Ankenævnet for Forsikring

Den 2. september 2015 blev i sag nr. 87479:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved en gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er undtaget i henhold til en klausul i policen. Selskabet har endvidere henvist til skadebegrebet.

Det forsikrede hus er fra 1952. Forsikringen trådte i kraft den 11/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/2 2014 hvoraf bl.a. fremgår:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *A: Der tages forbehold for belægninger under tæpper samt under og bagved inventar.*	☒	☐	AB

...

A: Skråvægge skjult af parallelbeklædning og derfor ikke efterset.
A: Der forefindes ingen adgang til skunk, som derfor ikke er efterset.

...

2. 87479

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der forekommer lidt alger og mos på tagfladen mod nord.
	1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Den nye tagrende mod nord mangler fastgørelse til rendejernene.
	1.10 Undertage/understrygning	K3	Understrygningen er delvis faldet ud. Note: Der er risiko for at slagregn og fygesne kan trænge ind på loftet og anrette skader.
	1.12 Isolering	K2	Isoleringen på loftet er trykket ned af diverse oplagrede brædder. Note: Isoleringsevnen er ringere når materialet bliver trykket sammen.
	2. Ydervægge		
	2.2 Beklædninger	K1	Beklædningen på karnappen er udtørret og trænger til overfladebehandling.
	2.7 Andet	K1	Bærestolperne ved karnappen har svindrevner. Note: Revnerne er uden betydning for stolpernes bæreevne.
	3. Vinduer og døre		
	3. Ingen bemærkninger		

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
	4. Fundament/sokler		
	4.3 Udvendige trapper	K3	Nedgangen til kælderen mangler håndliste. Note: Karakteren K3 gives for person sikkerheden ved at færdes på trappen.
		K2	På kældertrappen er pudslaget løst på trappe vangen ud for de 2 nederste trin.
		K1	På hovedtrappen er der et par enkelte fliser der mangler fuld vedhæftning.
		K0	På hovedtrappen er der fine revner i pudslaget på stødtrinene.
	5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	5.1 Gulvkonstruktion	K2	På gulvet i forrummet og i gildesalen, er der mange fliser der mangler fuld vedhæftning til underlaget.
		K2	I depotrummet står gulvfliserne op i en bue på midten. Note: Fliserne er ikke ordentligt fastgjort til underlaget, og spændinger gør nu at gulvet buler op midt på.
		K1	I vaskekælderen er stedvis væg- og gulvfliser der mangler fuld vedhæftning til underlaget.
	5.2 Vægge	K1	I fyrrummet er der salpeterudtræk og løs vægpuds. Note: Skaden er normal på gamle kælderydervægge, hvor der ikke er lavet fugtsikring af væggene udefra.
	6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
	6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	På badeværelset i stueplan, er der fliser omkring gulvafløbet der mangler fuld vedhæftning. Note: Der er risiko for vand indtrængen til underliggende konstruktioner.
	6.3 Fuger	K3	På badeværelset på 1 sal, er mørtel fugen mellem væg og gulv åben og defekt. Note: Der er risiko for vand indtrængen til underliggende konstruktioner.

3. 87479

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	De massive gulve i stueplan, har sprækker mellem brædderne, og gulvene knirker lidt ved belastning. Note: Det er normalt for denne type gulve i massivt træ.
	K2	I køkkenet er der mange gulvfliser der mangler fuld vedhæftning til underlaget. (Hultlydende)
	K0	Generelt knirker gulvene på 1 sal lidt ved belastning.
...		
C. Installationer		
11. VVS-installationer		
11.3 Afløbsinstallationer	K3	Der er en begyndende gennemtæring på faldstammen i depotrummet.

Af policen fremgår bl.a.:

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten Bygning A, punkt 1.1, 1.10, 5.1, 5.2, 6.1, 6.3, 7.2 og 11.3. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

I klageskemaet af 30/12 2014 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling …**
I forbindelse med lægning af nyt gulv ovenpå eksisterende gulv blev det nødvendigt at optage dele af det eksisterende gulv som følge af, at der var 'bølgegang' i det eksisterende gulv.

I forbindelse med optagningen af det eksisterende gulv kom følgende to forhold til mit kendskab:
1) Eksisterende gulv var opklodset direkte på loftforskallinger i kælder.
2) Eksisterende gulvbrædder var kun 18 mm tykke til trods for en afstand på 94 cm mellem strøer.

Ifølge telefonisk aftale med adm. direktør … blev udbedringen af ovenstående mangler foretaget inden en formel anmeldelse til Frida Forsikring. Det blev som følge heraf derfor aftalt, at medarbejdere fra Tømrerfirmaet … skulle video dokumentere de eksisterende mangler ved gulvkonstruktionen.

Jeg overtog huset den. 1. juli 2014 og ovenstående arbejde blev udført i perioden 14-22 juli 2014.

Frida forsikring afviste herefter kravet, jf. bilag 2. Der var efterfølgende en korrespondance, hvor Frida forsikring fastholdte afvisningen af kravet, jf. bilag 3.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Godtgørelse af dokumenterede udgifter til håndværker, jf. bilag 1 fratrukket selvrisiko på DKK 5.000."

Dertil har selskabet i brev af 30/1 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores kunder har købt en ejendom, som de har overtaget den 11. juli 2014, hvor også Ejerskifte-forsikringen træder i kraft. Forsikringen er med 5 årig forsikringstid uden udvidet dækning:

Prisen for Ejerskifteforsikring med basis dækning
5-årig Ejerskifteforsikring

Vores kunder anmelder den 8. august 2014 til os, at:
'I forbindelse med lægning af nyt gulv ovenpå eksisterende gulv blev det nødvendigt at optage dele af det eksisterende gulv som følge af, at der var 'bølgegang' i det eksisterende gulv.
I forbindelse med optagningen af det eksisterende gulv kom følgende to forhold til mit kendskab:

1) Eksisterende gulv var opklodset direkte på loftforskallinger i kælder.
2) Eksisterende gulvbrædder var kun 18 mm tykke til trods for en afstand på 94 cm mellem strøer.'

Vores kunde ønsker, at vi erstatter håndværkerudgiften i henhold til bilag 1, som vi dog ikke kan se var vedlagt jeres brev.

Vi mener ikke, at vi er forpligtet til, at erstatte det anmeldte forhold. Vi har forklaret over for vores kunde, hvorfor vi ikke mener, at vi bør erstatte det anmeldte forhold. Vores kunde er dog uenig i vores vurdering og har derfor klaget til jer over vurderingen om forsikringens dækning.

Hvilke oplysninger fik vores kunde i tilstandsrapporten før købet af ejendommen
Det fremgår af tilstandsrapporten fra den 19. februar 2014, at:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1952	1	87	87	52	139	0

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ AB
A: Der tages forbehold for belægninger under tæpper samt under og bagved inventar.

Ejendommen er en ældre ejendom fra år 1952 bygget efter den gængse og ikke altid nødvendigvis enhver henseende mest hensigtsmæssige byggeskik, der var gældende for tidligere tiders byggerier.

Vores kunde fik i tilstandsrapporten oplyst, at det var et ældre byggeri og at de massive gulve i stueplan har sprækker samt at gulvene knirker ved belastning.

Uanset dette gik vores kunde i gang med at montere nyt gulv oven på det eksisterende gulv. Vores kunde oplevede 'bølgegang' i den eksisterende gulvbelægning, hvilket vi mener vores kunde med rette kunne forvente henset til tilstandsrapportens oplysninger om sprækker og knirkeri ved belastning i stueplan.

Ejerskifteforsikringen har et forbehold for sprækker og knirken ved gulve i stueplan

På baggrund af ovennævnte oplysninger i tilstandsrapporten tog vi et forbehold i policen. Når et gulv sprækker og der er knirkeri ved belastning, kan vi desværre ikke tilbyde, at bære risikoen for gulvet (belægning og konstruktionen, der bærer gulvet).
Det fremgår af lovgivers Bekendtgørelse om dækningsomfanget for Ejerskifteforsikringer, at: §1, stk. 2

1) Tilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til denne bekendtgørelse. Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Vi mener, at vores forbehold opfylder de krav, som er stillet fra lovgivers side inden for Huseftersynsordningen.

Vi gør opmærksom på følgende om vores forbehold:

- Vores forbehold advarer meget klart vores kunde om, at forsikringen er begrænset i sin dækning: *forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, punkt bygning **A,** punkt 7.2*
- Vi begrunder og forklarer også for vores kunde, hvorfor forsikringen har en begrænsning: *Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til, at skaderne har kunnet opstå.*

Forbeholdet er ud over en begrænsning i forsikringens dækning, ***også*** en klar forbrugeroplysning om, at der er forhold ved ejendommen, som vi forsikringsmæssigt giver en særlig opmærksomhed og foreslår det samme til vores kunde - juridisk konsulent ... . Vi henviser i øvrigt til jeres kendelse 86122.

Derfor erstatter vi ikke forholdet ved gulvkonstruktionen
Vores kunde har ikke dokumenteret, at gulvene var mere fjedrende/gyngende ud over det forventelige og acceptable, **før** hans eget gulvarbejde gik i gang. At gulvet i forbindelse med arbejdet, hvor der er fjernet stabiliserende dele af gulvkonstruktionen, så som gulvbelægning eller andet, måske opleves mere fjedrende end inden arbejdet gik i gang, er ikke hverken unormalt eller atypisk oplysningerne taget i betragtning.

Vi supplerer og henviser til kendelserne: 76.838, 70.639 og 68.997, hvor I kan se, at det er normalt/almindeligt med fjedrende/gyngende gulve i huse, der er yngre end vores kunders ejendom uden det betragtes om en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Derfor kan dette naturligvis også forekomme i et hus, der er ældre end husene i de kendelser, som vi henviser til.

Forholdet er ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, fordi det afviger ikke fra tilsvarende ældre byggerier med uhensigtsmæssige indretninger.

Den bygningssagkyndige skal alene foretage en visuel gennemgang uden destruktivt indgreb. Vores kunde har konstateret en uhensigtsmæssig ældre gulvkonstruktion **efter** igangsatte gulvarbejder på ejendommen, hvor konstruktionen adskilles.

Uanset gulvkonstruktionen er uhensigtsmæssigt udført har den altså holdt til sit formål i mere end 60 år på tidspunktet.

Ud over forholdet ikke er en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, er der som tidligere nævnt indsat et forbehold på policen for netop den omstændighed, at brædderne sprækker og gulvene knirker i stueetagen. Det betyder, at årsagen til, at gulvene giver sig, så de kan sprække og knirke ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Vi må fastholde vores tidligere vurdering af det anmeldte forhold.

Vi har oplyst, at vi ikke betaler advokatsalær for, at undgå senere uenighed herom."

Ved mail af 10/2 2015 til nævnet har klageren sendt kopi af en skriftlig erklæring fra en tømrermester. Af erklæringen fremgår:

"Klager har i forbindelse med ovenstående klagesag bedt Tømrer- og Snedkerfirmaet … om at komme med en vurdering af eksisterende gulvkonstruktion i klagers entre forud for lægning af nyt gulv.
Klager ønskede forud for indflytning på adressen …, at få lagt nye gulvplanker ovenpå det eksisterende gulv i stueetagen.
I forbindelse med lægning af gulv i entre kunne vi konstatere, at der var en betydelig bølgegang i gulvet. Vi aftalte derfor med klager, at der skulle foretages en opretning af gulvkonstruktionen, idet klager i modsat fald eller vores vurdering - skulle leve med et gulv, som havde en bølgegang, som var over tålegrænsen.
I forbindelse med opretning af gulvkonstruktionen kunne vi konstatere følgende:

- Eksisterende gulv var opklodset direkte på loftforskallinger.
- Eksisterende gulvbrædder var kun 18 mm tykke til trods for en afstand på 94 cm mellem strøer.

Denne eksisterende gulvkonstruktion er efter vores overbevisning ikke i overensstemmelse med almindelige forskrifter. Dette gælder også når der måles op imod en standard fra 1951/52."

Efterfølgende er selskabet og klageren fremkommet med yderligere kommentarer i mails af 3/3 2015 og 28/4 2015 til nævnet. I mail af 26/5 2015 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket:

"Vi præciserer derfor blot, at det fremgår af tilstandsrapporten, at:

Generelt knirker gulvene på 1 sal lidt ved belastning.

Vores kunde har været klar over, at gulvene generelt knirker ved belastning.

Vores kunde har accepteret, at policen har en begrænset dækning for punkt 7.2 i tilstandsrapporten:

Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten for blandt andet bygning A, punkt 7.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, *der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse al såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.*

Og at forholdet blev først anmeldt efter, der var fjernet noget fra gulvkonstruktionen (stabiliserende faktor).

Hvis gulvet gyngede 'uacceptabelt' meget inden der blev fjernet noget fra konstruktionen, forstår vi ikke, at vi ikke fik anmeldt forholdet inden fjernelsen, da det burde have undret vores kunde allerede på det tidspunkt, hvor vores kunde besluttede sig for, at bestille en håndværker til opgaven.

Om tilstandsrapporten var retvisende inden vores kunde gik i gang med gulvarbejdet, ved vi reelt ikke, da vi ikke kan se konstruktionen før arbejdet. Vi har heller ikke mulighed for, at rejse et krav mod den bygningssagkyndige på vores kundes vegne, da forholdet blev udbedret. En ikke alt for tydelig video viser ikke, hvordan forholdet så ud før tømrerarbejdet gik i gang og en stabiliserende bygningsdel blev fjernet. At problemet nævnt i tilstandsrapporten Øges efter fjernelse af en bygningsdel med stabiliserende effekt, bør ikke medføre, at problemet lægges over på Ejerskifteforsikringen.

Vi må fastholde, at det er op til det enkelte forsikringsselskab, at risikovurdere ud fra tilstandsrapporten og ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten, at beslutte, om der kan tilbydes forsikring og i givet fald på hvilke vilkår tilbuddet kan gives. Vi har gjort os umage for, at forklare vores kunde om, at en sådan gulvkonstruktion kan være problematisk og vi har derfor foreslået at få den udbedret eller undersøgt nærmere i forbindelse med handlen. At handlen efterfølgende viser sig afsluttet længe før vi bliver bedt om et tilbud, bør ikke føre til andet resultat.

Vi henviser i øvrigt til jeres kendelse 86122 om forbehold og forklaringen til forbeholdet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold under 5.000 kroner.

Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på

grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
I forbindelse med lægning af nyt gulv ovenpå eksisterende gulv opdagede klageren, at der var 'bølgegang' i det eksisterende gulv, og han måtte derfor tage dele af det eksisterende gulv op. Det er oplyst, at det eksisterende gulv var opklodset direkte på loftforskallinger i kælder, at gulvbrædderne var 18 mm tykke, og at der var en afstand på 94 cm mellem strøer.

Nævnet bemærker, at det følger af almindelige retlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed. Det er derfor klageren, der skal bevise, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende gulvet går ud over, hvad han kunne forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten og gulvets alder.

Det forhold - at tømrermesteren har oplyst, at der var en betydelig bølgegang i gulvet, at omfanget af bølgegangen gik ud over tålegrænsen, og at gulvkonstruktionen ikke er i overensstemmelse med "standard fra 1951/52" - kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren som følge af K1 anmærkningen var bekendt med, at gulvet havde sprækker mellem brædderne og knirkede ved belastning, hvilket efter nævnet vurdering giver en indikation af, at gulvet vil kunne "bølge". Nævnet har endvidere lagt vægt på, at bølgegangen først blev et problem i forbindelse med, at klageren ville lægge nyt gulv oven på det eksisterende gulv i et hus, der er fra 1952.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. På baggrund af ovenstående finder nævnet, at tilstandstandsrapportens beskrivelse af forholdet ikke kan betegnes som klart forkert.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det eksisterende gulv havde en sådan bølgegang, at det ikke længere ville kunne fungere som gulv.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Nævnet har som følge af ovenstående ikke haft anledning til at tage stilling til gyldigheden af det forbehold, der er anført i klagerens police.

Nævnet bemærker dog for god ordens skyld, at nævnet i eksempelvis sagerne 84.782, 85 837 og 85.886 har erklæret et forbehold med tilsvarende ordlyd for ugyldigt, idet selskabet i den pågældende klausul havde taget forbehold for hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen efter nævnets opfattelse var af en sådan generel karakter, at klausulen ikke var i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen