernelse af faste tæpper blotlægges eksisterende betongulv. Betonen er flere steder knækket i 'skiver' som kan vippe i forhold til hinanden. Dette især i området omkring stue, pejsestue og køkken. Der kan efter tæpperne er fjernet ligeledes konstateres hule rum under beton, og det vurderes at resterende gulv er i samme forfatning.
Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed Ja ☒ Nej ☐
Hvis ja, - hvorfor
Da jeg står over for en renovering vil nyt gulv ikke kunne etableres før udbedring og ny udstøbning af betongulv."

Ejendommen blev herefter besigtiget af selskabets skadekonsulent, som udfærdigede taksatorrapport af 22/10 2008. I denne rapport hedder det bl.a.:

"Besigtigelse foretaget 14. okt 08 - FST deltog.
- på betongulv i stue, pejsestue og køkken kunne konstateres revner jævnt fordelt over gulvfladerne - se foto
- revnerne er svindrevner fremkommet ved 'krympning' af betonlag i forbindelse med hærdningen, alm. byggemetode i 1960 var at støbe betongulv uden armering med svindrevner til følge
- forekomst af mindre revner blev konstateret i 2 værelser, hvor tæppet ligeledes var fjernet
- stue, pejsestue og køkken ca. 70 m² - øvrige betongulv udgør ca. 80 m² i alt ca. 150 m².

…

Det anses for sandsynligt, at gulvet er udført forskriftmæssig på opførelsestidspunktet.

Med ovennævnte anførte bemærkninger i tilstandsrapporten samt forsikringsbetingelser pkt. 3.1 som grundlag, er det min opfattelse at skaden ikke er dækningsberettiget."

På baggrund heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 27/10 2008.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han tilkendegav i e-mail af 29/10 2008 til selskabet. Af denne skrivelse fremgår:

> "Jeg har nu fået svar fra jeres skadesafdeling, og må indrømme jeg er temmelig skuffet over jeres svar. Forsikringen påråber sig at 'sådan gjorde man dengang', trods det at betongulvet i stue/køkken ligger så løst at det kan vippe. Jeg kunne acceptere at man ikke ville hjælpe med gulvet i hele huset, idet revnerne på værelserne ikke er så voldsomme at jeg ikke kan lægge nyt gulv, men at man konkluderer at gulvet i stue/køkken er at acceptere på baggrund af datidens byggeforskrifter, og at forsikringen derfor ikke kan hjælpe, er mig ubegribelig. Hvad søren har jeg så betalt 15.000,- til???
>
> Når jeg rådfører mig hos tømreren der skal lægge nyt gulv, vil han ikke lægge gulvet før jeg har støbt nyt gulv i stue/køkken, hvilket er fuldt forståeligt. Jeg står således med en udgift på hakke gulvet op, container-leje, bortskaffelse, ny isolering og herpå ny udstøbning, som jeg i princippet troede jeg var forsikret imod. Jeg er klar over datidens måde at bygge på, men her er der tale om en direkte skade som jeg ikke kan arbejde videre på.
>
> Forsikringen påpeger samtidig at der i tilstandsrapporten står nævnt, at gulvet ikke kunne besigtiges pga væg til væg tæpper, og samtidig at der er en bemærkning om 'mindre ujævnheder i betongulv, specielt ved stuedør'. Jeg var selv tilstede da byggesagkyndig udfærdigede tilstandsrapporten, og som der netop står, blev der på intet tidspunkt fjernet tæpper for at se til betongulvet, det var i øvrigt også umuligt da tæppet var limet på, og møbler fyldte rummet op. Det eneste sagkyndig kunne registrere var de buler/ujævnheder i betongulv som udelukkende relateres til rethed i gulvoverfladen, og hentydningen ved stuedør/terrassedør er så markant da beton heromkring er støbt efter selve beton-gulvet. På intet tidspunkt står der noget om at gulvet er revnet i et sådan omfang at det måtte forventes at skulle udbedres, det kan først konkluderes i det øjeblik tæpperne fjernes. Altså en skjult skade, som helt sikkert kan henføres til datidens byggeform, men som i dette tilfælde er så voldsom at gulvet er løst, og derfor kræver udbedring. Der må alt andet lige være forskel på 'mindre ujævnheder'.
>
> Jeg forstår ikke rigtig hvad det er min ejerskifteforsking så dækker, dækker den ikke skjulte fejl og mangler, er den jo intet værd.
>
> Jeg er noget usikker på hvordan jeg kommer videre herfra, og temmelig skuffet over at min forsikring ikke kan hjælpe mig, i hvert fald som et minimum til dækning af nyt gulv i køkken/stue."

I selskabets skrivelse af 18/11 2008 til klageren hedder det:

> "Vi har modtaget Deres mails vedrørende ovennævnte skade.
>
> Vi skal herefter uddybe vor afgørelse. Når gulvene i forbindelse med den bygningssagkyndiges gennemgang af huset ikke er besigtiget, da er de heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Er ejendommen købt med faste tæpper eller anden belægning, da kan køberen ikke forvente at undergulvet er fejlfrit medmindre sælger indestår herfor og da bliver det et forhold mellem sælger og køber.
>
> Ovennævnte praksis er fastslået af Ankenævnet for Forsikring.

I dette aktuelle tilfælde er det anført i tilstandsrapporten, at undergulvet ikke kan besigtiges på grund af væg til væg tæppe. Ligeledes er anført en K1- der er mindre ujævnheder i betongulv under tæppe enkelte steder, især ved stuedør.

Efter fornyet gennemgang og under henvisning til ovennævnte må vi konstatere, at vor afgørelse i sagen er korrekt. For en afslutning af sagen er vi imidlertid indstillet på at yde en kulancemæssig erstatning, dvs. en erstatning for en ikke dækningsberettiget skade.

Vi kan pr. kulance tilbyde en udlægning af flydespartling. Dette er den metode der anvendes ved ønske om lægning af parketgulv eller tæppe på betongulv med svindrevner. Flydespartling andrager ca. 100,00 kr./kvm, i alt kr. 8.000 excl, moms eller kr. 10.000 incl. mons. Herfra trækkes selvrisikoen på kr. 5.000.

Ved Deres accept på vedlagte kopi af denne skrivelse vil De således modtage en check på kr. 5.000.

Vi skal gøre opmærksom på, at der er tale om en kulanceerstatning og at dette tilbud bortfalder såfremt sagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring."

Af klagerens skrivelse af 20/11 2008 til selskabet fremgår:

"Idet jeg takker for fremsendte revidering af skadesanmeldelse, og Deres tilbud om erstatning på kr. 10.000 incl. moms, accepterer jeg hermed tilbud om tilskud til udbedring af gulv i form af flydespartel, dog med den tilføjelse at tilskud ydes til alle gulve, idet alle gulve er fyldt med svindrevner. talt 158 kvm.

I den forbindelse gør jeg opmærksom på at gulvet i stue/køkken ikke ville kunne udbedres med flydespartel, det vil blot knække igen der hvor gulvet decideret er løst og vipper. Min udgift til udbedring af gulvet i omtalte rum, overstiger således langt det beløb som beskrevet nedenfor, men da jeg også ønsker en afslutning på denne sag, ser jeg frem til Deres accept af nedenstående.

Jeg har således d.d. kontaktet G. Aps, en virksomhed med speciale i gulvspartling og fået oplyst følgende:

- Pris pr kvm. excl. moms 112 kr.
- Transport af udstyr excl. moms 2500 kr.

I alt incl moms 25.245 kr. Fratrukket kr. 5.000 incl moms i selvrisiko i alt erstatning kr. 20.245.

Jeg ser frem til Deres accept, og håber vi kan afslutte denne skadesanmeldelse."

Ved skrivelse af 12/12 2008 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse af 18/11 2008.

Klageren fremsendte herefter endnu en skrivelse til selskabet. Af denne skrivelse, der er dateret 14/1 2009, fremgår:

"Jeg har modtaget Deres seneste brev, hvori I endnu engang konstaterer at I som forsikring ikke vil dække anmeldte skade. Jeres begrundelse herfor er fortsat at revner og det løse gulv, skyldes daværende byggestil.

Idet jeg fortsat ikke kan acceptere denne begrundelse, har jeg iværksat en større undersøgelse af daværende byggestil, samt daværende krav til udførsel.

Efter henvendelse til NCC Danmark, et rådgivende ingeniør og entreprenørfirma, samt Aalborg Universitet kan jeg derfor bekræfte at de grove revnedannelser ikke skyldes daværende byggestil, men derimod forkert udførsel. Jfr. tidligere fremsendte anmeldelse og begrundelse for erstatning, NCC's vejledning om min. krav og udførsel, daværende bygningsreglement, SBI 40 samt DS 411 Norm for betonkonstruktioner, fastholder jeg begrundelse for at gulvkonstruktion overalt i huset er udført forkert, og at jeg derfor er erstatningsberettiget. Jeg gør opmærksom på at rådgivende ingeniørfirma foreskriver en minimum tykkelse på 10 cm beton, samt krav til at betonlag yderlig forsynes med armeringsnet.

Jeg vedlægger derfor fotos der bekræfter at lagtykkelsen af øverste betonlag ved flere stikprøver er under 3 cm i godstykkelse, og uden armeringsnet. Der kan således ikke være tvivl om gulvets ringe bæreevne, årsag til revner og at gulvet langt fra lever op til selv daværende gældende krav.

Da jeg fortsat ikke ville kunne udbedre mine gulve med den foreslåede flydespartel, fastholder jeg mit tidligere krav om erstatning til komplette nye gulve. Således er jeg af NCC blevet oplyst at følgende proces er påkrævet.:

- Brydning og bortskaffelse af øverste betonlag
- Bortskaffelse af nuværende isoleringslag
- Ny isolering
- Udstøbning af nyt betonlag
- Pris pr kvm excl. moms 650 kr. af i alt 158 kvm.

I alt incl moms 128.375 kr. Fratrukket kr. 5.000 incl moms i selvrisiko i alt erstatning kr.123.375.

Jeg ser frem til Deres accept, og forventer min redegørelse og dokumentation fjerner enhver tvivl om min dækningsberettigelse. Drages der fortsat tvivl om dækning, ser jeg ingen anden løsning end at overdrage sagen til min advokat.)"

Selskabet fastholdt på ny afgørelsen, hvorefter sagen blev indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 5/3 2009, fremgår:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen**
…
Efter overtagelse pr. 01.10.2008 påbegynder jeg en større renovering. Huset fremstår uden indvendig fornyelse siden opførsel i 1967, og jeg fjerner således al inventar herunder faste tæpper og anden belægning. Ved blotlægning af betongulv viser det sig at gulvet er knækket og flækket i et sådan omfang at der ikke er 2 kvm der hænger sammen, og at gulvet flere steder kan give sig op til 5 mm. Det bemærkes at tidligere ejer, uden held, har forsøgt reparation. Skaden er i sådan et omfang at ny belægning ikke er mulig, hvorfor bemærkning i tilstandsrapport om mindre ujævnheder og isoleret tilfælde ved stuedør ikke er sammenlignelig.
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
...
Jeg ønsker at forsikring deltager i udgift til etablering af nye betongulve."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 19/3 2009 bl.a. anført:

> "Sagen drejer sig om revner i betongulve under tæpper. I betongulv i stue, pejsestue og køkken kan konstateres revner jævnt fordelt over gulvfladerne. Revnerne er svindrevner fremkommet ved krympning af betonlag i forbindelse med hærdningen.
>
> I tilstandsrapporten er anført, at undergulvet ikke kan besigtiges på grund af væg til væg tæppe. Ligeledes er anført en K1- 'Der er mindre ujævnheder i betongulv under tæppe enkelte steder, især ved stuedør'. Jævnfør forsikringsbetingelsernes punkt 4, er forhold, der er anført i tilstandsrapporten ikke omfattet af forsikringen, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet.
>
> Vi har pr. kulance tilbudt forsikringstager en udlægning af flydespartling.
> …
> Forsikringstager har afvist vort tilbud og dette tilbud er herefter bortfaldet jævnfør vor skrivelse af 18. november 2008.
>
> Ejerskifteforsikringen dækker jævnfør forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygningsdele. Under henvisning til ovennævnte sammenholdt med det forhold at betongulvene efter det oplyste ikke afviger fra betongulve i tilsvarende bygninger af samme alder og der i øvrigt ikke er nærliggende risiko for skader, samt at klager efter en almindelig vedligeholdelse (spartling) vil kunne anvende gulvene til ny tæppebelægning, skal vi fastholde vor afgørelse i sagen."

Hertil har klageren i skrivelse af 26/3 2009 til nævnet bemærket:

> "Retteligt skal det tilføjes, at revnerne i gulvet ikke kun forekommer i stue, pejsestue og køkken, men derimod konstateret i alle gulve i huset. Kommentaren i tilstandsrapporten om 'mindre ujævnheder enkelte steder især ved stuedør', er derfor ukorrekt. Kommentaren henviser til det isolerede tilfælde omkring døren, og samtidig syntes kommentaren 'mindre ujævnheder enkelte steder', ikke at være dækkende for revnernes reelle omfang. Det kan altså ikke tolkes som noget generelt for alle gulve, ej heller retfærdiggøre at gulvet rent faktisk er så løst at det vipper, og dette inde midt i gulvarealet.
>
> Jfr. tilstandsrapporten takseres skade i gulv som en K1-kategori, men da funktionen af gulvet netop er nedbrudt, både pga forkert udførsel og alt for ringe lagtykkelse af beton-klaplag, må der være tale om dækningsberettigelse. Det til trods for husets alder eller ej, eller om valg af ny belægning er tæpper, trægulv eller lign.
>
> Jeg har for det første måtte afvise forsikringens tilbud om flydespartel/spartling af gulvene, idet denne proces ikke er fyldestgørende. Flydespartlen ville sikkert kunne udfylde revnerne, men hverken stoppe eller udbedre de direkte løse/vippende gulvarealer. Flydespartlen vil blot knække i de i forvejen markerede brudlinier. Samtidig er den tilbudte erstatning afgrænset til kun at dække stue/køkken-arealer, hvorfor det tilbudte beløb er langt under den faktiske udgift til udbedring af alle gulve. Jeg må derfor fastholde mit krav om dækningsberettigelse. Jeg foreslår dog endnu engang at der indgås et kompromis, hvor revner i mindre gulvarealer udbedres ved spartling, men at gulve i stue/køkken udbedres ved omstøbning."

Nævnet har fået forelagt fotos af de omhandlede betongulve.

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, revnedannelse, 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, 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.

…
12. Udvidet dækning
…
For udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for standarddækningen for ejerskifteforsikring:

12.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at gulvene med udlægning af flydespartel forsat vil kunne tjene som undergulve til tæpper. At klageren ønsker en anden gulvbelægning, der kræver andre forudsætninger med hensyn til gulvets beskaffenhed, er forsikringen uvedkommende. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til total udskiftning af gulvkonstruktionen.

Herefter, og idet nævnet forudsætter, at selskabet udbetaler klageren erstatning som tidligere tilbudt,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen