Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. oktober 2019 blev i sag nr. 93011:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
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 basis ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun overtog huset den 1/8 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/2 2018.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1960*	*1*	*90*	*0*	*0*	*90*	*0*
2	C	*Garage*	*1980*	*1*	*32*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	D	*Havestue/udestue*	*1991*	*1*	*26*	*0*	*0*	*0*	*0*
4	B	*Beboelse - tilbygning*	*-*	*1*	*47*	*0*	*0*	*47*	*0*

...

Registrering af bygningens tilstand

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger	K1	Klinker er med mangelfuld vedhæftning: - enkelte steder i entre Note: Skaden er af mindre omfang, og forholdet er uden betydning for gulvets funktion.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.
…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

Terrændæk	*A*	
Krybekælder	*A*	
Andet; Type:	*A*	Betongulv
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	*A*	Ukendt
Ingen adgang til krybekælder	*A*	
Terrændæk	*B*	
Andet; Type:	*B*	Betongulv
Drænlag/kapillarbrydende lag; Type:	*B*	Ukendt

I klageskema af 22/10 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Har købt et hus hvor der står at der er beton gulv i bygningsdel A og B.
Det viser sig at det er porebeton/gasbeton elementer i bygningsdel A, disse elementer arbejder/giver sig meget når der færdes på gulvet. I tilbygning B er der beton gulve, som beskrevet i tilstandsrapporten.

Dansk boligforsikring siger det er min egen skyld, at gulvet giver sig, idet jeg har fjernet den gamle gulvbelægning.

Deres egen byggesagkyndig gjorde store øjne da han så gulvet, og som han udtrykte det 'havde han aldrig set et gulv, lavet med sådanne gasbetons elementer'. Jeg har yderligere haft to betonfirmaer ude for at se på det, og de siger uafhængig af hinanden at det ikke kan betegnes som betongulv. Havde det været beton ville man heller ikke kunne lave mærker i det med en kuglepen. Sidst var en vvs mand forbi i andet ærinde, og han gjorde også store øjne, som han sagde i hans 30 år i branchen havde han aldrig set sådan et gulv.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de vedkender, det ikke er et beton gulv der ligger i bygning A, som det står beskrevet i tilstandsrapporten. Hvorefter de laver et nyt betongulv i bygning A."

Selskabet har i brev af 30/11 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører en oprindelig gulvkonstruktion udført med et porebetondæk, som i tilstandsrapporten er beskrevet som et betondæk. Klager ønsker gulvkonstruktionen ændret til en terrændækskonstruktion. Dansk Boligforsikring har afvist dækning med henvisning til at konstruktionen var almindelig på opførelsestidspunktet.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. august 2018. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 23. februar 2018, bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag C.

Klager anmeldte forholdet ved skadeanmeldelse af 4. september 2018, bilag D. Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 6. september 2018, bilag E.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 20. september 2018, da der ikke ved besigtigelsen er konstateret skader gulvet, og konstruktionen vurderes at være sædvanlig, bilag F.

Sagen er blevet påklaget overfor selskabets klageansvarlige, og afgørelsen blev fastholdt ved e-mail af 1. november 2018, bilag G.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1960. Huset er oprindeligt opført med en porebetondæk over en ventileret krybekælder. Konstruktionen var både sædvanlig og lovlig på opførelsestidspunktet. Desværre har det ikke været muligt at finde den oprindelige byggesag, men en mere generel beskrivelse af konstruktionen findes fx i Dækkonstruktioner fra 1969. Uddrag vedlægges som bilag H.

Dækkonstruktionen er konstateret uden skader, og må derfor antages fortsat at have fuld styrke. At elementerne nu giver sig lidt ved betrædning skyldes, at fugen i samlingerne nogle steder er blevet løs, formentligt fordi klager har fjernet et fuldlimet korkgulv, der vurderes at være husets oprindelige gulvbelægning.

Porebetonelementerne kan forsat anvendes som underlag for en gulvlægning, men hvis klager ønsker fliser, vil det være nødvendigt først at udbedre fugerne i samlingerne og evt. etablere et armeret spartellag. Det må dog lægges til grund, at huset er købt med et ubeskadiget og fuldt funktionsdygtigt gulv med en fuldlimet korkbelægning.

Klagers eventuelle merudgifter i forbindelse med etablering af en anden type gulvbelægning er iht. Ankenævnets faste praksis ikke omfattet af forsikringsdækningen. Der henvises til kendelser ANK 73.006, ANK 75.685 og ANK 87.167.

Det er ikke selskabets opfattelse, at det forhold at der ikke er tale om et egentligt betongulv i sig selv udgør en skade. Porebetondækket medfører ingen værdiforringelse af bygningen, og vedligeholdelsen vurderes heller ikke at være væsentligt forskellig fra, hvad der er sædvanligt for et betondæk fra 1960. Således vil der ganske ofte også skulle foretages revneudbedring af et ældre betondæk, jf. bl.a. ovennævnte kendelser. Vedrørende en forsikringstagers skuffede forventninger henvises fx til ANK 67.323, ANK 84.345."

Klageren har i kommentar af 12/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg accepterer ikke deres svar.

De mener jo det er selvforskyldt, idet jeg har tilladt mig at fjerne et gammelt kork gulv. Ud fra de tegninger der ligger i sagen nu, kan man se der er false i gulvelementer, så elementerne bliver stabile.

Som deres byggesagkyndig udtalte ved besigtigelsen af ejendommen, havde han aldrig set den slags elementer anvendt til gulv, umiddelbart kunne man tro, det er vægelementer der er anvendt til gulv.

Som jeg før har givet udtryk for, føler jeg ikke jeg har fået hvad jeg har købt, idet beskrivelsen af gulvet, ikke svarer til hvad det reelt er lavet af."

Selskabet har i kommentar af 14/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager er bekymret for, om de anvendte gasbetonelementer muligvis ikke er beregnede til brug som dækelementer. Hertil kan oplyses, at Dansk Boligforsikring ofte har set den samme type elementer anvendt i huse fra den periode, og der er ikke tvivl om, at det dengang var almindeligt at anvende sådanne elementer som etagedæk.

Som nyt **bilag I** vedlægges en bæreevnetabel for de anvendte gasbetonplader.

Som nyt **bilag J** vedlægges uddrag af Dansk Ingeniørforenings normer for letbeton, hvor de anvendte fuger er illustreret på side 21.

Det fastholdes, at der er tale om materialer og byggemetoder, som var sædvanlige for opførelsestidspunktet."

Nævnet har modtaget bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget salgsopstilling med fotos af klagerens hus, police og anmeldelsen af 4/9 2018.

Af taksators besigtigelsesnotat af 10/9 2018 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 6. september 2018
…
BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:
Gulve:
Huset er fra 1960, tilbygning fra 1978. I det oprindelige hus er der gasbetondæk med krybekælder foto 12,16. Ved personbelastning giver gasbetonelementer sig ved samlinger, der kan ses forskydninger. Elementerne er dog uden skader.

På foto 6 ses hul i gasbetondæk, dette hul befandt sig under køkkenskabe, men var tilgængelig både fra køkken side og fra udvendig side ved inspektionslem foto 16,23,25.

I tilbygning var der betongulv under tæpper foto 21,22.

Foto 10,11 viser bad under renovering.

5. 93011

…
Konklusion:
Umiddelbart er samlinger mellem elementerne slidte, d.v.s. at mørtel mellem elementer har sluppet. Gulvet har været med fuldlimet kork, og fugerne mellem elementerne kan have løsnet sig ved fjernelsen af korken.

Elementerne er i god stand. Ingen tæring på armeringsjern. Gulvet vurderes ikke svækket.
…
Jeg ser ingen skader.

Konstruktionerne er lovlige.

TILSTANDSRAPPORT
Er forholdet eventuelt nævnt i tilstandsrapport - Nej
BS burde have set lågen ind under køkkenet, og beskrevet krybekælderkonstruktionen.

UDBEDRING:
Revner mellem elementer skæres op repareres med egnet produkt, som Ytong revnelim
Hul i køkkengulv udbedres og isolerings efterses og udbedres.
I alt ca. 6000,00 + moms

Bemærkninger:
FT oplyser at murer ikke vil lægge fliser i bryggeres fordi elementer giver sig.
Hun kunne heller ikke få tæppefirma til at lægge vinyl i bryggers p.g.a. forskydninger af elementer."

Af forsikringsbetingelserne DBF.1.1.18 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.

6. 93011

4. Undtagelser fra dækning
4.1
Forhold, der er anført i tilstandsrapporten …, 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.
…
4.11
Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/8 2018. Ejendommen er opført i 1960 med en tilbygning fra 1978. Da klageren fjernede et korkgulv i bryggerset i den oprindelige del af ejendommen med henblik på at lægge et klinkegulv, viste det sig, at terrændækket var udført af porebeton (gasbeton) over en ventileret krybekælder.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udskiftning af det nuværende gulv med et betongulv, da porebetongulvet ikke er egnet til at lægge et flisegulv på. Hun har blandt andet anført, at det står i tilstandsrapporten, at der er betongulv i hele huset, og at hun ikke har fået, hvad hun har købt. Hun har også anført, at porebeton/gasbeton-elementerne giver sig, når man færdes på gulvet. Hun har endvidere anført, at ud fra de tegninger, der efter hendes klage er kommet frem, kan man se, at der er false i gulvelementerne, og at det tyder på, at det er vægelementer, der er anvendt.

Selskabet har blandt andet anført, at gulvkonstruktionen var både sædvanlig og lovlig på opførelsestidspunktet. Selskabet har anført, at den samme type gulvelementer ofte ses anvendt i huse med samme alder som klagerens hus. Selskabet har også anført, at der ikke er konstateret skader, og at gulvet derfor må antages at have fuld styrke. Selskabet har endvidere anført, at forklaringen på, at gulvelementerne giver sig, når man træder på gulvet, er, at fugerne i samlingerne er blevet løse, hvilket formentligt skyldes, at korkgulvet er blevet fjernet.

Selskabet har tillige anført, at den nuværende konstruktion fortsat kan anvendes som underlag for en gulvlægning, men hvis klager ønsker fliser, vil det være nødvendigt først at udbedre fugerne i samlingerne og eventuelt etablere et armeret spartellag.

Det fremgår af tilstandsrapporten i afsnittet "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring", at den bygningssagkyndige har markeret, at der er "Betongulv" i bygning A og B, som er henholdsvis det oprindelige hus og tilbygningen.

Af taksators besigtigelsesnotat af 10/9 2018 fremgår det blandt andet, at "Huset er fra 1960, tilbygning fra 1978. I det oprindelige hus er der gasbetondæk med krybekælder foto 12,16. Ved personbelastning giver gasbetonelementer sig ved samlinger, der kan ses forskydninger. Elementerne er dog uden skader. På foto 6 ses hul i gasbetondæk, dette hul befandt sig under køkkenskabe, men var tilgængelig både fra køkken side og fra udvendig side ved inspektionslem foto 16,23,25 … Konklusion: Umiddelbart er samlinger mellem elementerne slidte, d.v.s. at mørtel mellem elementer har sluppet. Gulvet har været med fuldlimet kork, og fugerne mellem elementerne kan have løsnet sig ved fjernelsen af korken. Elementerne er i god stand. Ingen tæring på armeringsjern. Gulvet vurderes ikke svækket … Jeg ser ingen skader. Konstruktionerne er lovlige. TILSTANDSRAPPORT: Er forholdet eventuelt nævnt i tilstandsrapport – Nej. BS burde have set lågen ind under køkkenet, og beskrevet krybekælderkonstruktionen … UDBEDRING: Revner mellem elementer skæres op repareres med egnet produkt, som Ytong revnelim. Hul i køkkengulv udbedres og isolerings efterses og udbedres. I alt ca. 6000,00 + moms. Bemærkninger: FT oplyser at murer ikke vil lægge fliser i bryggeres fordi elementer giver sig. Hun kunne heller ikke få tæppefirma til at lægge vinyl i bryggers p.g.a. forskydninger af elementer".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at det anmeldte forhold om gulvkonstruktionen på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er konstruktionsmæssige forhold ved krybekælderdækket, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre krybekælderdæk i ejendomme af samme alder. Nævnet bemærker, at selskabets taksator har vurderet, at fugerne mellem gulvelementerne kan have løsnet sig, da korkgulvet blev fjernet, og at det derfor ikke kan lægges til grund, at krybekælderdækket var skadet på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker klagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne punkt 4.11.

Nævnet bemærker også, at oplysningerne i tilstandsrapporten om betondæk er anført i afsnittet "Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring", hvori det indledningsvist er anført, at "Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning".

9. 93011

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen