878/11

Den 31. oktober 2011 blev i sag nr. 79.525:

xxxxx xxxxxxx
xxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med standarddækning i Privatsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms undergulve.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1960, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/11 2003. Kontantprisen udgjorde 712.500 kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 4/9 2003. Det omtvistede forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Foranlediget af klagerens anmeldelse af forholdet besigtigede selskabets bygningskonsulent ejendommen den 3/9 2010. På baggrund heraf udfærdigede konsulenten besigtigelsesrapport dateret 6/9 2010. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Generelle oplysninger.**
…
Følgende forhold er anmeldt:

1. Revner i betongulv i flere rum.

Beskrivelse af anmeldt forhold. Punkt 1

1. Konstatering:

1.1 Omfang:
[Klager] har boet i huset siden 1. november 2003.

I forbindelse med ændring af rummene ønskes andre gulvtyper.
I køkkenafdelingen ønskes fliser - Mureren frygter, at fliserne vil revne, hvor der revner i gulvet.
I stueafdelingen ønskes parketgulv (flydende gulv, paneltypen) - Gulvmanden vurderer, at underlaget er for ujævnt og for ringe.

I gangen er der mindre revner, som man ikke regner med vil få praktisk betydning.
Jeg kunne konstatere, at gulvene, trods revner, generelt virker faste - I køkkenet mærkes en meget svag eftergivenhed og en forskydning på maks. 2 mm ved revnedannelser.

I stuen kun ujævnheden ved stikprøve måles til ca. 12 mm på en retholt af 2,1 m længde.

Huset er fra 1960. - Der er kælder under de omhandlede gulve. - Etageadskillelsen vurderes at være tegldæk, 'Baumadæk' eller tilsvarende.
Ved besigtigelse af lofter i kælder, ses ingen synlige revner i selve etageadskillelsen

1.2 Årsag:
Det er min vurdering, at der ovenpå etageadskillelsen er lagt et pudslag, som udgør gulvene i stuetagen. Erfaringsmæssigt revner dette pudslag ofte under udtørring og p.gr.a. forholdsvis ringe vedhæftning til selve dækket (etageadskillelsen)

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Skønnes at været kommet forholdsvis kort tid efter udførelsen
…
4. Eventuelt:
Der foreligger ingen egentlige lovkrav /regler til betongulves jævnhed.
Som det ses af nedennævnte fra Dansk Byggeri, anbefaler man i 2007 en tolerance ikke større end +- 10 mm målt med en retholt på 2 m.
Pålægning af panelgulve kræver sædvanligvis en tolerance ikke større end +- 2 mm, hvorfor slibning/spartling som oftest er nødvendig for at kunne pålægge panelgulve."

Selskabets afgørelse blev meddelt klageren ved brev af 7/9 2010. Af dette brev fremgår:

"Det er vores opfattelse, at beton-undergulvene svarer til andre tilsvarende gulve i et hus fra 1960.

Undergulvene er i stand til at tjene som undergulve for de gulvtyper, som huset blev købt med i 2003 - henholdsvis gulvpaneler og gulvtæppe.

På baggrund heraf, er der således ikke tale om en skade der er omfattet af forsikringen, jvfr. venligst forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Forhold som opstår, fordi gulvbelægning ønskes udført på anden måde end oprindelig, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Jeg beklager, at der ikke kan opnås erstatning."

I klagerens brev af 9/9 2010 til selskabet hedder det:

"Vi stiller os uforstående over den afgørelse der er truffet i forbindelse med vores anmeldelse af revner i betongulv i stue og køkken. Vi anmoder derfor om at afgørelsen bliver ændret.

Når man ser på jeres egen hjemmeside under 'Lovbestemt produktinformation' står der følgende:
'Dækningsomfang: Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af skade på ejendommens bygninger i de tilfælde, hvor skaden var tilstede ved købers overtagelse af ejendommen. Udbedringen sker i forhold til fejl i tilstandsrapporten og i forhold til skjulte fejl og mangler, som den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for at se.'

Den bygningssagkyndige har ikke konstateret anmeldte skade i tilstandsrapporten fra 2003. Skaden har også været skjult under forskellig type gulvbelægning (tæpper, laminat og vinyl). Privatsikrings egen bygningskonsulent konstaterer i rapporten i pkt. 1.3 om tidspunkt for årsagens indtræden: *'Skønnes at være kommet forholdsvis kort tid efter udførelsen.'* Altså før vores overtagelse af ejendommen. Begge punkter for at ejerskifteforsikringen skulle dække udbedring af skaden er derved overholdt.

Ejerskifteforsikringspolice punkt 5:
'Ved skade 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.' I dette tilfælde er netop tale om revnedannelse og deformering, idet de forskellige dele af betondækket gynger og knager, samt forskubber sig med 'store' niveauforskelle til følge. Vi har prøvet at placere et bræt på 1,75 m. fladt på en af brudfladerne i gulvet, hvilket medfører det 'gaber' mere end 2 cm. i modsat ende. Altså en skade, der 'nedsætter bygningernes … brugbarhed nævneværdigt'.

Afgørelse af 07. september 2010:
'Forhold som opstår, fordi gulvbelægningen ønskes udført på anden måde end oprindelig, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.'
Dette forhold kan vi ikke finde omtalt i policen.
Desuden kan vi ikke se forskellen på at etablere parketgulv med kliksystem eller som tidligere laminatgulv med kliksystem - eller etablere flisegulv eller som tidligere limede vinylfliser. Vinylfliserne var i øvrigt også revnede netop p.g.a. af revnerne i gulvet*. Skaderne er ikke opstået fordi gulvbelægningen ønskes udført på anden måde - de er 'kommet kort tid efter udførelsen'.

Den anmeldte skade er ikke omtalt i tilstandsrapporten og har været skjult under den hidtil eksisterende gulvbelægning. Håndværkere har vurderet at gulvet i sin nuværende form er uegnet til ovennævnte gulvtyper. Undergulvene er derfor ikke i stand til at tjene som undergulve for de gulvtyper huset blev købt med i 2003.

Så vidt vi kan se opfylder vi alle krav til at få dækket skadesudbedring. Hvis ikke dette er tilfældet kan vi ikke se værdien af en ejerskifteforsikring. Hvis den ikke kan anvendes ved skjul-

te skader, der ikke har været omtalt i tilstandsrapporten - hvornår så? Kræver det at vi efter ombygning genetablerer gulvet med nedslidt tæppebelægning og revnede vinylfliser?

Vi forventer en revurdering inden 14. september.

* Vedhæftet findes foto, der dokumenterer revnerne i gulvet under vinylfliserne, der nu er fjernet (man kan se aftrykkene fra disse). Der var revner i vinylfliserne samme steder som bruddene i gulvfladen. Ovenpå var derfor etableret laminatgulv."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 27/9 2010 til klageren. Af dette brev fremgår:

"Jeg skal herved vende tilbage til ovennævnte skadeanmeldelse, idet forholdet er gennemgået pånyt sammen med bygningskonsulent …

Det er korrekt, at det anmeldte forhold ikke var nævnt i Tilstandsrapporten, idet det har været skjult under den hidtil eksisterende gulvbelægning.

Det bemærkes, at du har boet i huset siden 2003, og at gulvbelægningen som huset er købt med, tilsyneladende har fungeret tilfredsstillende i alle disse år.

Konsulenten fastholder, at han ikke kunne konstatere større eftergivenhed. Ujævnheden måles ved at lade brættet hvile på 'højdepunktet' så 'gabet' bliver lige stort i begge ender. Det vil sige, at ovennævnte svarer til 10 mm i hver ende på en længde af 1,75 m. - Som nævnt i konsulentens rapport, anbefaler Dansk Byggeri maks + /- 10 mm på 2m retskinne i 2007.

Det vil herefter sige, at ovennævnte konstruktion næsten lever op til forventningerne i 2007. - Da huset er fra 1960 er det vores opfattelse, at dette er fint i forhold til husets alder. Endvidere må det bemærkes, at der kun er tale om anbefalinger.

På de vedhæftede fotos, dokumenteres revner i gulvet under vinylfliserne, der nu er fjernet. Det er vores opfattelse, at sælger netop har udlagt laminatgulv, på grund af revnerne - og at dette har fungeret efter hensigten, som den gulvbelægning huset blev købt med i år 2003.

Vi må beklage at fastholde tidligere afgørelse i henhold til:

- At undergulvene svarer til undergulve i tilsvarende huse fra 1960. (Det er således ikke en skade, at der er revner i undergulvene)

- At undergulvene har tjent som undergulve for gulvbelægninger i minimum de 7 år du har boet i huset.

- At en gulvmontør stiller bestemte krav til nye gulvbelægningers underlag ikke er et forhold der er omfattet af forsikringens dækning - alene af den grund, at gulvet kan fungere som det blev købt, og derfor ikke kan betegnes som skadet."

Den 8/12 2010 har klageren indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal dække "udgifterne ved skadeudbedringen i henhold til forsikringsbetingelserne". Til støtte herfor har klageren i sin klage til nævnet bl.a. anført:

"Efter grundig overvejelse ønsker vi at indgive fornyet klage over Privatsikrings tidligere afgørelse. Vi savner grundlæggende dokumentation for at 'revnerne' i undergulvene, som påstået, svarer til tilsvarende i gulve i huse af vores type fra 1960. Med denne argumentation (og uden dokumentation) eller tilsvarende kan Privatsikring ellers altid undgå at udbetale forsikringssum, idet alle skader derved altid kan beskrives som værende standard i bygninger fra en bestemt periode. Efterfølgende forsøger vi punktvis at gennemgå uoverensstemmelserne mellem Privatsikrings og vores opfattelse af skadernes omfang.

1) Privatsikring giver medhold i at skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
- På dette punkt er vi enige

2) Konsulent fastholder, at han ikke kunne konstatere større eftergivenhed.
- Dette står i modsætning til alle andres opfattelse, idet gulvet tydeligt gyngede og gav knagende lyde fra sig i køkkenet. Desuden forekom der store niveauforskelle i både stue og køkken. At konsulenten kan konstatere det modsatte på et kort besøg, hvor der kun foretages en enkelt måling med et tilfældigt affaldsbræt finder vi stærk kritisabelt. Som forsikringstager ser vi det som en overfladisk og utilstrækkelig vurdering set i forhold til håndværkernes fagkundskab.

3) Det er Privatsikrings opfattelse at gulvet har fungeret efter hensigten og tilfredsstillende siden vores køb af ejendommen i 2003.
- Nej det har de ikke, idet vi hurtigt blev været opmærksomme på ujævnheder i gulvet især i stuen. Men det har hele tiden været hensigten at foretage en om- og tilbygning. Vi havde blot forventet at kunne klare gulvproblemet med nivelleringsmasse. Problemerne viste sig dog af en ganske anden størrelsesorden da gulvbelægningen blev fjernet.

4) Privatsikring anfører at der ikke er tale om en skade, når der er revner i undergulve i huse fra 1960.
- Vores pointe er netop også at der ikke kun er tale om revner, men om større brud i fladen, hvilket også dokumenteres af billedmaterialet og håndværkernes udsagn.

5) Privatsikring gentager at undergulve har tjent som undergulve for gulvbelægninger i 7 år.
- Korrekt, men som tidligere nævnt ikke som tilfredsstillende fungerende. Vi må desuden anføre at ejerskifteforsikringen er gældende i en 10 års periode, så det burde ikke have nogen betydning at omfanget af skaden først opdages på nuværende tidspunkt.

6) Privatsikring anfører igen at gulvmontør stiller krav i forhold til nye typer gulvbelægningsunderlag. Og at skaden ikke kan anerkendes, da gulvet kan fungere som det blev købt.
- Dette er ikke korrekt, idet - som omtalt i klage over afgørelse af 09.09.10 - der ikke er tale om nye typer gulvbelægning. Laminatgulve med kliksystem udskiftes med parketgulve med kliksystem og vinylfliser udskiftes med flisegulve. Billederne dokumenterer også tydeligt at vinylbelægningen var revnet og ikke funktionsduelig.
Vi må igen anføre at gulvet måske nok kunne fungere, men tydeligt viste niveauforskelle og at håndværkere ikke ville påtage sig ansvaret for at udlægge gulvbelægninger af samme type som de hidtil eksisterende. Alle gulvbelægninger har behov for på et tidspunkt at blive udskiftet - her skete det som led i en ombygning, men p.g.a. skaderne i undergulvene var det ikke muligt at etablere samme type gulvbelægning.

7) Vi indgiver denne klage til 'Ankenævnet for Forsikring', da vi stiller os uforstående overfor Privatsikrings afgørelse.
Vi har ønsket at få nye gulvbelægninger af samme typer som de oprindelige. Dette har, ifølge håndværkere ikke været muligt p.g.a. hidtil skjulte skader på undergulve. Vi har tegnet en

ejerskifteforsikring dækkende et 10 årigt interval netop for at være sikret i en sådan situation: 'Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af skade på ejendommens bygninger i de tilfælde, hvor skaden var tilstede ved købers overtagelse af ejendommen' (Privatsikrings hjemmeside under 'Lovpligtig produktinformation'). Hvorfor dette så ikke er gældende i vores tilfælde finder vi ikke rimeligt og klager derfor endnu en gang over afgørelsen."

Selskabet har i brev af 10/1 2010 til nævnet anført:

"På baggrund af Deres skrivelse af den 15.12.2010 bemærkes:

At gulvene var tjenlige som undergulve ved overtagelsen af huset.

At det er forsikringen uvedkommende, at der ønskes flise og parketgulve i stedet for, hvad der var.

At gulvenes eftergivenhed ikke var større end gulvene kunne bære belægninger af samme type, som de hidtidige.

At gulvene opfylder moderne anbefalinger vedrørende jævnhed.

At det er uden betydning for forsikringsdækningen, at klagers håndværkere ikke ville påtage sig at lægge tilsvarende gulve, hvilket alene står for klagers og håndværkernes regning at udtale.

At klager i de forløbne 7 år fra overtagelsen til aftalen med håndværkere om ændringer ikke har haft anledning til at påklage gulvenes funktion, men først efter der er sket ændret indretning med fjernelse af skillevæg.

På denne måde finder Codan fortsat at kunne opretholde afvisningen af skaden."

Herefter har klageren i brev af 2/2 2011 til nævnet anført:

"Gulvene har tjent som ujævne gulve i hele perioden, mens omfanget af skaderne først blev kendt i forbindelse med ombygningen. Udbedring af skaderne har afventet denne ombygning og vi forventede at det kunne klares med nivelleringsmasse, hvilket ikke viste sig at holde stik.

Der ønskes gulvbelægninger af samme type som de eksisterende.

Undergulvenes eftergivenhed var større end gulvene kunne bære belægninger af samme type, som de hidtidige.

Vi finder det bekymrende og kritisabelt, at Codan Forsikring og Privatsikring ikke tillægger vurderinger fra flere sagkyndige håndværkere nogen værdi, men i stedet udelukkende baserer beslutningen på udtalelse fra egen bygningskonsulent. Et kort konsulentbesøg der blev foretaget uden nogle måleinstrumenter overhovedet - altså en meget overfladisk vurdering, der alene står for konsulentens regning at udtale. Det stiller os som forsikringstagere i en umulig situation, hvis der kun tages beslutninger på baggrund af en enkelt konsulents tilfældige vurdering.

Det er korrekt at en skillevæg blev fjernet, men kun til gulvhøjde, hvorfor dette er sagen irrelevant."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af:**

- skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.

…

5 Hvad dækker forsikringen?

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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at undergulvets tilstand ikke er ringere, end man kan forvente henset til husets alder. Der foreligger således ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen