Ankenævnet for Forsikring

Den 6. oktober 2014 blev i sag nr. 85787:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 erhvervelses af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade på klinkegulvet i husets entre.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom der på overtagelsestidspunktet ikke var nærliggende risiko for sådan skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/9 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Sokkelrevne mod N uden statisk betydning
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	Johan Christensen typehuse er normalt udført med slagger som kapilarbrydende lag. Laget er følsomt for vand, hvorved ekspansion kan indtræffe. Ingen tegn på aktuelle skader.

…

6. Gulvkonstruktion og gulve			
6.1 Gulvkonstruktioner	K0	Se anførte under terrændæk	

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

...

		Ja	Nej	Ved ikke
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 14/2 2014 bl.a. anført:

"Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Skaden anmeldes til ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligforsikring, hvorefter en besigtigelseskonsulent fra Dansk Boligforsikring konstaterer, at *hele* flisegulvet i entre og tilstødende garderoberum er hultlydende (skrukke), samt at der ved indgang til stue og badeværelse er fliser, der har sluppet hæftningen og giver efter. Det forekommer utænkeligt, at der efter fire år fra indflytning og tilstandsrapport uden bemærkning herom og som det eneste flisegulv i hele ejendommen kun er dette flisegulv, der har fået disse defekter og skader. Som supplerende oplysning er der gulvvarme i samtlige flisegulve i ejendommen og her forekommer disse defekter og skader ikke. Når nu hele flisegulvet i entreen viser sig at give efter/være skruk, må det lægges til grund, at der også var skrukke fliser på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten. Det skulle kunne konstateres i forbindelse med den oprindelige byggetekniske gennemgang, da et flisegulv aldrig vil slippe hele hæftningen på samme tid, med derimod over en længere årrække, som næppe kun er fire år.

I henhold til den byggetekniske rapport er der ingen forbehold vedrørende flisegulvene i ejendommen, end ikke en antydning om det mindste tegn på hultlydende (skrukke) fliser, hvilket skulle medføre en anmærkning i tilstandsrapporten.

Efter en del korrespondance med henholdsvis skadebehandler og afslutningsvis den klageansvarlige i Dansk Boligforsikring er der ikke enighed. Den klageansvarlige forholder sig faktisk ikke til sagens kerne, nemlig at disse defekter og skader også kunne konstateres ved indflytning/udarbejdelse af tilstandsrapport og burde være anført som bemærkninger i tilstandsrapporten, og derfor skal ejerskifteforsikring dække skaden. …
Hultlydende (skrukke) fliser er først skridt i en udvikling af fliserne helt slipper hæftningen som det er sket i dette forhold."

Selskabet har hertil i brev af 11/3 2014 til nævnet anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Klager overtog den forsikrede ejendom d. 1. august 2009. Handlens dokumenter er fremlagt af klager - som bilag A fremlægges salgsopstilling.

4 år efter overtagelsen anmelder vores kunde, at et mindre område (1 m2) af fliserne i entreen giver efter ved betrædning. Kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B.

Vi sendte en besigtigelseskonsulent ud - hans rapport med tilhørende fotos fremlægges som bilag C.

Vi afviste at dække forholdet - kopi af korrespondancen er fremlagt af klager.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Vi har afvist at dække forholdet, fordi vi ikke mener, der er en aktuel skade på huset, ligesom der ikke på overtagelsestidspunktet var fejl, der giver nærliggende risiko for skade.

Der er alene konstateret hultlydende/skrukke fliser. Der er tale om et mindre område (hele entreen er 11 m2).

Fliserne er ikke løse, men i et mindre område lige ved indgangsdøren til stue og toilet (gangarealer) giver enkelte fliser efter ved betrædning (ca. 1m2).

Fliserne er de oprindelige fra husets opførelse (1974).

Fliserne har eksisteret i 40 år, og vi har ingen grund til at tro, at der skulle være fejl ved hverken fliser eller underlæg, når de har holdt så længe.

Den bygningssagkyndige, som lavede tilstandsrapporten, har ikke anmærket hultlydende klinker. Vi har ingen grund til at tro, at klinkerne var hultlydende ved overtagelsen af ejendommen, heller ikke at nogen af dem gav efter ved betrædning, da det ligger indenfor den bygningssagkyndiges stikprøvevise undersøgelser at tjekke for skrukke klinker, ligesom han skal undersøge ejendommens gulvbelægninger.

Da forholdet først anmeldes 4 år efter overtagelsen, er det vores opfattelse, at klinkerne kan have løsnet sig lidt efter overtagelsen.

Klinkerne er ikke løse, og det at de er hultlydende har ingen betydning for gulvets funktion. Hvis klinkerne med tiden skulle blive løse, kan de renses og klæbes fast igen med fliselim. Hvis dette sker, over 4 år efter overtagelsen og over 40 år efter husets opførelse, vil en reparation henhøre under ejers almindelige vedligeholdelse.

Klager har ikke godtgjort, at der var aktuelle skader på overtagelsestidspunktet eller at der er fejl ved udførelsen af klinkerne, som på overtagelsestidspunktet gav nærliggende risiko for skader. Bevisbyrden er klagers.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag af disse vil blive gengivet i det følgende.

Klager har i skadeanmeldelsen af 21/10 2013 bl.a. anført:

Overtagelsesdato	1-8-2009
Hvornår blev skaden opdaget(dato)	20-10-2013
Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket)?	nej
Hvordan blev skaden opdaget	Område: Flisegulv ved entre og foran gæste badeværelse. ca. 1m2 fliser Ved gang på fliserne og ved tættere eftersyn, hvor de pågældende fliser belastes giver fliserne/gulvet efter.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt)	Fliserne/gulvet giver efter ved gang eller belastning, dette sker ikke på resten af fliser gulvet i huset
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten / el-rapporten	nej
Burde tidligere ejer have kendt til skaden:	Ja
Hvis ja - hvorfor/hvordan	Både og - den tidligere ejer havde boet i huset i 20 år, så det er måske ikke noget de har lagt mærke til.

Taksator har i sin besigtigelsesrapport bl.a. anført:

"**Besigtigelsen**
Ved besigtigelsen kunne oprindelige skifer gulvfliser generelt i entre og mindre tilstødende garderoberum (billede 2-3), i alt ca. 11 m^2, ved lette bankeprøver registreres at være hultlydende/skrukke, dvs. med svigtende vedhæftning til underlaget.

Enkelte gulvfliser ved indgangsdør til henholdsvis stue og toilet eftergav let ved betrædning, ligesom at fuger enkelte steder var med begyndende fine revnedannelser.

Entre og garderoberum er lokaliseret i husets hjørne mod nordøst, hvor der ikke er kælder under. Gulvfliserne er udlagt på underlag som støbt terrændæk.

Fliserne er de oprindelige fra husets opførelse.

Konklusion
Det er vanskeligt at give et fornuftigt bud på hvorfor de oprindelige skifer gulvfliser er skrukke.
Ejendommen er overtaget tilbage i 2009. Der er ikke anmærket noget i TR - til stede allerede på overtagelsestidspunktet? Det er også vanskeligt at give et fornuftigt bud på.

Afhjælpning/økonomi
Udskiftning af ca. 11 m^2 skifer gulvfliser vil beløbe sig til ca. kr. 18.000,- ex. moms.
Udskiftning af de fliser, der giver efter ved betrædning (ca 1m2) > selvrisiko."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte i oktober 2013 – ca. fire år efter overtagelsen af ejendommen – at klinkerne i ejendommens entré og i et mindre tilstødende garderoberum var skrukke. Nogle af klinkerne var så løstsiddende, at de gav efter, når de blev betrådt. Det er oplyst, at klinkerne er fra ejendommens opførelse i 1974. I klagen til nævnet har han anført, at forholdet sandsynligvis var til stede inden overtagelsen, og at det burde have været muligt for den bygningssagkyndige at opdage forholdet ved sin gennemgang af ejendommen i forbindelse med tilstandsrapportens udfærdigelse.

Selskabets taksator har anført, at det ikke kan vurderes, om fliserne var skrukke på overtagelsestidspunktet.

Nævnets flertal udtaler herefter:

Flertallet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler forsikringstageren at bevise sit krav. Flertallet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Flertallet har herved lagt vægt på det oplyste om klinkernes alder, og at der gik ca. 4 år, fra klageren overtog ejendommen, til han konstaterede de skrukke fliser.

Nævnets mindretal udtaler:
Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet i overensstemmelse med det af klageren anførte, at det er usandsynligt, at fliserne i entréen og det tilstødende garderoberum ikke var skrukke på overtagelsestidspunktet, eller at der ikke var nærliggende risiko herfor.

Efter det oplyste om husets alder, vedhæftningen af fliser i husets øvrige rum og omfanget af skrukke fliser finder mindretallet, at der er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Mindretallet finder derfor, at selskabet ikke er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til forsikringsbetingelsernes skadebegreb, og at selskabet derfor skal genoptage sagsbehandlingen og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen