Ankenævnet for Forsikring

Den 30. september 2015 blev i sag nr. 88037:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved gulvkonstruktionen i en entré.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Den forsikrede bygning er fra 1969. Forsikringen trådte i kraft den 15/9 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/8 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
...		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K2	Trægulvet på 1.sal er meget skævt og er med knækkede brædder midt i rummet.
7.2 Belægninger	K2	Der konstateres ved bankeprøver partielt gulvklinker i entre, der har mangelfuld vedhæftning til underlaget, og der ses udfaldne fuger mellem klinker foran yderdøren. Gulvet er desuden meget skævt (med fald) i dette rum.

"

Selskabet besigtigede bygningen den 10/12 2014, og har herom i notat af 10/12 2014 bl.a. anført:

"Anmeldte forhold:
Betongulv er sunket.

Beskrivelse af det anmeldte/skaden:
Klinkebelagt gulv i mindre entré ved yderdør kan give indtryk at være sunket i hjørnet ind mod tilstødende rum i husets hjørne mod nordøst (billede 3). Gulvet synes at være sunket eller danner en lunke ud mod facaden mod nord (billede 4).
Der forekommer enkelte klinker med svigtende vedhæftning til underlag samt lettere udfaldne fuger, men ellers ikke tegn på mere alvorlige revnedannelser i klinkebelægningen.

Lidt samme billede optræder på den modsatte side af den lette skillevæg (billede 5-6).
Der forekommer mindre ubetydelige revnedannelser i betondækket i dette rum, som kan være udtryk for svindrevner/mindre bevægelsesrevner. Betondækket er formentlig støbt uden anvendelse af armeringsjern, som det tidligere var gængs byggeskik.

Udvendig besigtigelse ved ydermuren mod nord efterlader ikke et indtryk af unormale forhold (billede 7).

Hvad er alderen på det skadet:
Tilbygningen er fra 1976.

Årsag til skaden/forholdet:
På baggrund af besigtigelsen er det min vurdering, at betondækket ikke tidligere er sunket eller undergår aktuelle sætninger i øvrigt, men mere sandsynligt er støbt ud med de registrerede skævheder. Det har formentligt været svært at styre støbningen.
Begrundelsen herfor er, at der ikke kan registreres tegn på mere alvorlige revnedannelser i klinkebelægningen, som erfaringsmæssigt er en meget 'følsom' gulvbelægning overfor større bevægelser i underlaget.

Dækket i begge rum forekommer at være stabile til trods for de registrerede skævheder.

Vil man være helt sikker i vurderingen, vil det være nødvendigt at udføre destruktiv undersøgelse af underlaget for dækket, fx i form af lokal opbrydning.

Er det et udtryk for almindelig byggemetode på udførelsestidspunktet (J/N): Ja."

Klageren har i mail af 3/2 2015 til selskabet bl.a. anført:

"Vi fastholder klagen, da nedenstående forklaring ingen logisk sammenhæng har med den forekommende skade.

Skulle nedenstående forklaring beskrive de faktiske forhold, har tømreren valgt, ved opførelse af indervæggen, at placere den nordlige del at væggen med fodlister etc. 2 1/2 centimeter over gulvet, hvilket er usandsynligt. Det er heller ikke sandsynligt at tømreren har bygget væggen færdig med lister etc, inden gulvet støbes, som kan være en anden forklaring, der følger nedenstående logik.

Vi fastholder at gulvet er sunket, hvorfor netop væggen i den ene side af rummet slipper underlaget, men ikke i den anden, da gulvet her ikke er sunket helt så meget. Som det ses på billederne, er det ikke alene væggen, der svæver 2 1/2 centimeter over jorden, men også fodlisterne, hvilket underbygger, at gulvet er sunket.

Fliserne er ikke knækket, da gulvet som det også tidligere er blevet bemærket, har sat sig jævnt, og det således ikke blot er et stykke der har sænket sig. Dette kan tyde på, at gulvet er støbt med armeringsjern."

I klageskemaet af 7/5 2015 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Vi kan ved overtagelse af ejendommen [adresse] konstatere at betongulvet i entreen samt gangarealet har sat sig. Gulvet har sat sig i en grad, der gør at indervæggene svæver over gulvet (jf. de vedhæftede billeder). Nogle steder flere centimeter. Der er således ikke blot tale om en skævhed i gulvet, men om en sætningsskade, der ikke er blevet udbedret. Vi har talt med flere forskellige håndværkere og har haft en entreprenør til at se på gulvet. Alle siger enstemmigt at gulvet har sat sig. Fliserne i entreen er sandsynligvis lagt efter sætningsskaden er fundet sted, uden at man har udbedret skaden. Vi mener derfor, at ejerskifteforsikringen skal dække forholdet, da der alene er omtalt et skævt gulv i tilstandsrapporten, og ikke en sætningsskade, der resulterer i at væggene svæver over jorden. Dette har vi forsøgt at gøre gældende overfor forsikringsselskabet, der som det fremgår af vedhæftede bilag, afviser at dække skaden. Begrundelserne varierer fra manglende styring under støbning til at konstatere at gulvet har sat sig, men ikke sætter sig mere, og derfor 'kun' er skævt. Vi ser den manglende konsistent i argumentationen som et forsøg på at krybbe uden om dækningsansvaret da gulvet som de også ender med at medgive har sat sig.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil opnå, at sætningsskaden dækkes af forsikringen og udbedres således gulv og vægge igen er i samme plan."

Dertil har selskabet i brev af 12/6 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring A/S har ved besigtigelsen alene kunne konstatere en skævhed i gulvet. Der ses ingen revner eller andet, som tyder på, at der pågår sætninger, eller at der af anden årsag skulle være nærliggende risiko for skade.

Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at gulvet kan være støbt skævt. Der kan også være tale om en ældre sætning, men henset til bygningens alder, må det i givet fald antages, at sætningen nu vil være i ro.

Af tilstandsrapporten fremgår følgende anmærkning på s. 10:

7.2 Belægninger	*K2*	*Der konstateres ved bankeprøver partielt gulvklinker i entre, der har mangelfuld vedhæftning til underlaget, og der ses udfaldne fuger mellem klinker foran yderdøren. Gulvet er desuden meget skævt (med fald) i dette rum.*

Skævheden og de løstsiddende klinker er anmærket med karakteren K2, og det er selskabets opfattelse, at klager på den baggrund har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning forud for handlen. Forholdet vil derfor være undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Selskabet har ikke mulighed for at afgøre, om skævheden skyldes en sætning, som det er gjort gældende af klager. I forhold til gulvets funktion og bygningens brugbarhed er det dog ikke afgørende, hvad der er årsagen til skævheden. Forudsat at konstruktionerne er stabile - hvilket syntes at være tilfældet - vil udbedringen alene bestå i en opretning af gulvet, og denne udgift kan ikke kræves dækket, jf. ovenfor.

3. Konklusion
Klager er i tilstandsrapporten blevet advaret om, at gulvet i entreen er meget skævt, og har på den baggrund kunnet tage forholdet i betragtning forud for købet. Klager har ikke godtgjort, at der er andre problemer med gulvet end den anmærkede skævhed, og klagen bør på den baggrund afvises."

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.
...
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:
Det følger af de gengivne forsikringsbetingelser, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Klageren har i klageskemaet oplyst, at der er tale om en sætningsskade, og at indervæggene som følge heraf "svæver over gulvet". Selskabets besigtigelseskonsulent har i notatet af 10/12 2014 bl.a. anført, at gulvet sandsynligvis er støbt skævt. Klageren har i sin mail af 3/2 2015 til selskabet med henvisning til afstanden mellem gulvbelægning og henholdsvis vægge og paneler anført, at det er usandsynligt, at gulvet er støbt forkert. Selskabet har i sit brev af 12/6 2015 til nævnet bl.a. anført, at konstruktionerne synes at være stabile.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7.2, at gulvet i entreen er meget skævt med fald, og at forholdet har fået karakteren K2.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen – herunder funderingen af denne - der går ud over, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningen i tilstandsrapporten. Det ses således ikke bevist, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for udgifterne til genopretning af gulvet.

For så vidt angår indervægge, der efter det oplyste "svæver over gulvet", finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at dette er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er derfor ikke bevist, at forholdet udgør en

skade. Det ses heller ikke bevist, at der er nærliggende risiko for, at forholdet vil udvikle sig i en sådan grad, at forholdet vil kunne udgøre en skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels