Ankenævnet for Forsikring

912/13

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 83.212:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække udbedring af skade på gulve samt ulovlige el-installationer.

Selskabet henviser til, at der ikke foreligger skader i basisforsikringens forstand, ligesom forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde. Selskabet har desuden henvist til, at det i klagerens police har taget forbehold for dækning af ulovlige el-installationer.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus opført i 1970. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 5-årig periode med ikrafttrædelse den 15/4 2012. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 20/2 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
...			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Bygningsdele bag møbler/fast inventar samt under tæpper/fast belægning er ikke besigtiget. Møbler og tæpper (beboelsesrum) mv. er ikke flyttet ved gennemgangen. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.*	☒	☐	A

2. 83.212

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Undergulvet i tagetagen er med skævheder og der er knirken. Der er ujævnheder under belægninger i stue og i sammenlagt værelse.
...		
11. El-installationer		
11.1 Andet: Ledninger og kontakter	K2	Der er kontakter med skår og løse dele. Der er bløde ledninger til udvendig belysning. Note: El-tjek anbefales, kan bestilles hos den lokale el-installatør eller gennem forsyningsselskabet.
...		

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

I forbindelse med forsikringens tegning tog selskabet policeforbehold. Af klagerens forsikringspolice fremgår bl.a.:

"**Forbehold:** Forsikringen dækker ikke el-installationer, som ikke er udført i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet gældende forskrifter/regler."

Af klagerens skadeanmeldelse af 16/4 2012 fremgår bl.a.:

"

Overtagelsesdato	1/5 2012 - Nøgle senest 15/4 2012
Hvornår blev skaden opdaget (dato)	15/4 2012
...	
Hvordan blev skaden opdaget	Gulv: Ved fjernelse af gulvtæpper - revner i betongulv. El: Nedtagning af lofter.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt)	Gulv: Betongulve sunket/revnet - lyder hult når man banker på dem. El: Strømføring i 2 værelser ??

"

3. 83.212

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede ejendommen den 24/4 2012. Der blev på baggrund heraf udfærdiget en besigtigelsesrapport, hvoraf fremgår:

"Gasbeton ejendom. 1970
Stand; middel pil op
Anmelder; revner i beton dæk

Alle gulve i st-plan er tæppebelagte (køkken vinyl)
Betondæk er formodentligt støbt ud på leca.

Det vi ser, er de tidstypiske revner/svindrevner da der ikke er indstøb armering / svindnet
Der er et par steder i stuen (vi løfter tæppet) hvor betonpladerne kan vippes i forhold til hinanden. (små felter hvor pladen kan trykke 3-5 mm i forhold rest gulv/betonplade)

TR. K1. der er ujævnheder under belægning i stue og i sammenlagt værelse.
I sammenlagt værelse har FT. Spartlede gulvet.
Gulvet kan sagtens bruges som undergulv for et trægulv/flydende eller tæpper som nuværende.

Det er planen at der skal læggers flydende trægulve 12-16 mm
Ft. Skal lave ændringer med dør og vinduer i stuen"

I forlængelse heraf indhentede klageren tilbud fra autoriseret el-installatør. Af mail af 14/5 2012 fra el-installatøren fremgår:

"Efter gennemgang i fredags kommer her tilbud på udbedring af ulovlige installationer.

- 4 stk. stikkontakter samt 1 stk. lampeudtag i stue.
- 3 stk. stikkontakter i værelse vest.
- 1 stk. skjult lampeudtag i depotrum.
- 2 stk. stikkontakter i værelse øst.
- etablering af jordforbindelse til opvaskemaskine og stikkontakter over bordplade i køkken.
- kapsling af spændingsførende ledere ved tavle, (mangler kapslings-klasse)

Pris: 14.500,-

Udenfor tilbud:
- der er ikke regnet med nedtagning/opsætning af loft i stue og depotrum."

Klageren rykkede for en afgørelse ved mail af 21/5 2012 til selskabet.

Selskabet meddelte klageren sin afgørelse ved brev af 24/5 2012. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Ejendommen er et enfamiliehus med 245 m2 bolig, opført i 1970. Der anmeldes følgende:

1. revner i betongulv
2. ulovlige el-installationer

4. 83.212

På baggrund af skadesanmeldelsen har Dansk Boligforsikring A/S foranlediget en besigtigelse af ejendommen. Denne blev foretaget af besigtigelseskonsulent ... den 24. april 2012.

Ad punkt 1.
...
Som vores konsulent oplyser, kan det nuværende undergulv sagtens anvendes som undergulv for flydende trægulv eller tæpper som nuværende. Dermed betragtes det anmeldte forhold ikke som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I tilstandsrapportens side 8 under punkt 6.1, gulvkonstruktioner anmærket med karakteren K1 (mindre alvorlige skader) anført, at:

Der er ujævnheder under belægninger i stue og i sammenlagt værelse.
...
Da forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, er det derfor ikke dækket af Ejerskifteforsikringen idet denne ikke dækker forhold der er anført i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Dansk Boligforsikring A/S kan på baggrund af ovenstående desværre ikke anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade, og vi kan derfor ikke tilbyde at dække forholdet under ejerskifteforsikringen.

Ad punkt 2.
Der er anmeldt ulovlige el-installationer. Der er i ejerskifteforsikringens police taget forbehold for el-installationer, som ikke er udført i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet gældende forskrifter/regler, og det vil sige, at ulovlige elinstallationer ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Der henvises til forsikringsbetingelserne afsnit 16, punkt 16.2.

Dansk Boligforsikring A/S på baggrund af ovenstående desværre ikke anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade, og vi kan derfor ikke tilbyde at dække forholdet under ejerskifteforsikringen."

Klageren var utilfreds med afgørelsen og sendte derfor mail af 20/6 2012 til selskabet. Af denne mail fremgår:

"Har modtaget rapporten vedr skadesanmeldelse hvor flg er anmeldt:
1 - Revner i betongulv.
2 - Ulovlige el-installationer

Er på ingen måde enig i jeres afgørelse i sagen...
Som det første gik der mere end 1 måned fra besigtigelseskonsulent ... besigtigede ejendommen, til rapporten var udfærdiget. Jeg rykkede for en afgørelse adskillige gange både hos dig og dine kollegaer. Har på et tidspunkt talt med en person fra jer der gav udtryk for at det var grundet travlhed hos Dansk Boligforsikring. Det foranlediger mig til at spørge om flg: Hvis en besigtigelseskonsulent har så travlt at han ikke har tid til at skrive en rapport før en måned senere - kan så huske sagerne fra hinanden...??? I øvrigt var der jo heller ikke problemer da forsikringen skulle tegnes - her burde i måske have gjort opmærksom på at jeres behandlingstid på anmeldte skader er meget lang. Har også talt med mit nuværende forsikringsselskab der gav mig medhold i at behandlingstiden var uacceptabel..

5. 83.212

Punkt 1: Her henvises til det svar i er kommet med.
'Forholdet nævnt i tilstandsrapport' - Nej, Der henvises til gulvet på overetagen hvor gulvet i stuen ganske rigtigt er ujævnt og knirker. I øvrigt også her der var sammenlagt værelse.
I underetagen blev gulvtæppet flyttet på min foranledning da jeres besigtigelseskonsulent mente det var nok lige at løfte gulvtæppet lidt og tage et billede. Han var i øvrigt ikke interesseret i at se 'for meget' - dvs gulvet andre steder, da han tilsyneladende havde truffet beslutningen inden han kom ind..... Som han sagde 'Det er jo et gammelt hus'
I har skrevet: 'Der er planlagt, at der skal lægges 12 - 16 mm flydende trægulve.... Hvor ved i det fra...????
Har fået ejendommen besigtiget af byggefirmaet ... Byg, som i øvrigt også var tilstede da jeres besigtigelseskonsulent var på besøg. ... fra ... Byg set samtlige gulve og vurderet at det var formålsløst at spartle gulvene da der flere steder var store flader der vippede. Spartelmasse er ikke flexibel og vil derfor revne igen med skader af den størrelse.
I øvrigt talte ... og [besigtigelseskonsulent] på et tidspunkt om at der altid har været krav om at et betongulv skulle lægges med min 8 - 10 cm beton. Vi har efterflg konstateret at der i hele huset er lagt mellem 2- 3 cm betonlag oven på Leca. Billeddokumentation vedhæftes...

Punkt 2: Også her henvises det svar i er kommet med.
Samtlige stikkontakter på ydermurene var forlænget med kabelsko man bruger i bilbranchen. Har det på noget tidspunkt været lovligt..??
Elektrikeren målte 180 V på udvendig side af opvaskemaskinen..
Der står i den udvidede forsikringsdækning at skaderne dækkes såfremt de var ulovlige på udførelsestidspunktet. ... electric der lavede el-tjek siger at det der er lavet ikke lovligt. Her henvises til min mail sendt den 14. maj 2012. Vedhæfter også dokumentation på dette.

Hvis du har brug for yderligere dokumentation må du sige til.."

Selskabet fastholdt sin tidligere afgørelse ved brev af 7/7 2012 til klageren.

Den 11/9 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Opdagede efter overtagelse af huset at gulvene var 'skrukke'. Dvs i hele underetagen af ejendommen var der store flager af beton som vippede, og der var huller og revner i betonen. Kontaktede Dansk Boligforsikring der sendte en besigtigelseskonsulent ud for at besigtige skaden. Havde på samme tid bedt min håndværker om at være tilstede Tilsyneladende havde besigtigelseskonsulenten på forhånd truffet sin afgørelse - han mente i hvert fald at det var normalt i et hus af den alder havde de skader. Han gav i øvrigt herefter udtryk for at resten af husene på vejen sikkert ville havde de samme skader - vi har efterflg talt med flere af vores naboer der på ingen måde kunne nikke genkendende til dette. Efter besøget af besigtigelseskonsulenten gik der mere end 4 uger før vi kunne få svar på afgørelsen fra forsikringsselskabet. Har både telefonisk og på mail rykket for svar flere gange da håndværkerne var bestilt til andet arbejde, men gulvet var vi nødt til at udbedre først. Vi har udbedret skaden for egen regning da det ikke var muligt at lægge anden belægning end tæpper oven på de skæve gulve. Over hele huset var der mellem 2 og 3 cm beton oven på 10 cm leca. Vores håndværker har givet udtryk for at der aldrig har været normalt at der var mindre end mindst 8 - 10 cm. Håndværkeren foreskrev i samme henseende at den eneste måde at reparere skaden på var at brække gulvet op og lægge et nyt lag beton, efter de foreskrevne regler. Dansk boligforsikring har henvist til punkt 6.1 i tilstandsrapporten hvor der står: **Undergulvet i tagetagen er med skævheder og der er knirken. Der er ujævnheder under be-**

lægninger i stue og i sammenlagt værelse. Det er ikke min opfattelse at denne bemærkning omfatter stueplan men alene 1. sal hvor stue og sammenlagt værelse ligger. Dvs at forholdet var skjult og for mig IKKE påtalt i tilstandsrapporten. Ud over gulvet var alle El-installationer ved ydervæggene ulovlige. Her var der efterisoleret med en træramme og gips plader. Da man på det tidspunkt flyttede stikkontakterne forlængede man ledningerne med kabelsko der bliver brugt i auto branchen. Ydermere fik vi målt at der var 180 v udvendigt på opvaskemaskinen. Vedlægger dokumentation og billed materiale.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Dækning af skade på gulvene samt de ulovlige el installationer. "

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 21/9 2012 bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Indledningsvis skal selskabet bemærke, at der er tale om to forhold, hvorfor de herefter vil blive behandlet separat.

Ad forhold 1) Revner i betongulv.

Klager køber ejendommen, der er opført i 1970, med gulvtæppebelægninger i værelser/stue og vinylbeklædning i køkken.

Først ved at fjerne tæpperne, konstatere klager revner i betongulve og at gulve visse steder er 'skrukke'.

Det fremgår af konsulentens rapport, at der er tale om svindrevner. Det er ifølge konsulenten almindelig kendt, at der er revnedannelser i terrændæk i ejendomme fra slut 60'erne og 70'erne, idet der ofte ikke blev anvendt armeringsnet til støbning. Endvidere oplyser konsulenten, at gulvene fortsat kan anvendes som underlag for ny tæppebelægning.

I forhold til ejerskifteforsikringen er det afgørende, om det pågældende gulve kan siges at være fejlkonstrueret - set i forhold til hvad der var sædvanligt på opførelsestidspunkter - eller om terrændækket på anden måde kan siges at være ringere end andre tilsvarende gulve af samme alder. Jeg henviser til betingelsernes pkt. 3.1.

Der er ikke konstateret nogen konstruktionsfejl på ejendommen. Det var almindelig byggemetode på opførelsestidspunktet at støbe betongulve uden armering og dette kan give revner i det oprindelige slidlag. Det sker ofte kort tid efter udlægningen af slidlaget, ved krympning af betonlag i forbindelse med hærdning. I denne periode begyndte man også at anvende løs Leca som isolering i terrændæk. De byggemetoder man anvendte, er man gået bort fra igen, da de ikke var hensigtsmæssige. Vi finder ikke, at forholdet afviger væsentligt fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand (til orientering vedlægges foto, som bilag ...).

Henset til, at betondækket har ligget siden 1970, er det forventeligt, at der skal foretages vedligeholdelsesarbejder, i form af en spartling af revnerne, før der kan pålægges nye gulve.

På baggrund af besigtigelsen er det konsulentens vurdering, at betongulvet er egnet som undergulv for gulvtæppe. Det har således ikke nogen konstruktiv betydning for ejendommen og gulvet vil stadig kunne fungere efter dets hensigt. Klager anfører selv, at det er muligt at

lægge tæpper ovenpå gulvene, men at det bare ikke er muligt at lægge anden belægning. Dette er vores konsulent dog ikke enig i - han mener, underlaget også fint kan bruges til trægulv.

Såfremt det havde været en forudsætning for købet, at gulvtæpperne kunne tages af og betongulvene nedenunder var af en højere standard, så anden belægning kunne etableres, skulle dette have været indført som en betingelse i købsaftalen med afgivelse af garanti herfor.

Vores vurdering findes at være i overensstemmelse med nævnets praksis, i hvilken forbindelse vi bl.a. skal henvise til kendelserne i henholdsvis sag 75.781, 75.685 og 71.333.

Hertil skal vi bemærke, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten noterer, at undergulvet i tagetagen er med skævheder og der er knirken. Endvidere noterer han, at der er ujævnheder under belægninger i stue og i sammenlagte værelser. Den bygningssagkyndige anmærker forholdet med karakter K1, som en mindre alvorlig skade.

På s. 6 under pkt. 2, bemærker den bygningssagkyndige, at gulve under tæpper/fast belægning ikke er besigtiget, da tæpper ikke er flyttet, hvorfor der kan forekomme skader disse steder.

Det er vores opfattelse, at gulvet ikke afviger fra hvad klager kan forvente henset til byggeår og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Ad forhold 2) Ulovlige el-installationer.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten anmærket nogle forhold ved ejendommens el-installationer og, på grund af de ulovlige installationer, i noten anbefalet et el-tjek.

Klager er således i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at der er konstateret ulovlige elinstallationer og vejledt til at foretag et el-tjek af ejendommens samlede installationer.

Klager havde derfor mulighed for at undersøge installationerne nærmere og medtage omkostningen for udbedringen med i betragtning forinden købets indgåelse.

Ved ikke at følge den bygningssagkyndiges anbefaling påtager køberen sig risikoen for at der er ulovlige installationer, som el-tjekket ville have blotlagt. Jeg skal her henvise til kendelse 76.219 og 70.574.

På baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten har selskabet endvidere i policen taget forbehold for eventuelle ulovlige el-installationer på ejendommen.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdene er enten ikke omfattet af definitionen skade, er nævnt i tilstandsrapporten eller undtaget i policen.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

8. 83.212

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 foranstaltninger.
...
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
4.1
- 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.

4.2
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.
...
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet . Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

<u>Undtagelser til pkt. 16.1:</u>

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

16.2

9. 83.212

El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet.

Undtagelse til pkt. 16.2:
a) El-installationer i nedsænkede lofter dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
...
16.10
For den udvidede dækning gælder tillige følgende bestemmelser:
...
Pkt. 4 (bortset fra 4.2. Den udvidede forsikring dækker således forhold vedrørende bygningernes funktion eller lovlighed, jfr. Pkt. 16),"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet at måtte lægge til grund, at gulvene fortsat vil kunne tjene som undergulve for i hvert fald tæpper og vinyl. I overensstemmelse med nævnets praksis finder nævnet herefter, at forholdet ikke udgør en skade i basisforsikringens forstand. På det foreliggende grundlag finder nævnet det endvidere ikke godtgjort, at forholdet er ulovligt og dermed omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. På den baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udbedring af det anmeldte forhold vedrørende gulvene.

For så vidt angår el-installationerne finder nævnet, at oplysningerne i tilstandsrapporten - herunder særligt anbefalingen om et el-tjek - har givet klageren tilstrækkelig mulighed for at vurdere el-installationernes faktiske tilstand. På baggrund af det anførte i tilstandsrapporten samt policeforbeholdet finder nævnet herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udbedring af ulovlige el-installationer.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen