902/12

Den 5. november 2012 blev i sag nr. 82.075:

xxxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse om erhvervelse af fast ejendom udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække anmeldte revner og krakeleringer i husets terrændæk.

Selskabet har anerkendt at dække reparation af et område på ca. 10 m^2, men afviser yderligere dækning med henvisning til, at revnerne og krakeleringerne ikke har et omfang, der adskiller sig væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og med tilsvarende konstruktion. Selskabet har endvidere anført, at terrændækket fortsat kan tjene som undergulv for gulvtæpper.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967, og at der er opført en tilbygning i 1979. Klageren overtog ejendommen pr. 1/4 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/11 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.2 Belægninger	K1	Betonafskalninger og revner i garagegulv i kælder.

2. 82.075

	K2	Klinkegulv i entre har klinker med manglende vedhæftning til underlag. Note: Skaden er af et sådant omfang at reparation må påregnes.
...		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Gulvbelægning er med manglende vedhæftning. Note: Der er fundet enkelte mosaik med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er udenfor vådzonen og fuger er intakte vurderes det uden betydning for gulvets funktion.
	K1	Hultlydende klinker i bryggers. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er udenfor vådzonen og fuger er intakte vurderes det uden betydning for gulvets funktion.
9.3 Fuger	K3	Der er konstateret fugesvigt indenfor vådområde om badekar i badeværelse."

Ved brev af 5/3 2012 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Den forsikrede ejendom er fra 1967, og betongulvene fremstår generelt som det kan forventes af gulve fra denne tid, hvor man hverken armerede betonen eller udførte fugtsikring og isolering, som man kender det i dag.

Der er opført en tilbygning i 1979 og i forbindelse hermed har man trukket rør fra det eksisterende hus og til tilbygningen. Der er ophugget i det eksisterende betongulv og ved tilstøbningen har man fyldt op med leca og alene lagt et tyndt lag tyndpuds. Vores besigtigelseskonsulent oplyser, at tilstøbningen er dårligt lavet (formentlig selvbyg) og - efter at gulvtæppet er fjernet - kan man træde igennem betonlaget. Der henvises i det hele til besigtigelseskonsulentens rapport - bilag ...

Vi har anerkendt at dække en reparation af denne tilstøbning. Der er tale om ophugning af gulvet (ca. 10 m2), fjernelse af noget af lecalaget og tilstøbning med et tykkere lag beton. Herefter kan gulvet igen bruges som undergulv til tæpper.

Vi har ikke fundet skader af konstruktiv betydning, udover den vi har dækket. Der er ikke sætningsskader i ejendommen, og der er ikke fundet revner i betondækket, der rækker udover, hvad man sædvanligvis ser i et hus fra 1967, og som forhindrer vores kunde i at bruge huset, som det blev købt - med faste tæpper.

Klager har da heller ikke fremlagt dokument til støtte for sin påstand. Tværtimod er klagers tekniske rådgiver, ingeniør ..., enig med vores besigtigelseskonsulent - han oplyser i sin rapport, at revnerne er opstået kort efter opførelsen. Da gulvene derfor har bestået i over 40 år, er der ikke nærliggende risiko for skade som følge af revnerne.

Der er fundet en revne i dækket over kælderen - revnen er gennemgående og ses også i loftet i kælderen. Revnen er opstået i en samling mellem de støbte sektioner, og den har ingen konstruktiv betydning. Se besigtigelseskonsulentens rapport og billeder - sagens bilag ...

Vi har ikke fundet nogen udvikling i revnerne - se de tre besigtigelsesrapporter. Som nævnt er vi enige med klagers rådgiver i, at revnerne formentlig er opstået kort efter opførelsen, og vi vurderer, ikke der er sket nogen nylig udvikling i dem.

At dækket evt. ikke er lavet som angivet i bygningstegningerne er i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Konstruktionen er både lovlig og helt tidstypisk.

At dækket evt. ikke kan bruges eller skaber problemer for vores kundes renoveringsplaner er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Efter foretagelse af den lokale reparation, som vi har dækket, kan gulvet bruges som undergulv for tæpper, sådan som huset blev købt. Kun udgiften til en sådan reparation kan kræves erstattet under ejerskifteforsikringen. En fuld renovering af ejendommens gulve kan ikke kræves erstattet.

3. Konklusion

Vi har anerkendt at erstatte en reparation af betongulvet og opgjort erstatningen til kr. 6250,-. Herefter kan gulvet bruges som undergulv for tæpper.

Klager har ikke sandsynliggjort, at der herudover er skader på betongulvet, som falder indenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang."

Ved brev modtaget i nævnet den 19/3 2012 har klageren hertil bl.a. anført:

"Efter at vi overtog huset på ... i ... var der ingen mærkbare eller synlige skader på nogle af gulvene. over sommeren 2010 begyndte der at komme nogle små huller i gulvet, efter kort tid udviklede de sig til ret så store huller som man kunne falde i med en dybde på 6 cm, og tilmed var der store revnedannelser i hele gulvet, med store forskydninger som ligger løse og kan vippe og bevæge sig når man går på gulvet.
Vi anmeldte skaden til vores forsikrings selskab Dansk boligforsikring som kom ud og kiggede på gulvet. De vurderede skaden og tilbød os 6250.- til udbedring af hullerne i gulvet, de penge takkede vi nej til da vi ikke mente at det var et tilstrækkeligt beløb til udbedringen.
Efter vi havde korresponderet i længere tid med ... fra dansk boligforsikring begyndte der i gang og de to værelser at komme kanter under tæppet, så jeg fjernede tæpperne og der var igen store revner med store forskydninger. I den ene ende af huset ser det ud til at gulvet er ved at synke. I badeværelset er der revner med afstand mellem væg og gulv som kunne være et tegn på at underlaget i gulvene ikke er udført korrekt. Der er vedlagt en udtalelse fra ingeniør ..., men siden vi havde besøg af ... er der sket en udvikling af de revner der er.
Vi har snakket med flere fagfolk på området som siger at svindrevner er små revner der kommer med årene men ikke forskyder, men når store revner begynder at forskyde 10-15 mm er et tegn på sætningsskader som de gør i vores tilfælde. Vi havde besøg af en bygningskonstruktør ved ... som mente at i den ende af huset som er ved at synke langt fra var færdig med at synke."

Ved brev af 29/3 2012 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Vi har ikke kunne konstatere nogen udvikling i revnerne i betondækket - og vi har besigtiget ejendommen 3 gange. Der henvises til de tre besigtigelsesrapporter.

Klagers oplysninger om at revnerne skulle have udviklet sig er udokumenterede. Rapporten fra klagers egen ingeniør ses ikke at understøtte denne påstand, og der ses ikke fremlagt

anden dokumentation for, at grundlaget for vores vurdering og afgørelse af sagen skulle være forkert."

I taksatorrapport af 22/2 2011 hedder det bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Det der anmeldes nu, har ikke noget med det første forhold at gøre på trods, at han brugte det som argumentation.

Det her er dækket over garagen. Der er en garage under huset, og ligger ved siden af der, hvor vi kulancemæssigt har dækket skade.

Det her dæk er et selvbygger dæk (se tilstandsrapporten). Det er et Leca-dæk, hvor der er lagt jern ind. Hvordan opbygningen er vides ikke, men det er i støbte sektioner med en eller anden form for en jernkonstruktion i mellem nogle I-jern vil jeg tro.

Konklusion:

Vi har et selv og medbyg forbehold i TR på ejendommen.

Efter tegningerne skulle der have været et romer-dæk, men som FT selv fortæller, så har sælger gået og bygget hele huset selv.

Vi ser ikke nogen skader. Vi ser en revne ved en samling, der gennemgående ses foroven og forneden, og jeg vil tro, at det er fordi, der ligger jern på siden af. Men vi ser ikke nogen skader i det. Det her bygger ren og skær på, hvad andre siger.

Som jeg ser det, er der ikke nogen nærliggende risiko for noget som helst, og det har stået siden 1967."

Af ingeniørrapport indhentet af klageren af 25/5 2011 fremgår bl.a.:

"Gulvtæpper var fjernet, så de bare betongulve var synlige.

Problemerne med gulvene er, at de stedvis er revnet og stedvis krakelerer i overfladen.

Med undtagelse af gulv/dæk over kælder, er gulvene formodentlig udført som terrændæk, med undergulv i lecabeton og overgulv af betonslidlag, hvorpå tæpperne havde været udlagt.

Ved besigtigelsen kunne der ses revner i de fleste af gulvene, og i stuegulv kunne der endvidere ses krakeleringer i slidlaget langs med dæk over kælder og langs med gulv i tilbygningen.

Revnerne i betongulvene skyldes formodentlig svind i betonen, som normalt fremkommer allerede i den første periode på ½-1½ år efter udførelsen.

Ved flere af revnerne, bl.a. i gang og i et par af værelserne, forekom der endvidere forskydninger i gulvoverfladerne, hvilket antyder, at der er forekommet nogle uens sætninger i underlaget for gulvene.

5. 82.075

På badeværelsesgulvet kunne det også tyde på uens sætninger, idet der under sokkelklinken var mindre fuge ved ydervæggen end ind mod midten af huset

Krakeleringen i stuegulvet tyder på, at slidlaget har været af for ringe kvalitet eller for lille tykkelse.

Type på dæk over kælder kunne ikke bestemmes ved besigtigelsen, men det tydede på, at være en art hulstensdæk, som umiddelbart synes uden revner/sætninger, bortset fra en gennemgående revne i bæreretningen.

Slidlag udlagt over kælderdækket havde områder, hvor det var revnet og krakeleret, hvilket kan skyldes for ringe vedhæftning til underlaget og eller for svag beton.

Skal gulvene udbedres forsvarligt, er det min vurdering, at gulve med skader skal erstattes af nye, som skal opbygges fra bunden på velkomprimeret underbund.

Endvidere skal krakeleret slidlag på kælderdækket erstattes af nyt veludført slidlag.

For at udføre de nødvendige udbedringsarbejder ved gulvene, vil jeg overslagsmæssigt skønne omkostningerne til ca. 2.000 kr. pr. m2 for enkelte rum og til 1.500 kr. pr. m2 ved en samlet udbedring af husets gulve, dog det dobbelte for badgulv.

Nyt slidlag ca. 800 kr. pr. m2 for et større arealet (8-10 m2) og ca. 2.000 kr. pr. m2 for udbedring af mindre arealer.

Ved de enkelte aktiviteter skal der tillægges ca. 15-20% for byggepladsomkostninger, og alle beløb er excl. moms."

I udateret taksatorrapport efter genbesigtigelse af ejendommen den 3/8 2011 fremgår det bl.a.:

"Den besigtigelse er igen vedr. beton gulve.
Man ændret lidt i ordlyden på anmeldelsen siden sidst, nu hedder det sig at gulvene sætter sig. Der er ingen ting der sætter sig her.

På dagen er tæpper fjernede i gang og 2 værelser.
Vi se de normale svindrevner i de pågældende rum, tæppet er ikke fjernet i soveværelse, forventer at se de samme revner der.
De revner som vi har i de nævnte rum, er ganske normale for hus med den alder og konstruktion.
De har og kan stadig fungere som under gulve. Man vil også kunne lægge trægulve, dårligere er de ikke, men nok ikke en klinkebelægning på dem.

Vi ser også på badeværelset hvor der er en stor fuge langs med badekaret, det er en hårdfuge. Badeværelset kunne nemt være det oprindelige.
Det er korrekt at der er revner i den fuge, det er nævnt i tr. K3 der er også K1 på belægningen. Det har intet med sætninger at gøre. Var der en sætning vil et rum som badeværelset vise det med det samme, da det er klinke beklædt.

Vi ser igen på de revner der i stuen, ja intet nyt i dem. De er også nævnt i sælgeroplysninger.
Vi kikker også på kælder loftet, om det sætter sig, det er det samme som sidst."

6. 82.075

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, 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 foranstaltning
...
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

- 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."

Nævnet har gennemset billeder af de anmeldte revner og krakeleringer mv..

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at terrændækket fortsat er tjenligt som undergulv for tæpper, og at de anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Hvad angår revnen ved badekarret i badeværelset er den nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3, og forholdet er derfor undtaget dækning. Endvidere finder nævnet det på det foreliggende grundlag ikke bevist, at der er aktive sætninger i bygningen. På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at anerkende de omtvistede forhold som omfattede af ejerskifteforsikringens skadebegreb.

7. 82.075

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen