Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. januar 2019 blev i sag nr. 92742:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 6/8 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Kort redegørelse for sagen
> Vi er ikke tilfredse med Dansk Forsikrings afgørelse, da skaderne på vores gulve i huset er så omfattendeende, at det ikke kan være tale om en kosmetisk skade, som forsikringen fastholder. NB. Ved fremvisningen var der tæpper på gulvet.
>
> Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
> Vi forventer, at forsikringselskabet indser det er en vandskade, der er sket og gulvene bliver udskiftet."

Selskabet har den 27/8 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Vores kunder klager over, at vi har afvist at dække nogle stedvise misfarvninger – primært ved endestødene – på deres parketgulve. De kræver, at vi betaler for en udskiftning af deres gulve.
>
> Vores kunders klage til jer ændrer ikke på, at vi vurderer, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom vi mener, at forholdet ikke går ud over det forhold, som vores kunder til dels er advaret om i tilstandsrapporten.
>
> **Her er oplysningerne om den tegnede forsikring**
> Vores kunde overtager ejendommen 1. april 2018. Ejendommen er fra 2005, og gulvbelægningen er udført på dette tidspunkt. Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten H-17-01701-0173. De gældende vilkår for ejerskifteforsikringen er DF20479-1.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunder kontakter telefonisk os den 19. april 2018, hvorefter vi beder dem fremsende dokumentation, billeder og en beskrivelse af det anmeldte forhold.

Den 2. maj vender vores kunder tilbage til os med billeder og følgende beskrivelse af forholdet: 'Vi fik slebet gulvet i entre og stuen, herefter kom der tydelige spor frem efter en vandskade. Efter nærmere eftersyn har gulvene i resten af huset også tegn på vandskade.'

Vi rekvirerer en taksator, som besigtiger gulvene den 31. maj, og han fremsender samme dag sin afgørelse til vores kunder.

Han afviser forholdet, da der ikke er tale om en aktuel vandskade, men alene små sorte plamager ved endestødene visse steder på parketgulvene, som alene har kosmetisk betydning. Gulvene er intakte, og brugbarheden og levetiden er ikke nedsat.

Vores kunder klager over afgørelsen den 8. juni. De mener, at forholdet er skæmmende, og det nedsætter boligens værdi. Vi fastholder vores afgørelse den 2. juli, da vi ikke mener, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og vores kunder til dels allerede er advaret om misfarvningerne i tilstandsrapporten.

Følgende er noteret omkring gulvene i tilstandsrapporten

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger	K1	Der er let mørkhed/ fugtskade i parketgulve enkelte steder bl.a ved værelser.

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er opført som kædehus af Lind og Risør i god kvalitet, og vedligeholdelsesstanden er god. Der ses enkelte mindre skader på sokkel og parketgulv, udover disse kræves kun almindelig løbende vedligeholdelse. Carport fremstår også i god stand.

Her får I en nærmere forklaring på vores afgørelse
Det er vores vurdering, at der ikke på overtagelsestidspunktet forelå en aktuel bygningsskade ved gulvbelægningen eller nærliggende risiko herfor.

Det er ligeledes vores vurdering, at de stedvise mørke plamager ved endestødene ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende gulvbelægninger af samme alder i samme vedligeholdelsestand.

Forholdet opfylder efter vores mening således ikke skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Vores taksator målte ved sin besigtigelse for fugt i gulvene, og disse viste et normalt lavt fugtniveau i gulvbelægningen. Vores taksator oplyser, at gulvene var helt plane, og man kunne anvende gulvene på helt normal vis. Brugbarheden er ikke nedsat, og gulvets levetid er ikke nedsat på grund af misfarvningerne.

Der var ingen tegn på, at der er tale om en igangværende vandskade. Hvis det var tilfældet, ville der kunne måles forhøjet fugt i gulvbelægningen, ligesom gulvene ville rejse sig op.

Det forhold, at misfarvningerne kun ses stedvis, indikerer ligeledes, at der ikke er tale om nogen aktuel vandskade.

Der er alene tale om misfarvninger af kosmetisk betydning. Æstetiske og kosmetiske forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen jf. vilkårenes pkt. 16 B.

Vi har til kunden vedlagt kendelserne AK 86.841, AK 88.689 og AK 86.485. Her har I udtalt jer omkring æstetiske og kosmetiske forhold.

Vi gør ligeledes opmærksom på, at det først er efter vores kunders egen igangsatte gulvslibning, at forholdet anmeldes. De oplyser selv i deres beskrivelse af forholdet den 2. maj, at de fik slebet gulvet 'og herefter kom der tydelige spor frem…', og de skriver i deres klage til os den 8. juni, at 'Da gulvet var slebet, fremkom der store plamager på gulvet, som der havde været synlige før.'

Det må derfor kunne lægges til grund, at deres egen igangsatte gulvslibning har forværret misfarvningerne.

Afslutningsvis skal det nævnes, at vores kunder i tilstandsrapporten tillige er gjort opmærksom på, at der er 'mørkhed/fugtskade' i parketgulve enkelte steder. Det oplyses, at det gør sig gældende i blandt andet værelser, men det er ikke begrænset hertil. I så fald ville den byggesagkyndige ikke have skrevet blandt andet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 16 A.

For en god ordens skyld skal det nævnes, at vi som beskrevet ovenover ikke vurderer, at det anmeldte forhold udgør en skade uagtet bemærkningerne i tilstandsrapporten.

Vi fastholder vores afgørelse
På den ovennævnte baggrund fastholder vi, at vi har behandlet det anmeldte forhold korrekt ud fra gældende vilkår og praksis.

Der er alene tale om et kosmetisk og æstetisk forhold ved gulvbelægningen, hvilket ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom et sådant forhold direkte er undtaget i de lovbestemte vilkår.

Det er efter vores mening ude af proportioner at skifte et gulv alene på grund af nogle få misfarvninger på gulvbelægningen visse steder.

Hvis vores kunde finder en underliggende årsag til misfarvningen, der stadig gør sig gældende, vil vi naturligvis se på sagen igen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos af gulvet, parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, klagernes beskrivelse af skaden, købsaftalen, tilstandsrap-

porten, policen og forsikringsbetingelserne. Af klagernes beskrivelse af skaden fremgår det bl.a.:

> "Beskrivelse af skaden:
> Vi fik slebet gulvet i entre og stuen, herefter kom der tydelige spor frem efter en vandskade. Efter nærmere eftersyn har gulvene i resten af huset også tegn på vandskade."

Af tilstandsrapporten dateret 26/6 2017 fremgår det bl.a.:

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Der er let mørkhed/ fugtskade i parketgulve enkelte steder bl.a ved værelser.

Af tilstandsrapporten fremgår det endvidere under 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?	☐	☒

Af de fremlagte fotos af klagernes gulv ses mørke plamager ved parketgulvets samlinger samt et billede af en fugtmåler, der viser 03.

Af forsikringsbetingelserne DF20479-1 fremgår bl.a.:

> "**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
> 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.
>
> 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.
> …
> **16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?**
> Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der 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, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 15 A og 15 B, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 15 C."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom pr. 1/4 2018. Da de kort efter overtagelsen fik parketgulvene i stuen og entréen slebet, kom der misfarvninger til syne i form af mørke plamager ved samlingerne, som lignede fugtskader. Efter nærmere eftersyn havde gulvene i resten af huset tilsvarende plamager. Klagerne kræver, at selskabet anerkender plamagerne som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og kræver at få gulvene udskiftet. Klageren har anført, at gulvenes udseende skæmmer rummene i huset og nedsætter husets værdi.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at plamagerne er af ren kosmetisk karakter, at plamagerne ingen betydning har for gulvets funktion, og at plamagerne ikke er udtrykt for en aktuel vandskade, da en fugtmåling foretaget af selskabets taksator har påvist et lavt fugtniveau i træet.

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

Af forsikringsbetingelsernes punkt 15C fremgår det, at 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter byg-

ningens 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." Det fremgår endvidere af punkt 16B, at forsikringen ikke dækker "æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade".

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos – finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at plamagerne på gulvet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet plamagerne udgør kosmetiske skader, der ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi i et sådant omfang, at det er omfattet af skadebegrebet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at gulvets anvendelighed ikke er nedsat, og at plamagernes omfang er begrænset.

Nævnet har også lagt vægt på, at plamagerne er omtalt i tilstandsrapporten, og at det først er efter klagerens egen igangsatte gulvslibning, at forholdet anmeldes til selskabet, idet gulvslibning har forværret misfarvningerne.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at fugtmålingen viste et lavt fugtniveau i træet, og at plamagerne på gulvet derfor ikke er udtryk for en aktuel vandskade.

Det, som klagerne i øvrigt har anført – herunder at gulvene skæmmer rummene i huset – kan ikke føre til andet resultat.

7. 92742

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand