Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. november 2018 blev i sag nr. 92342:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har tegnet ejerskifteforsikring. De overtog ejendommen den 1/1 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 21/9 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
…
7. Gulvkonstruktion og gulve
7.2 Belægninger K1 Der er gulvklinker i entre uden fuldklæbning, bl.a. i garderobedel.
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

		Ja	Nej
6.	**Gulve**		
6.1	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
6.2	Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?"	☐	☒

Det fremgår også af tilstandsrapporten, at huset er opført i 2005.

I klageskema af 23/5 2018 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Misfarvning af gulv opdaget efter overtagelsen af ejendom i forbindelse med afhøvling af parketgulv.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Forsikringsdækning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, idet det er nødvendigt at lægge et nyt parketgulv i det rum, der er berørt af skaden, misfarvningen, da partiel udskiftning ikke kan finde sted."

Selskabet har i brev af 20/6 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På tidspunktet for anmeldelsen af skadeforholdet, var gulvet allerede skiftet. Vi har derfor ikke haft mulighed for at foretage besigtigelse, men har alene vurderet forholdet på baggrund af de fotos, som klager sendte til os (også fremsendt til Ankenævnet).

Parterne er enige om, at der ikke var nogen skader ved gulvene – hverken før eller efter afslibningen. Efter afslibningen kommer nogle blå farvepletter til syne (se fotos). Sælgers advokat har redegjort for, hvornår tekstilfarverne blev spildt og den afrensning der skete umiddelbart efter.

Sælger og køber er enige om, at pletterne ikke kunne ses ved overtagelsen, formentlig pga. almindeligt slid og brugsspor på gulvene. Pletterne var ifølge sælger ikke forsøgt skjult.

Vi har afvist forholdet, fordi pletterne er af ren kosmetisk karakter. Kosmetiske forhold er ikke dækket af forsikringen – jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2.

Pletterne har ingen betydning for gulvets funktion, og når man køber et brugt hus (gulv) må man forvente brugsmærker og slid – herunder tidligere tiders evt. spildpletter og mærker."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf enkelte gengives nedenfor.

Af ejendomsmæglerens brev af 23/1 2018 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Således som problemet fremstilles må sagen betragtes som en skjult fejl og krav må rettes til ejerskifteforsikringen.

Jeg kan oplyse, at sælger til mig har oplyst, at hun for ca. 4-5 år siden har spildt noget tekstilmaling, som hun straks og efter bedste evne igen har fjernet. De smårester der har været tilbage har til dels været dækket af et mindre og løst tæppe, samt forsvundet ved alm. slid. Der har været sparsomt med møbler i området og kun et lille løst tæppe så sælger har ikke bevidst forsøgt at skjule resterne af skaden på nogen måde for køber. Som beskrevet har den gamle skade også været vanskeligt at se, selv efter at ejendommen er tømt.

Sælger har ikke på nogen måde tilsidesat sin loyale oplysningspligt, idet hun ikke på nogen kunne vide, at gulvet ville opføre sig som beskrevet i reklamationen. Hun har renset gulvet så godt som muligt da skaden skete og ikke siden skænket det en tanke, da hovedparten af malingen blev fjernet straks og småpletterne efterhånden er forsvundet med et almindelige slid. Og gulvene var meget slidte overalt."

3. 92342

Af klagernes advokats anmeldelse af 8/2 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

> "Som advokat for ovennævnte retter jeg henvendelse til Dem, idet jeg på vegne mine klienter skal anmelde en skade under ejerskifteforsikringen.
>
> Skaden vedrører skjulte mangler fejl ved ejendommens parketgulv i form af misfarvninger/fejl ved ejendommens parketgulv.
>
> Sagens omstændigheder er følgende:
>
> Den 1.1.2018 overtog mine klienter ejendommen … og forud for købet besigtigede mine klienter ejendommen sammen med deres tømrer for at sikre sig, at ejendommen svarede til mine klienters forventninger.
>
> I forbindelse med besigtigelsen af ejendommen bemærkede hverken mine klienter eller tømreren, at der var fejl/mangler ved ejendommens parketgulv.
>
> Der fremgik heller intet af den i forbindelse med salget udarbejdede tilstandsrapport.
>
> Mine klienter fik heller ikke inden underskrivelsen af købsaftalen, oplyst af sælgeren, at hun kun nogle få år forud for overtagelsesdagen havde spildt en del tekstilfarve på en del af ejendommens parketgulv. Tekstilfarve, der er trængt dybt ned i parketgulvet.
>
> I forbindelse med overtagelsen af ejendommen fik mine klienter ejendommens parketgulv afhøvlet, og i den forbindelse blev der konstateret, at der var omfattende misfarvninger af parketgulvet – jeg vedlægger kopi af billede taget af mine klienter.
>
> Misfarvninger er først blevet synlige efter, at gulvet er blevet afslibet, og misfarvningen i form af skjolder og blå/sorte pletter kan ikke fjernes, eftersom misfarvningerne er trængt dybt ned i gulvbelægningen.
> …
> Da det har vist sig, at de konstaterede misfarvninger ikke kan fjernes, da tekstilfarven er trængt langt ned i parketgulvet.
>
> Det er derfor nødvendigt at lægge et nyt parketgulv i det rum, der er berørt af skaden, da partiel udskiftning ikke kan finde sted.
>
> Omkostningerne kan i alt opregnes til kr. 23.109,50 i overensstemmelse med vedlagte faktura."

Nævnet har fået forelagt fotos af klagernes gulv, hvorpå bl.a. ses blå pletter efter afslibning.

Af forsikringsbetingelserne nr. DBF.1.1.15 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.

…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

…

4.2

- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

…

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

…

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

…

10. Anmeldelse af skaden

…

Der bør ikke foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har fået mulighed for at vurdere det anmeldte forhold, herunder foretage besigtigelse. Dog bør skaden bedst muligt begrænses eller afværges, for at begrænse et evt. tab. Kontakt evt. selskabet for rådgivning."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom pr. 1/1 2018. Da de kort efter overtagelsen fik parketgulvene afslebet, kom der i et rum misfarvninger til syne i form af skjolder og blå/sorte pletter. Sælgeren har efterfølgende oplyst, at hun 4-5 år før havde spildt tekstilmaling på gulvet, og at hun havde renset gulvet så godt som muligt, hvorved hovedparten af malingen var blevet

fjernet, og at resten efterhånden var forsvundet ved almindeligt slid og var skjult under et mindre tæppe.

Klagerne har udskiftet hele gulvet i rummet og henviser til, at de har fået oplyst, at en partiel reparation af parketgulvet ikke var mulig. Klagerne ønsker, at selskabet erstatter deres udgift på 23.109,50 kr. til udskiftning af gulvet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning blandt andet med henvisning til, at klagerne havde udskiftet gulvet, inden de anmeldte skaden, og at pletterne er af ren kosmetisk karakter. Selskabet har også anført, at pletterne ingen betydning har for gulvets funktion, og at man må forvente brugsmærker og slid – herunder tidligere tiders evt. spildpletter og mærker – når man køber et brugt hus.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 dækker forsikringen 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. Det fremgår også af forsikringsbetingelserne, at æstetiske forhold ikke dækkes, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade.

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremsendte fotos – finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at pletterne på gulvet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Efter de forelagte oplysninger udgjorde forholdene kosmetiske skader, der ikke nedsatte bygningens brugbarhed eller værdi i et sådant omfang, at det i denne sag, er omfattet af skadesbegrebet.

6. 92342

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at et ikke-nyopført hus ofte vil bære præg af tidligere ejeres brug af huset.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels