Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juli 2018 blev i sag nr. 91450:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring. Hun klager over, at selskabet alene har tilbudt en partiel udbedring af skader på ejendommens gulv i stueetagen og ikke en udskiftning af gulvkonstruktionen.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen, der er opført i 1960, den 1/6 2015 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 19/6 2014.

I klageskema af 14/10 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling …**
> Jeg overtog huset … i juni 2015. I tilstandsrapporten stod der, at gulv over krybekælder fjedrer og knirker lokalt. Det kunne jeg også selv konstatere, og det havde jeg ingen problemer med. I det tidlige forår 2017 begyndte gulvbrædderne imidlertid at knække på en 3-4 steder, når man trådte på dem. Det ene sted har jeg været nødt til at sømme en finerplade hen over for at undgå, at nogen kommer til skade. Jeg kan se, at tilstanden gradvist forværres. Hermed er der efter min opfattelse tale om en skade af en væsentlig anden karakter end beskrevet i tilstandsrapporten. Et er, at gulvet knirker og fjedrer, noget andet er, at gulvbrædderne knækker, så gulvet ikke er funktionsdygtigt. Jeg har indhentet en udtalelse fra en uafhængig byggesagkyndig, der også finder, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er forkert.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Erstatning, der dækker reparation/udskiftning af stuegulvet."

2. 91450

Selskabet har i brev af 21/11 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagsfremstilling**
Som det fremgår af klagers indlæg, er det dennes opfattelse at revnedannelse enkelte steder i gulv i ejendommens stueetagen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten i sagen, er ejendommen opført i 1960 og at omhandlede gulve er de oprindelige.

Af tilstandsrapporten fremgår således vedrørende gulvkonstruktioner og gulve:
"Gulv/etageadskillelse over krybekælder fjedrer og knirker lokalt. Bevægelsesrevner i samlinger på gulvbrædder, samt lokale skjolder og misfarvninger forekommer.
Note: forventelig og sædvanlig. Oprindelig konstruktion med mahogni brædder lagt på bjælkelag med bjælkeafstand på 75 cm - hvorfor gulvet er fjedrende og ikke 'stift'.'

Selskabet har ved korrespondance med klager samt ved besigtigelse konstateret revner 2 steder, samt en hvid plade sømmet til gulvet, uden nærmere dokumentation for hvad der ligger under. Klager har samtidigt bekræftet, at der ikke er kommet nye revner til efter anmeldelsen.

Vores vurdering af sagen
Efter klagers indledning af nærværende sag har selskabet foretaget en fornyet gennemgang af skadesagen.

Det er selskabets klare opfattelse, at de oplevede revnedannelser er de samme revner der også er nævnt i tilstandsrapporten, om end disse måtte have udviklet sig. Til støtte herfor gøres det gældende, at det fremgår at selskabets billeder af omhandlede revner, at disse fremstår som ældre skader og den ene tilmed med en ældre reparation med kit og skruehuller. Som sagens bilag A-E, fremlægges 5 billeder, 2 billeder af hver af de anmeldte revner, samt 1 af omhandlede hvide plade.

Til trods herfor vælger selskabet efter en samlet vurdering af sagen, at meddele dækning for de konstaterede 2-3 revnedannelser på omhandlede mahognigulv, dette for reparation efter selskabets valg og idet omfang reparationsomkostningerne måtte overstiger klagers selvrisiko på policen, kr. 5.100,00."

Selskabet har i brev af 21/11 2017 til nævnet yderligere anført:

"**Sagsfremstilling**
Som ønsket har selskabet nu ladet klagers ejendom gennemgå af … [tømrer- og snedkerfirma] *(herefter håndværkeren).* På baggrund heraf har håndværkeren udarbejdet tilbud på udbedring af de anerkendte skader, jf. bilag F, dette med opgavespecifikation jf. bilag G og planskitse for de relevante skaders placering i gulv jf. bilag H.

Selskabet skal i forhold hertil henvise til tilstandsrapporten jf. bilag I af hvilken det fremgår om omtvistede gulvkonstruktion at denne er den oprindelige, og således fra bygningens opførelse. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere om forud bestående skader på gulvet:

' *7. Gulvkonstruktion og gulve*
7.1. Gulvkonstruktioner K1.
Gulv/etageadskillelse over krybekælder fjedrer og knirker lokalt. Bevægelsesrevner i samlinger på gulvbrædder, samt lokale skjolder og misfarvninger forekommer.
Note: forventelig og sædvanlig. Oprindelig konstruktion med mahogni brædder lagt på bjælkelag med bjælkeafstand på 75 cm - hvorfor gulvet er fjedrende og ikke 'stift'.'

Vores vurdering af sagen
På baggrund af den gennemførte undersøgelse er det således selskabets opfattelse at de anerkendte skader lader sig udbedre som beskrevet i bilag F-H. I den konkrete sag afstår selskabet ekstraordinært fra at påberåbe sig nedsættelse af erstatningen, til trods for det i tilstandsrapporten anførte om forud bestående skader på gulvet.

Selskabet ankerender således at sagen kan sluttes imod selskabets udbetaling af erstatning til udbedring jf. bilag F, dette med fradrag af den for klager relevante selvrisiko. Kr. 5.100,00/skade. Det er herefter op til klager selv af afgøre, hvorvidt man ønsker at benytte sig af det af selskabet indhentede tilbud eller i stedet entrer med selvvalgt håndværker.

Det skal samtidigt for god ordens skyld præciseres, at selskabets anerkendelse af de i nærværende sag omhandlede skader ikke er ensbetydende med, at evt. fremtidigt konstaterede skader på omhandlede gulv vil blive ankerendt."

Af det af selskabet indhentede tilbud på udbedring fra en tømrer og snedker fremgår blandt andet:

"Vi har hermed fornøjelsen af at fremsende tilbud på udbedring som følgende:

Tømrerarbejde:
Tilbud på udskiftning og understøtning af udskiftede brædder, 4 steder i stue.
Der monteres nye mahognibrædder på nyt underlag.
Brædder fuldlimes og slibes partielt til tilstødende brædder.
Brædder behandles med olie.
Der vil kunne ses forskel på de partielt udskiftede brædder.

Tilbudspris i alt for tømrerarbejde ekskl. moms	**Kr. 5.143,00**
25% moms	**- 1.285,75**
Pris i alt inkl. moms	**Kr. 6.428,75**"

Klageren har i mail af 5/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er ikke enig i, at sagen kan lukkes. Som jeg forstår selskabets tilbud, så går det ud på at dække kr. 6.428,75 kr. fratrukket selvrisiko på 5.100 kr., dvs. 1.328,75. Jeg har solgt huset med overtagelse 1/4 og har måttet give et nedslag på 100.000 kr. på grund af gulvet. Problemet kan ikke isoleres til de konkrete skader beskrevet i bilag F. Det er hele gulvet, der er forkert understøttet, og der vil utvivlsomt opstå ny skader med tiden, således som jeg også har beskrevet det i min klage, og sådan om det fremgår af den rapport, jeg selv har bekostet indhentet af en uafhængig byggesagkyndig.

Jeg ønsker derfor, at sagen fortsætter."

Selskabet har i brev af 1/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes fra selskabets side, at det er de faktisk konstaterede revner i gulvet der er anerkendt som skader under forsikringen. Selskabet har som anført i seneste indlæg, i den konkrete sag afstået fra at påberåbe sig nedsættelse af erstatningen som følge af det i tilstandsrapporten anførte om forudbestående skader på gulvet.

Det bestrides samtidigt, når klager anfører at, '*Problemet kan ikke isoleres til de konkrete skader beskrevet i bilag F. Det er hele gulvet der er forkert understøttet ... '* forholdet omkring understøtning er således specifikt anført i tilstandsrapportens pkt. 7. Gulvkonstruktioner og gulve (bilag I), som gengivet senest i selskabets indlæg 19. januar 2018.

Allerede af denne grund kan dette forhold ikke anerkendes som en dækningsberettiget skade, jf. hertil forsikringsbetingelsernes bilag J pkt. 6.1 hvoraf fremgår:

6 Hvad dækker forsikringen ikke?
6.1 *Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet...*

At den forsikrede ejendom nu ifølge det af klager oplyste er solgt, kan ikke føre til et andet resultat eller vurdering af sagen fra selskabets side, og de nærmere vilkår for handlen dokumenterer ikke materielt nyt i forhold til den anerkendte skade. Såfremt klager har ydet et afslag i købesummen overfor en køber, er dette alene et udtryk for sælgers valg og resultat af almindelig forhandling i en ejendomshandel. Uanset vilkårene for et ydet afslag kan det således ikke tillægges betydning ved behandling af nærværende sag.

Vores vurdering af sagen
På baggrund af ovenstående samt det i sagen tidligere af selskabet anførte, fastholdes den af selskabet tilbudte dækning, jf. hertil indlæg af 19. januar 2018."

Til dette har klageren fremsendt mail af 19/3 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Uenigheden ml. forsikringsselskabet og mig i denne sag går - som jeg ser det - på to forhold: 1) Hvorvidt sagen kan begrænses til de konkrete gulvbrædder, der pt. kan trædes ned, eller disse gulvbrædder alene er et symptom på det større forhold, at hele gulvet ikke er ordentligt understøttet og 2) Om forholdet omkring understøtning af gulvet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Det er min påstand, at der er tale om, at hele gulvet ikke er ordentligt understøttet, og at dette ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten - jeg vil hævde, at det er klart forkert beskrevet. Min påstand støttes af tømrer- og snedkermester …, som jeg i første omgang havde ude at se på skaden, og som anbefalede mig at melde sagen til ejerskifteforsikringen. Påstanden støttes også af den uafhængige sagkyndig, som jeg lod besigtige gulvet, og hvis rapport jeg tidligere har indsendt til Ankenævnet. Formålet med tilstandsrapporter må være, at den almindelige køber kan vurdere omfanget af de i rapporterne beskrevne skader. I det konkrete tilfælde er det ikke muligt at læse ud af tilstandsrapporten, at gulvet ikke er ordentligt understøttet, og at det vil føre til, at det faktisk ikke kan bruges som gulv, fordi flere og flere brædder med tiden kan trædes ned med

risiko for, at man kommer til skade. Af samme årsag må erstatningen naturligvis gå på udskiftning af gulvet i sin helhed og ikke reparation af enkelte gulvbrædder."

Selskabet og klageren har brev af 6/4 2018 og mail af 1/5 2018 yderligere kommenteret sagen.

Af en byggeteknisk vurdering af 4/8 2017 indhentet af klageren om gulvet fra en byggesagkyndig bygningskonstruktør fremgår blandt andet:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres at stuegulvet gynger og knaser og har stor nedbøjning ved almindelige brug (gang).

Gulvet giver sig så meget at der flere steder er risiko for at træde igennem gulvet, dette er næsten sket flere steder hvor noten har givet efter.

I tilstandsrapporten er gulvet beskrevet med karakteren K1.

Gulv/etageadskillelse fjedre og knirker lokalt.
Bevægelsesrevner i samlinger på gulv brædder, saml lokale skjolder og misfarvninger forekommer.
Note: Forventelig og sædvanlig. Oprindelig konstruktion med mahogni brædder lagt på træbjælkelag med bjælkeafstand på 75 cm - hvorfor gulvet er fjedrende og ikke 'stift'.

Hvad beskriver en K1 skade:
K1 i en tilstandsrapport - Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Det er mit klare indtryk at K1 skaden her ikke er tilstrækkeligt og derfor at skaden er klart forkert beskrevet. Skaden skulle være beskrevet med karakteren K2 der beskriver følgende:

K2 i en tilstandsrapport - Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Det er dette svigt vi nu oplever på gulvene.

I henhold til 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' er skadesbegrebet formuleret som følger:
2) Forsikringen dækker:
c) 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, revnedannelse, 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.

6. 91450

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forholdet var til stede ved overtagelsen da der ikke er gjort noget ved gulvene efter overtagelsen. Forholdet nedsætter bygningsdelens værdi og brugbarhed nævneværdigt, da man er ved at træde igennem gulvet ved normal gang.

På baggrund af ovenstående vil jeg bede Codan om at revurdere sagen og hjælpe vores fælles kunde med at få udbedret skaden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
5.1 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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
6 Hvad dækker forsikringen ikke?
Forhold, som er nævnt 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 forsikringstager 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 af skaderne på gulvet.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1960, og at de omhandlede gulve er de oprindelige.

Af tilstandsrapportens punkt "7.1. Gulvkonstruktioner" fremgår med karakteren K1 følgende:

7. 91450

"Gulv/etageadskillelse over krybekælder fjedrer og knirker lokalt. Bevægelsesrevner i samlinger på gulvbrædder, samt lokale skjolder og misfarvninger forekommer.

Note: forventelig og sædvanlig. Oprindelig konstruktion med mahogni brædder lagt på bjælkelag med bjælkeafstand på 75 cm - hvorfor gulvet er fjedrende og ikke 'stift'. "

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anført, at det på trods af, at forholdet er anført i tilstandsrapporten og dermed principielt ikke er omfattet af forsikringsdækningen, alligevel har anerkendt at dække en reparation af de konstaterede skader på gulvbelægningen. Selskabet har på denne baggrund tilbudt dækning i overensstemmelse med et fremlagt reparationstilbud.

Klageren har over for nævnet fastholdt, at gulvet og understøtningen af gulvet skal udskiftes, da forholdet omkring understøtningen af gulvet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har blandt andet henvist til en byggeteknisk vurdering af 4/8 2017 som han har indhentet fra en byggesagkyndig bygningskonstruktør. Af erklæringen fremgår blandet andet: "Ved besigtigelsen kunne det konstateres at stuegulvet gynger og knaser og har stor nedbøjning ved almindelige brug (gang). Gulvet giver sig så meget at der flere steder er risiko for at træde igennem gulvet, dette er næsten sket flere steder hvor noten har givet efter. … I tilstandsrapporten er gulvet beskrevet med karakteren K1. Det er mit klare indtryk at K1 skaden her ikke er tilstrækkeligt og derfor at skaden er klart forkert beskrevet. Skaden skulle være beskrevet med karakteren K2 der beskriver følgende: 'K2 i en tilstandsrapport - Alvorlige skader; Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.' Det er dette svigt vi nu oplever på gulvene".

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.

8. 91450

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren som følge af K1 anmærkningen var bekendt med, at gulvet havde bevægelsesrevner i samlingerne og fjedrede og knirkede lokalt. Endvidere var der oplysning om, at årsagen til, at gulvet er fjedrende, er, at der i den underliggende gulvkonstruktion er bjælkelag med en afstand på 75 cm.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre 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 har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold ud over den erstatning, som selskabet har tilbudt klageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt