Ankenævnet for Forsikring

Den 6. december 2017 blev i sag nr. 91032:

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende et skævt gulv i den forsikrede ejendoms underetage.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at "forholdet er anmærket i tilstandsrapporten".

Klageren har anført, at "skadesvurderingen jævnfør den udarbejdede tilstandsrapport, ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1965. Klageren overtog ejendommen den 15/10 2016 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/8 2016. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			

…

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K2	Ældre trægulve er enkelte steder med defekter, skrammer/mærker f.eks. ved rørgennemføringer i stue- og underetagen. Trægulv i underetagen er med skævheder i stort opholdsrum ud mod terrassen - syd/øst. Note: Det vurderes, at skævheder kan skyldes svigt i gulvets underlag.
	K1	Trægulve knirker / fjedrer / er lidt eftergivende ved belastning - enkelte steder f.eks. i stue- og underetagen, bla. i entre/gang, stuer og værelser. Note: Forholdet kan skyldes svind i understøtningen, men det vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.
7.2 Belægninger	K1	Der er enelte gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i kælderrum mod syd/vest f.eks. ved gulvafløb. Note: Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion.

"

I klageskema af 26/6 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Vi har gennem skadekonsulent [medarbejder1], Dansk Boligforsikring A/S, 22/2-2017 fået afvist dækning for en skade vi har anmeldt til Dansk Boligforsikring A/S d. 20/10-2016.
>
> Vi er ikke enige i de konklusioner, som lægger til grund for afvisningen (Dansk Boligforsikring A/S' afvisning af vores krav, er vedhæftet denne formular).
>
> I vores optik har vi overtaget et hus, hvor skadesvurderingen jævnfør den udarbejdede tilstandsrapport, ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold.
>
> Skaden drejer sig om et skævt gulv i husets underetage, som i følge tilstandsrapporten (Lb nr.: …) er noteret som følger 'Trægulv i underetagen er med skævheder i stort opholdsrum ud mod terrassen – syd/øst. Note: Det vurderes, at skævheder kan skyldes svigt i gulvets underlag' med karakteren K2.
>
> Hvis byggesagkyndiges vurdering ved besigtigelse af skaden på vores gulv var, at det omtalte gulvareal i kælderen var ustabilt grundet kollapset klaplag, ville vi forvente at der i det mindste var en UN anmærkning i vores tilstandsrapport – Det var der IKKE.
>
> Skaden, eller den potentielle skade om man vil, må have været synlig for den byggesagkyndige, grundet det markante og meget synlige slip mellem gulv og fodpanel – Hvor man ved selvsyn kunne have konstateret at skillevæg mellem stue og værelse, som [medarbejder1], Dansk Boligforsikring A/S, også bemærker, undervejs er blevet understøbt/stabiliseret.
>
> Vi har selv haft en tømrer til at fjerne en lille del af gulvet, således at vores rådgiver [rådgiver1] fra [virksomhed1], kunne vurdere den underliggende konstruktion. Det er vores rådgivers vurdering at der IKKE er noget galt med selve gulvet. Strøkonstruktionen er intakt – Det er klaplaget som er kollapset!
>
> Rapporten fra [virksomhed1] er vedhæftet denne formular.
>
> Vores pointe er således at den K2-bemærkning på gulvet, som fremgår af tilstandsrapporten IKKE er korrekt og fyldestgørende, da der jo IKKE er noget galt med selve gulvet men at der udelukkende er tale om et problem med det underliggende klaplag.

Samtidig kommer det lidt bag på os, at [medarbejder1] fra Dansk Boligforsikring A/S, vurderer at skaden på det underliggende klaplag IKKE er omfattet af forsikringen. Da denne vurdering/konklusion jo IKKE bygger på konkret viden, men udelukkende på et skøn fra [konsulent1] og [konsulent2s] side (besigtigelseskonsulenter fra Dansk Boligforsikring A/S, som 6/2-2017 besigtiger skaden (første besigtigelse fandt sted 3/11-2016 v/ besigtigelseskonsulent [konsulent3] (Dansk Boligforsikring A/S)). Det er således ikke fastslået om klaplaget har sat sig endelig, eller om der stadig er fare for yderligere skade.

Vi har under sagen, fået adgang til husets tidligere tilstandsrapporter.

I tilstandsrapporten Lb.nr.: … fra 7/7-2010 er der ingen bemærkninger vedr. det omtalte gulv.

I tilstandsrapporten Lb.nr.: … fra 23/3-2011 er noteret følgende – 'I billardstuen i underetagen er der skævheder i gulvoverfladen' med karakteren K1.

I tilstandsrapporten Lb.nr.: … fra 2/4-2012 er noteret følgende 'I billardstuen i underetagen er der skævheder i gulvoverfladen' med karakteren K1.

Dette bekræfter os i at skaden IKKE er en gammel skade, som er opstået kort tid efter huset blev bygget i 1965 – Hvilket er Dansk Boligforsikring A/S' bærende argument for at afvise vores sag – men en skade som er opstået i nyere tid.

Det var vores klare opfattelse at [konsulent1] (Dansk Boligforsikring A/S) og vi, under besigtigelsen d. 6/2-2017, var enige om at anbefale [medarbejder1] (Dansk Boligforening A/S) at få foretaget en yderligere undersøgelse af stabiliteten af klaplaget – så det kommer lidt bag på os at denne fremgangsmåde nu tilsyneladende er forkastet.

Vi har forståelse for det arbejdspres, som konsulenterne i Dansk Boligforsikring A/S, efter egne udsagn, har været under, i den perioden vores sag har været i behandling (indgav vores skadesanmeldelse 20. oktober 2016), men må samtidig indrømme, at vi har fundet sagsbehandlingen meget langtrukken og utilfredsstillende. Skiftende sagsbehandlere har ikke gjort sagen nemmere, og vi har under sagsforløbet ofte haft fornemmelsen af selv at skulle være drivkraften i sagsforløbet.

Detaljeret beskrivelse af sagsforløb er vedhæftet denne formular.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Dansk Boligforsikring A/S, skal leve op til hvad vi mener er deres ansvar, og gennem en grundig fysisk undersøgelse, få afgjort om den omtalte skade er af nyere dato – og dermed potentielt stadig under udvikling.

Det er vores opfattelse at skaden er af en karakter, som burde være omfattet af den ejerskifteforsikring vi har tegnet igennem Dansk Boligforsikring A/S."

Selskabet har i brev af 27/7 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget klage dateret 6. juli 2017. Klagen bør afvises.

1. Supplerende sagsfremstilling

Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 15. oktober 2016 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget 26. august 2016. Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**.

Der er tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning (5 årig løbetid). Kopi af forsikringspolicen fremlægges som **bilag B**.

Umiddelbart efter overtagelsen anmelder vores kunder, at skaden på gulvet var større end de havde forventet – kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

En konsulent besigtigede ejendommen d. 3. november 2016, og hans notat med tilhørende fotos (vedrørende gulvet) fremlægges som **bilag D**.

Vi afviste at dække forholdet i brev af 17. januar 2017 – brevet fremlægges som **bilag E**.

Afvisningen blev påklaget, og vi sendte en ny konsulent ud d. 6. februar 2017, da kunden nu havde åbnet til den underliggende gulvkonstruktion. Kopi af konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag F**.

Klager ses at have fremlagt vores afgørelser af 26. januar og 22. februar og også den klageansvarliges vurdering af sagen (mail af 19. maj 2017).

Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vores kunder har oprindeligt anmeldt, at den K2 skade, som var anmærket i tilstandsrapporten, var større end de havde forventet sig. Det fremgår af skadeanmeldelsen, at da først huset var tomt for møbler, så det værre ud, end de havde troet. Se bilag C.

Ejendommen er fra 1965. Der er tale om gulvet i underetagen, som består delvist af kælder og delvist af beboelse – se vedhæftet foto udefra.

Vi har afvist den anmeldte skade, fordi forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Anmærkningen lyder:
…
Den konsulent – som besigtigede forholdet da gulvet var åbnet – vurderer, at sætningen af klaplaget er sket mange år tilbage – formentlig kort tid efter husets opførelse – se hans notat bilag F. Skillevæggen, som står ovenpå klaplaget, er understøbt, og der er ingen revner eller tegn på bevægelser. Han vurderer ikke, at der vil ske yderligere sætninger.

Så vidt vi forstår fra klagen, er vores kunde som sådan ikke uenig i konsulentens vurdering af, at der ikke vil ske yderligere sætninger. Klagen synes at gå på, at K2 anmærkningen ikke er korrekt – rent ordlydsmæssigt, da det ikke er gulvkonstruktionen som er årsagen til sætningen, men derimod klaplaget, der er sunket. Kunden mener, at forholdet skulle have haft en UN.

Argumentet er svært at følge. Et skadeforhold skal alene have en UN-anmærkning, hvis den bygningssagkyndige ikke ud fra sin byggetekniske erfaring kan vurdere, hvad årsagen til en skade er.

Den byggesagkyndige har vurderet, at årsagen til at gulvet er skævt, skyldes svigt i gulvets underlag. Gulvets underlag er det, gulvet er udlagt på. Her er der tale om et opstået trægulv på klaplag, udlagt på jord. Om det er gulvstrøer, opklodsninger, klaplag eller jorden, som har svigtet/sat sig er for så vidt irrelevant.

K2 anmærkningen gives for alvorlige skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Forholdet gives en K3 hvis det skønnes at give skader på andre bygningsdele.

Vores konsulent vurderer ikke, at der er tegn på at der vil ske yderligere sætninger. Der kan lægges nyt gulv på det eksisterende klaplag. Klaplaget kan rettes op (svømmende gulv) eller opretningen kan ske ved opklodsninger (strøkonstruktion). En sådan udbedring kan dog ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Forholdet er anmærket helt korrekt – det er alene gulvkonstruktionen man skal udbedre, hvis man ikke kan leve med skævhederne/gabet ved fodpanelerne, eller hvis gulvkonstruktionen – over tid – svigter.

Vores kunde har da også oplyst til konsulenten, at hvis han ikke få dækning fra ejerskifteforsikringen, vil han ikke gøre noget ved gulvet, men bare 'leve med det'.

Klager oplyser i klageskemaet, at man ønsker at forsikringsselskabet skal lave en 'grundig fysisk undersøgelse, for at få afgjort om den omtalte skade er af nyere dato – og dermed potentielt stadig under udvikling'. Behovet for en sådan undersøgelse er ikke understøttet eller begrundet.

Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der er en forsikringsdækket begivenhed. Mod vores konsulenters vurderinger, og i lyset af anmærkningen i tilstandsrapporten, har vores kunde ikke sandsynliggjort, at der er et dækningsberettigende forhold, og heller ikke forhold, som kræver yderligere undersøgelser.

Klagen bør afvises."

Til dette har klageren fremsendt mail af 19/9 2017, hvor det bl.a. er anført:

"Hvad angår det fremsendte materiale fra Dansk Boligforsikring A/S, kan vi i store træk tilslutte os sagens fremstilling.

At Dansk Boligforsikring ikke mener at det er en dækningsberettiget skade, er naturligvis der hvor vi ikke er enige, hvilket jo også er grunden til at sagen er indbragt for ankenævnet.

Vi vil dog gerne opponere mod følgende formulering under punktet '2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen', hvor advokat … skriver 'Vores kunde har da også oplyst til konsulenten, at hvis han ikke få(r) dækning fra ejerskifteforsikringen, vil han ikke gøre noget ved gulvet, men bare 'leve med det''.

Først og fremmest er [advokatens] 'citat' i bedste fald refereret ud af kontekst, og under alle omstændigheder bygger dette på en tilsyneladende misfortolkning af undertegnedes tilkendegivelse.

Hvad jeg har udtalt til konsulenten er, at hvis det viser sig at klaplaget ER stabilt (og ikke synker, som bl.a. diverse tilstandsrapporter kunne indikere) vil vi være trykke ved at 'leve med' gulvet som det er. Det springende punkt er dog at vi ikke mener at det er bevist at klaplaget har sat sig endeligt – hvilket jo er kilden til vores bekymring."

Af besigtigelsesnotat udarbejdet til brug for selskabets vurdering af sagen af 16/11 2016 fremgår bl.a.:

"**Konklusion**

…

Forhold 2: At gulvet er sunket skyldes formentlig, enten gulvstrøerne er knækket/dårlig opklodsning eller også skyldes det terrændækkets opbygning 80 til 100 mm klaplag uarmeret, plastfolie, 200 mm slagger se tegninger for konstruktions opbygning. Om dækket enten er sunket eller knækket vil kræve en nærmere undersøgelse.

NOTE: Der er ikke indtegnet trægulv i kælderplan, men hvis man ser på afslutningen ved havedør passer konstruktionsopbygningen dog godt sammen.

FT har sendt en rapport (BILAG 1) hvor deres rådgiver har taget et foto ind under gulvet. Her ser det ud til at terrængulvet buer en del ned, dog kan man ikke se revner i dækket på det billede han referer til. Om der er tale om nedsænkning eller ej vil jeg stadigvæk mene at forholdet skal undersøges nærmere før man kan drage den konklusion, som han gør (om nyt terrændæk mm).

NOTE: Selv om nedbøjningen skyldes en sætning i betondækket, er det ikke ensbetydende med, at der er behov for at fjerne dette. Dækket er fra 1961, og efter mere end 50 år, vil det normalt ikke sætte sig yderligere. Hvis vi skal kunne sige noget mere vil kræve en nærmere undersøgelse."

Af skadesvurdering af 25/11 2016 udarbejdet på klagerens foranledning fremgår det bl.a.:

"**SKADESVURDERING**
Besigtigelse af gulv/terrændæk på [den forsikrede ejendom]

Besigtigelse i del af underetage er foretaget den 24.11.2016.

Konklusion

A. Gulvbrædder er sunket i et rum.
B. Klaplaget i terrændækket er sunket i et rum.
C. Fundamenter ser umiddelbart ud til at være intakte ved facader.
D. Bærende beton under en indvendig væg er deformeret (partielt sunket) ifm. at dækket synker, hvilket kun er observeret på den ene side af væggen.

Vurderinger
Disse skitser er principielt magen til de aktuelle bygningsdele.
Klaplaget synker formentlig på grund af manglende bæreevne i konstruktionen, måske i jordforholdene, hvilket først kan konstateres efter opbrydning af klaplaget.
…

Det vurderes at skaden er afgrænset til et rum (ca. 40kvm.), og skaden kan udvikle sig yderligere.
…
Videre forløb

Problemet med gulvet bør udbedres, og der bør ifm. udbedringen vurderes om der er risiko for yderligere skader under den indvendige væg.

Hele terrændækket i dette rum bør fjernes ned til bæredygtig jord hvorefter der bygges nyt terrændæk op."

Af forsikringsbetingelserne (W.1.1.15) fremgår det bl.a.:

"**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 udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1965, og overtaget af klageren den 15/10 2016. Han anmeldte den 20/10 2016, at "der er tale om noget mere end en smule skævhed, da store dele af gulvet … har sluppet fodpanelerne helt eller delvis og er sunket betydeligt".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og henvist til at "forholdet er anmærket i tilstandsrapporten".

Klageren har anført, "at den K2-bemærkning på gulvet, som fremgår af tilstandsrapporten IKKE er korrekt og fyldestgørende, da der jo IKKE er noget galt med selve gulvet men at der udelukkende er tale om et problem med det underliggende klaplag".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7.1 med karakteren K2, at "trægulv i underetagen er med skævheder i stort opholdsrum ud mod terrassen – syd/øst. Note: Det vurderes, at skævheder kan skyldes svigt i gulvets underlag".

8. 91032

Af besigtigelsesnotat af 16/11 2016 udarbejdet til brug for selskabets vurdering af sagen fremgår det blandt andet, at "selv om nedbøjningen skyldes en sætning i betondækket, er det ikke ensbetydende med, at der er behov for at fjerne dette. Dækket er fra 1961, og efter mere end 50 år, vil det normalt ikke sætte sig yderligere. Hvis vi skal kunne sige noget mere vil [det] kræve en nærmere undersøgelse".

Efter en samlet bedømmelse af den beskrivelse, der er givet af gulvet, finder nævnet, at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at det anmeldte forhold ved gulvet går ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at oplysningen om "at skævheder kan skyldes svigt i gulvets underlag" er udtryk for alvorlige og reparationskrævende skader på gulvet.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt