919/909/13

Den 24. juni 2013 blev i sag nr. 82.887:

xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxx x

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 ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over størrelsen af den erstatning, selskabet har tilbudt for udskiftning af gulvklinker i kælder, samt over, at selskabet har afvist dækning for udskiftning af undergulvet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1934. Ejerskifteforsikringen er tegnet den 1/4 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/2 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Tilstandsrapporten er grundlaget for en ejerskifteforsikring.

En ejerskifteforsikring kan beskytte dig mod omkostninger til udbedring af skader, som du ikke kendte til på købstidspunktet.

Ejerskifteforsikringen dækker således skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. …

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
A	**2.0 Kældre/krybekældre/ Terrændæk**			
	2.2 Vægge	K1		Væg i vaskerum/badeværelse imod vest har spor efter salpeterudtræk, og i den forbindelse mindre fugt. Fremstod som værende tør på besigtigelsestidspunkt, hvorfor

			der gives karakter K1.
			Skrukhed i pudslag/manglende korrekt vedhæftning alle steder på væg i kælderværelse imod syd.
…			
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**		
	6.2 Belægninger	K1	Enkelte skrukke klinker på kældertrappe, trappe ved nedgang til kælderafsnit.

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	?
…			
0. Generelle oplysninger			
...			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger?	☒	☐	☐"

Klageren anmeldte den 25/7 2008, at klinkerne i et af de i alt seks kælderrum i den forsikrede ejendom havde rejst sig. Selskabet anerkendte skaden og udbetalte erstatning. Af selskabets brev til klageren af den 6/11 2008 fremgår bl.a.:

"De oplyser i skadeanmeldelsen, at klinker på kældergulv har rejst sig og efterfølgende krakelering.

På baggrund af Deres skadesanmeldelse har Dansk Boligforsikring A/S foranlediget en besigtigelse af ejendommen.

Denne besigtigelse blev foretaget af besigtigelseskonsulent tømrermester ... De overtog huset, der er fra 1934, den 15. april 2004.

Der er blevet udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen den 10. februar 2004 af beskikket bygningssagkyndig …

Afgørelsen.
Besigtigelseskonsulenten oplyser indledningsvist, at ejendommen er en villa fra 1934 i umiddelbart god stand.

Besigtigelseskonsulenten kunne konstatere, at klinkegulvet har rejst op i en bue på ca. 3-5 cm på et område på et par m^2. På gulvet er der lagt gule klinker, som besigtigelseskonsulenten vurderer, er 6-6½ år gammelt.

De har oplyst til besigtigelseskonsulenten, at kælderen skulle være gravet ud af sælger.

Den umiddelbare årsag til at klinkerne har rejst sig er formentligt, at betonen/pudslaget ikke har fået nok tid til at hærde i, inden der blev lagt klinker. Efter udtørring af beton/pudslag er der opstået et svind i forhold til overliggende gulvklinke. Fliseklæberen har kunnet holde til dette en årrække, hvorfor De oplever svigtet nu.

Forholdet har betydning for rummets anvendelighed.

På ovenstående baggrund er forholdet omfattet af ejerskifteforsikringen jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Besigtigelseskonsulenten angiver følgende udbedringsanvisning:

Afskrælning af gulvklinker
Nivellering
Lægning af nye klinker
Fugning

De bedes indhente et tilbud på udskiftning af klinker i det pågældende rum, der er i overensstemmelse med besigtigelseskonsulenten udbedringsanvisning, fra en relevant håndværker. I denne forbindelse bedes De venligst gøre håndværkeren opmærksom på, at gulvklinker har sluppet underlaget, og derfor ikke sidder så godt fast. Idet vi førhen har oplevet, at omkostningerne til afskrælning af gulvklinker bliver vurderet for højt.

Tilbuddet bedes fremsendes til godkendelse hos Dansk Boligforsikring A/S, inden arbejdet igangsættes.

Intet arbejde må igangsættes før tilbuddet er godkendt."

I oktober 2009 anmeldte klageren en tilsvarende skade på gulvet i et af de øvrige kælderrum. Selskabet anerkendte skaden. Af selskabets brev til klageren af den 12/11 2009 fremgår bl.a.:

"De oplyser i skadeanmeldelsen, at klinker på kældergulv har rejst sig i et til rum og det svarer til forholdet selskabet tidligere har anerkendt.

På baggrund af Deres skadesanmeldelse har Dansk Boligforsikring A/S foranlediget en besigtigelse af ejendommen.

Denne besigtigelse blev foretaget af besigtigelseskonsulent tømrermester …

Besigtigelseskonsulenten bekræfter, at forholdet er identisk med det forhold selskabet anerkendte i brev af 6. november 2008. Jeg henviser derfor til dette brev for så vidt angår besigtigelseskonsulenten konstateringer."

Klageren anmeldte i august 2011, at klinkerne i et tredje kælderrum også havde rejst sig. I selskabets brev af 2/9 2011til klageren fremgår bl.a.:

"Gulvet i værelse 3 er omfattet af ejerskifteforsikringen. Jeg gør opmærksom på, at jeg endnu ikke har taget stilling til erstatningens opgørelse, og I bedes derfor indhente tilbud på udbedring af gulv 3.

Da vi ikke tidligere har modtaget et tilbud for jeres anmeldte og anerkendte gulv i værelse 2, så bedes I ligeledes fremsende kopi af tilbud heraf. Tilbuddene bedes fremsendt til mig *til godkendelse forud for udbedring.*"

Klageren fremsendte herefter den 28/10 2011 tilbud fra murer, men selskabet afviste at yde dækning i henhold til tilbuddet med henvisning til, at tilbuddet omfattede en ny gulv-

konstruktion og ikke blot udskiftning af klinker. I selskabets mail af 10/11 2011 til klageren hedder det bl.a.:

> "Vi har modtaget tilbud fra murermester … på 96.750 kr. inkl. moms vedrørende gulve i 2 kælderrum samt tilbud fra Malerfirmaet … på 17.975 kr. inkl. moms på maling af 2 rum efter vandskade.
>
> Tilbuddet fra mureren omfatter en ny gulvkonstruktion. Vi har alene dækket udskiftning af klinker i de 2 rum. Jeg kan derfor ikke godkende tilbuddet, og jeg skal bede dig fremsende et nyt tilbud der alene omfatter udskiftningen af klinker.
>
> I forhold til malertilbuddet vedrørende udbedring af en vandskade. Dette er ikke omfattet af vores dækningstilsagn, hvor jeg ikke kan godkende dette tilbud."

Klagerens advokat anførte i brev af den 5/12 2011 til selskabet heroverfor bl.a.:

> "Som det fremgår af vedhæftede e-mail fra murermester … af 29.11.2011, vil murermesteren ikke lægge nye klinker på det nuværende gulv uden samtidig at fraskrive sig ansvaret for arbejdet.
>
> I forsikringsbetingelsernes pkt. 1.1. er anført, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, *'der giver nærliggende risiko for skader'.* Endvidere anføres, at der herved menes, *'at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'.*
>
> I denne sag har min klient tidligere haft en lignende skade for så vidt angår gulvet i et andet rum i kælderen. Da klinkerne nu også i dette rum *'mister vedhæftningen',* kan der ikke være tvivl om, at dette skyldes forhold ved gulvet, og det er netop derfor forventeligt, at der vil udvikle sig en ny skade, hvis ikke årsagen til skaden udbedres.
>
> Når murermesteren således anbefaler, at der støbes nyt gulv og ikke vil tage ansvaret for arbejdet med at lægge nye klinker, med mindre årsagen til problemerne med klinkerne fjernes, er der netop tale om forhold ved bygningen, *'der giver nærliggende risiko for skade'.*
>
> Umiddelbart burde det være indlysende, at der er en årsag til, at klinkerne 'springer op'/mister vedhæftningen, særligt når det tidligere også er sket i et andet kælderrum. Det giver derfor ikke mening blot at reparere skaden uden at fjerne årsagen til skaden."

Selskabet bemærkede i brev af den 31/1 2012 til klagerens advokat heroverfor bl.a.:

> "Deres klienters ejendom er fra 1934, og dengang var det ikke almindeligt at nedlægge omfangsdræn omkring bygningerne eller behandle kældervægge/gulve med en fugtstandsende membran. Det er derfor ikke usædvanligt, at man i kældre fra 1934 ser fugtindtrængning. Derfor er det ikke ualmindeligt, at betonen kan være fugtig/våd. Der er således ikke nogen fejl ved Deres klienters gulvkonstruktion.
>
> En ny kældergulvkonstruktion med isoleringsmembran i Deres klienters ejendom vil derfor være en 100 % forbedring i forhold den oprindelige konstruktion. Ejerskifteforsikringen skal alene ses som en reparationsforsikring og ikke en forbedringsforsikring, hvorfor vi alene kan dække omkostningerne til reparationer og udbedring af skader.

Jeg kan derfor ikke tilbyde at udvide dækningsomfanget.

Som jeg har gjort Deres klienter opmærksomme på tidligere, er de velkomne til at få lavet denne forbedring. Ligesom de er velkomne til at vælge en anden type gulvbelægning. Jeg vil så opgøre erstatningen til omkostninger for at udskifte flisebelægningen. Jeg afventer, at modtage tilbud på udskiftning af fliser i de to rum til brug for erstatningsopgørelsen."

Klagerens advokat anførte i brev af den 1/2 2012 til selskabet heroverfor bl.a.:

"Det er imidlertid en fejl at vurdere skaden i forhold til ejendommens oprindelige konstruktion, da ejendommen i den tidligere ejers ejertid er blevet gennemgribende renoveret - herunder kældergulvene. Min klient har ikke købt en ejendom med de oprindelige betonkældergulve, men derimod en ejendom med nyere klinkegulve overalt i kælderen - hvor der også delvist er lagt gulvvarme.

Min klient har således haft en berettiget forventning om, at alle klinkegulvene var lagt forskriftsmæssigt.

Det er min klients opfattelse, at de gamle betongulve da også visse steder er gravet op og støbt på ny - men min klient har kunnet konstatere, at det gamle betongulv stadig findes de steder, hvor klinkerne er sprunget op."

Selskabet bemærkede i brev af den 10/2 2012 til klagerens advokat heroverfor bl.a.:

"Deres klient har haft en forventning om at alle klinkegulvene var lagt forskriftsmæssigt på grund af den tidligere ejers renovering. Deres klient har nu konstateret, at det gamle betongulv stadig findes de steder hvor klinker er sprunget op.

Jeg lægger derfor til grund, at gulvkonstruktionen/det gamle betongulv under de løse klinker er fra 1934. Dette ændrer således ikke på de faktuelle forhold, og dermed heller ikke på forudsætningerne i sagen.

Deres klients krav begrundes i hans forventninger til gulvets konstruktion.

Jeg kan hertil oplyse, at oplysninger afgivet eller tilsikret af sælger eller 3. mand i forbindelse med køb af ejendom, ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Et sådan krav og eventuelt skuffede forventninger hertil, må rettes enten mod den tidligere ejendomsmægler eller anden person, der måtte have tilsikret, at forholdene var som angivet."

Klagerens advokat bemærkede i brev af den 13/3 2012 til selskabet heroverfor bl.a.:

"Det afgørende er ikke min klients forventninger til gulvkonstruktionen eller om sælger har afgivet garantier i relation til kældergulvet, hvilket ikke er tilfældet.

Det afgørende må være, at der er lagt nyt kældergulv med gulvvarme og at dette nye kældergulv ikke overalt er lavet forskriftsmæssigt, hvilket resulterer i, at klinkerne springer op.

Jeg mener derfor ikke forsikringsselskabet kan afvise dækning med henvisning til, at huset er fra 1934.

Det er netop en skjult skade, at gulvet af den tidligere ejer ikke er lagt korrekt og at der er utvivlsom risiko for skade, hvis årsagen til, at klinkerne springer op, ikke fjernes.

De henviste til selskabets ændrede erfaringsgrundlag for så vidt angår denne type skade, og jeg er derfor ikke i tvivl om, at selskabet anerkender, at der igen vil udvikle sig skader, hvis gulvet ikke repareres korrekt."

Selskabet anførte i brev af den 24/4 2012 til klagerens advokat heroverfor bl.a.:

"Det fremgår af sagen, at Deres klient i flere kælderrum har oplevet, at gulvklinkerne har suppet vedhæftningen til underlaget. Dansk Boligforsikring A/S har for alle gulve anerkendt at dække udgiften til at lægge nye klinker.

Selskabet har fra Deres klient fået oplyst, at kældergulvet er blevet ændret i sælgers ejertid, således at der skulle være etableret nye betongulve med indstøbt gulvvarme. Dette er tilfældet i nogle af kælderrummene, men det har nu vist sig, at gulvene i nogle kælderrum fortsat er de oprindelige. Af tilstandsrapporten fremgår, at sælger har etableret nyt køkken & toilet i kælderen, men der er ikke oplysninger om andre kælderrum.

Der ses ikke i øvrigt at være oplysninger om kældergulvene i tilstandsrapporten, og Deres klient har ikke via tilstandsrapporten, modtaget nogen tilsikring vedrørende kældergulvenes alder eller tilstand.

Efter at have konstateret gulvenes tilstand, har murermester … oplyst, at der periodevist vil være fugtopstigning i de oprindelige kældergulve, hvorfor han ikke ønsker at give garanti på en ny klinkebelægning på disse gulve. Ifølge [murermester] kan det ikke forventes at en klinkebelægning i længden vil være en holdbar løsning.

Det er min opfattelse, at det generelt ikke kan forventes at kældergulve fra 1934 er effektivt sikret mod opstigende fugt, eller at betonen har en kvalitet eller styrke, som svarer til et nutidigt betongulv. Dette medfører ikke, at det er en fejl at lægge fliser på et gammelt kældergulv, men det må forventes, at en sådan flisebelægning vil have en begrænset holdbarhed, set i forhold til en tilsvarende belægning i et nyere hus.

Dansk Boligforsikring har ikke været opmærksom på, at der var tale om kælderens oprindelige gulve, og det er min opfattelse, at det er tvivlsomt om det forhold, at klinkerne slipper deres vedhæftning 7 år efter Deres klients overtagelse af ejendommen, kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

At Dansk Boligforsikring alligevel har valgt at opgøre en erstatning der svarer til prisen for lægning af nye klinker, er ikke i sig selv grundlag for også at kræve dækning for kældergulvenes tilstand. Da kældergulvene svarer til hvad der almindeligvis kan forventes i en ejendom fra 1934, dækker ejerskifteforsikringen ikke en ændring af gulvene, idet en sådan ændring til nutidig standard, vil være at betragte som en 100 % forbedring, der ikke kan kræves dækket under en skadeforsikring."

Efter fortsat korrespondance mellem klagerens advokat og selskabet fremsendte klagerens advokat den 21/5 2012 et nyt tilbud på udbedring af forholdene i de to kælderrum

samt et tilsvarende tilbud på udbedring af gulve i to af de øvrige kælderrum. Af brevet fremgik bl.a.:

> "Jeg henviser til Deres skrivelse af 24.4.2012, hvor jeg noterer, at selskabet for alle gulve anerkender at dække udgiften til at lægge nye klinker.
>
> Jeg vedlægger min klients oversigtstegning over rummene i kælderen.
>
> Min klient oplyser, at selskabet tidligere har betalt for udskiftning af klinker på ca. 10 m^2 (rum 1), og selskabet har tidligere givet tilsagn om at ville dække nye klinker i yderligere 2 kælderrum (rum 2 og 4). Da gulvklinkerne imidlertid også i de resterende ca. 50 m^2 af kælderen (rum 5 og 6) er skrukke dvs mangler vedhæftning til underlaget, og derfor skal lægges om, skal jeg bede selskabet om at bekræfte, at selskabet dækker omkostningerne til nye klinker på alle gulvene i overensstemmelse med vedlagte tilbud.
>
> Da klinkegulvene afsluttes med lodret kant op ad væggene, som nødvendigvis skal nedtages ved udskiftning af klinkerne, skal der også males i forbindelse med udskiftningen af klinkerne.
>
> Jeg vedlægger således tilbud på malerarbejdet omfattende alle rum og 2 tilbud fra Murermester …, hvoraf det ene omfatter rum 2 og 4 som selskabet hele tiden har anerkendt dækning for og dels et tilbud omfattende rum 5 og 6 som selskabet nu har anerkendt at ville dække."

Selskabet opgjorde herefter erstatningen til 53.541,67 kr. og afviste yderligere udbetaling. Angående det første tilbud anførte selskabet i brev af den 11/6 2012 til klagerens advokat bl.a.:

> "Tilbuddet fra murermester … vedrørende de anerkendte rum er på 64.250 kr. og er baseret pa 30 m2.
>
> Da rummene samlet er på 23,7 m2 kan jeg tilbyde en erstatning svarende til 25 m2 på 53.541,67 kr. inkl. moms."

Angående det andet tilbud anførte selskabet i brev af den 22/5 2012 til klagerens advokat bl.a.:

> "Jeg har i min genbehandling alene forholdt mig til spørgsmålet om hvorvidt ejerskifteforsikringen skulle dække etablering af nye betondæk, hvor der i dag er oprindelige betongulve. Jeg har ikke haft anledning til at forholde mig til gulvbelægningerne, og har alene fastholdt/refereret til de tidligere afgørelser. Jeg har som sådan ikke tilsigtet en udvidelse af vores dækningstilsagn.
>
> Jeg er ikke bekendt med, at de områder med skrukke fliser skulle have været anmeldt som skader. Jeg kan godt se af den vedhæftede mail korrespondance, at Deres klient har nævnt, at han havde en forventning om, at der også kunne ske skader i øvrige rum. Der ses dog ikke på den baggrund at være truffet nogen afgørelse vedrørende disse gulve.
>
> Som hovedregel må der være en eller anden form for nedsat brugbarhed, før et forhold i det hele taget kan betragtes som en skade, og det forhold, at nogle fliser er hultlydende (skrukke)

8. 82.887

opfattes som udgangspunkt ikke som en skade. Som sådan kan jeg ikke kritisere, at skadebehandlerne alene har forholdt sig til de rum, hvor fliserne er bulet op."

Sagen er herefter indbragt for nævnet. I klageskemaet dateret den 11/7 2011 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
Da vi overtog huset, i april 2004, var det nyrenoveret med nye gulve i kælder. Medio 2008 begyndte gulvet i rum 1, skitse bilag ..., at rejse sig som på foto, bilag ... Udskiftning af klinker blev dækket af Dansk Boligforsikring.
Oktober 2009 begyndte gulvet i rum 2 at rejse sig, og Dansk Boligforsikring anerkendte dækning. Vi påbegyndte dog ikke umiddelbart udbedring, da vi kunne se, at gulvene i andre rum også var på vej.
August 2011 rejste gulvet i rum 4 sig hvor Dansk Boligforsikring også anerkendte dækning. Ved flere lejligheder gjorde vi opmærksom på, at gulvene i rum 5 og 6 var 'skrukke'.
Tilbud blev indhentet fra murermester vedrørende gulve i rum 2 og 4. Dette kunne ikke accepteres af Dansk Boligforsikring, idet det indbefattede udskiftning af undergulv.
Murermester udtalte, Bilag ..., at det ikke var muligt at lægge nye klinker, med mindre undergulv blev udskiftet.
Herudover var vi af den overbevisning, at Dansk Boligforsikring gav tilsagn til også, at anerkende dækning til gulvene i rum 5 og 6, jævnfør brev fra Dansk Boligforsikring af 24. april 2012, fremhævet skrift.
Dette tilsagn trækkes senere tilbage.
Da det ifølge Murermester er en naturlig del af renoveringen at udskifte undergulvet for at sikre, at skade ikke gentages, vil det således være formålsløst, at udelade denne del. Vi kan ikke se, at det skulle være en forbedringsforsikring, men en nødvendig foranstaltning for at de nye klinker kan blive liggende.
Vi beder derfor Ankenævnet om at tage stilling til, om udskiftning af undergulv er en del af forsikringsdækningen, samt om gulvene i rum 5 og 6 også bør være dækkede, idet de er 'skrukke', og det i øvrigt er i vådrum. En tilstandsrapport vil betragte det som en kritisk skade K3, og gulvene vil formodentlig, på et tidspunkt, springe helt op, som gulvene i de andre rum.
I øvrigt henvises til vedlagte korrespondance.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi ønsker blot, at vores kældergulve skal have den standard, som vi forventede da vi købte huset.
I.h.t. tilstandsrapporten (vedlagt) er der intet, der indikerer, at gulvene skulle have fejl og mangler.
Som beskrevet i tilstandsrapporten, side 4, er det den, som er grundlaget for ejerskifteforsikringen. Der står endvidere at 'Ejerskifteforsikringen dækker således skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten'."

Selskabets advokat har i brev af den 12/9 2012 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Indledning**
Klager overtog ejendommen, beliggende …, den 15. april 2004. Tilstandsrapporten blev udfærdiget den 10. februar 2004 (bilag …).

Klageren har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning med en selvrisiko på 25.000 kr. pr. skade, dog max. 25.000 kr. i forsikringsperioden på 10 år. Police og forsikringsbetingelser fremlægges som bilag ...

Klagerne anmeldte den 25. juli 2008, at klinker på kældergulv har rejst sig. Dette forhold er anerkendt og udbedret. Erstatningen herfor blev udbetalt i april/maj 2009. Anmeldelse, dækningstilsagn og fakturaer vedlægges som bilag ...

Ved mail af 26. oktober 2009 anmelder klageren, at kældergulv i et andet rum også buler op. Vi besigtiger forholdet og giver dækningstilsagn den 12. november 2009. Anmeldelse og dækningstilsagn fremlægges som bilag ...

Klageren henvender sig telefonisk i august 2011 og anmelder, at et kældergulv i et tredje rum har rejst sig. På baggrund af billedmateriale anerkender vi gulvet som dækningsberettiget den 2. september 2011. Vores brev af 2. september 2011 vedlægges som bilag ...

Den 28. oktober 2011 indsender klageren i en mail tilbud fra murer og maler på reparation af de 2 kælderrum. Mail og tilbud vedlægges som bilag ...

I mail af 10. november 2011 meddeler vi klageren, at erstatningen ikke kan opgøres på baggrund af de indsendte tilbud, da de omfatter en ny gulvkonstruktion og ikke en reparationsløsning. Samme dag vender klageren tilbage pr. mail og den 29. november 2012 meddeler vi at erstatningen kan tilbydes opgjort ud fra vores konsulenters skøn, såfremt klageren ønsker en anden løsning. Mailkorrespondancen vedlægges som bilag ...

Klagerens advokat anmoder om en revurdering af udbedringsmetode i mail af 5. december 2011. Ved brev af 31. januar 2012 fastholder vi dækningsomfanget og udbedringsmetoden. Klagerens advokat vender tilbage den 2. februar 2012 og anmoder på ny om, at vi ændrer den anviste udbedringsmetode til at omfatte en ny gulvkonstruktion. Den 10. februar 2012 fastholder vi afgørelsen. Korrespondancen vedlægges som bilag …

Den 14. marts 2012 ønsker klagerens advokat igen en vurdering af sagen. Sagen bliver gennemgået igen den 24. april 2012 og der er ikke fremkommet oplysninger, som giver os anledning til at ændre afgørelsen. Brevene vedlægges som bilag …

I brev af 21. maj 2012 (bilag …) fremsender klagerens advokat nye tilbud for alle gulvene i kælderen inklusiv 2 gulve, som ikke har været anmeldt. Den 22. maj 2012 meddeler vi, at der ikke er sket en udvidelse af dækningstilsagnet. Erstatningen for de to rum opgør vi til 53.541,67 kr. inkl. moms den 11. juni 2012. Vores breve fremlægges som bilag …

Klageren indbringer herefter sagen for Nævnet.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Klageren ønsker en udskiftning af undergulve samt en dækning af to yderligere gulve, så kældergulvene får den standard, som klageren forventede, da han købte ejendommen.

Som det fremgår af klageskemaet baserer denne sag sig på klagerens forventninger til kældergulvenes standard. Skuffede forventninger til ejendommen er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke nogen oplysninger i tilstandsrapporten vedrørende om kældergulvenes alder eller tilstand, som kunne give klageren anledning til at have en forventning.

Vi har anerkendt og opgjort erstatningen for udskiftning af klinker i 3 rum. Klageren har ikke anmeldt yderligere gulve til os. Han har alene oplyst i en sidebemærkning i en mail, at der er skrukke klinker i 2 andre rum. Vi har derfor ikke forholdt os til klinkerne i de rum, klageren betegner som rum 5 og 6. Klageren har en forventning om, at der vil ske skader.

Klinker, som er skrukke eller hultlydende, er som udgangspunkt ikke en skade, da det ikke nedsætter brugbarheden af ejendommen. Forholdet sker 7 år efter overtagelsen, hvorfor det må lægges til grund, at gulvene har været intakte og fungeret efter hensigten på overtagelsestidspunktet i 2004. Der er ikke oplyst om nogen fejl ved gulvene, som skulle give anledning til nærliggende risiko for skade på ejendommen. Det forhold, at klinker bliver skrukke 7 år efter overtagelsen og mange år efter de er lagt, er ikke et forhold, ejerskifteforsikringen skal dække.

I forhold til de 3 gulve, som vi har anerkendt at dække omkostningerne til udskiftning af klinkerne, ønsker klageren en ny gulvkonstruktion med isoleringsmembran. Klageren lægger til grund, at hans murer mener, at det er en naturlig del af renoveringen at udskifte gulvkonstruktionen.

Der er tale om en kælder fra 1934, hvor sælger har ændret kældergulvene i nogen rum. Der er fortsat den oprindelige gulvkonstruktion i de rum, hvori vi har anerkendt at dække udskiftning af flisebelægningen. Dette bekræftes af klagerens advokat i bilag …

Kældergulvene er derfor fra 1934 og kan ikke forventes at være fugtsikret, ligesom betonen ikke kan forventes at have en kvalitet eller styrke, som svarer til et nutidigt gulv. Man vil derfor have en begrænset holdbarhed af en flisebelægning på sådanne kældergulve set i forhold til en tilsvarende belægning i et nyere hus.

Ved en ændring af gulvkonstruktionen til en nutidig standard opnår klageren en 100 % forbedring. Kældergulvene svarer til, hvad der almindeligvis kan forventes i en ejendom fra 1934, og der er ikke konstateret fejl ved konstruktionen, hvorfor der ikke er noget grundlag for, at vi skal dække det under en skadesforsikring.

Klagen bør derfor afvises."

På nævnets anmodning rettede nævnets sekretariat i brev af 8/2 2013 følgende forespørgsel til selskabet:

"Nævnet behandlede ovennævnte sag på sit møde den 6/2 2013.

Nævnet fandt, at forholdene vedrørende rum 5 og 6 ikke var oplyst i et omfang, så nævnet kunne træffe afgørelse. Nævnet bad på denne baggrund sekretariatet om at søge sagen bedre oplyst, såfremt det var muligt.

Vi beder Dem på dette grundlag nærmere redegøre for omfanget af skaderne i rum 5 og 6, og for Deres afvisning af at dække de anmeldte skader."

Ved brev af 8/3 2013 til nævnet anførte selskabet herved bl.a.:

"I forlængelse af mit brev af 19. februar 2013 kan jeg orientere Nævnet om, at vores konsulent har besigtiget ejendommen den 28. februar 2013.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var skrukke klinker i rum 5, men i rum 6 kunne der ikke konstateres nogen klinker med manglende vedhæftning. Det forhold, at der er ca. 30 klinker i rum 5, som er skrukke, over 9 år efter overtagelsen og lang tid efter de er lagt, er ikke et forhold, som kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det nedsætter ikke brugbarheden af ejendommen, ligesom det ikke har nogen konstruktiv betydning, at der er hultlydende klinker. Ved besigtigelsen kan der ikke konstateres nogen fejl ved gulvbelægning i rum 5 og 6, der skulle medfører risiko for skader på ejendommen.

Jeg har vedlagt konsulentens rapport, som **bilag ...**

Jeg henviser til kendelse nr. 76.444, hvor det er Nævnets opfattelse, at skrukke klinker ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Af taksatorens rapport af 28/2 2013 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen:**

Beskrivelse:

Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Ved besigtigelsen fremviste FT kælderen. Først de rum som er anmeldt og herefter rum 5.
  I dette rum kunne jeg så konstatere, at der var omkring 30 klinker i området omkring døren, som var skrukke/manglede vedhæftning. Billeder 2+3.
  Billede 4 viser, hvordan klinker løsner sig i rum 4 der støder op til rum 5.
- Herefter gik vi i rum 6, som er badeværelse og her kunne der ikke konstateres nogle klinker, som manglede vedhæftning. Jeg gennemgik rummet flere gange sammen med FT og vi var enige om at der ikke var nogen som manglede vedhæftning.

Konklusion:

- Det er kun i rum 5 der nu er klinker der er skrukke/mangler vedhæftning."

Ved brev af 17/3 2013 til nævnet har klageren hertil bl.a. bemærket:

"Det er ikke korrekt at klinkerne først er blevet 'skrukke' over 9 år efter overtagelsen.

Skaden var der også da vi tilbage i 2008 henvendte os til Dansk Boligforsikring hvilket vi også gjorde opmærksom på.

Ydermere er jeg ikke enig i, at det ikke har en konstruktiv betydning. I en tilstandsrapport vil skaden klassificeres som K 3."

Nævnet har gennemset fotos af gulvet i rum 5.

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 vedligeholdelsesarbejde 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.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet bedømmelse, herunder at ejendommen er fra 1934, at de anmeldte forhold ved kældergulvenes underlag ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selv om risikoen for opfugtning af betongulvet - og dermed et nyt svigt af klinkerne - er til stede, finder nævnet, at dette forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Selskabet har anerkendt forholdene ved gulvene i tre af de fem omhandlede kælderrum og ydet henholdsvis dækning og tilsagn om dækning til udskiftning af klinkerne heri.

På baggrund af det oplyste, må nævnet lægge til grund, at der ikke er konstateret skader på klinkerne i ”rum 6”. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for forholdene i dette rum.

Hvad angår "rum 5" finder nævnet, at selskabet skal yde dækning svarende til reparation eller udskiftning af klinkerne.

13. 82.887

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Danske Boligforsikring A/S, skal anerkende, at de beskadigede klinker i "rum 5" udgør en dækningsberettigende skade og opgøre og yde erstatning i overensstemmelse hermed.

I øvrigt får klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand