Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2019 blev i sag nr. 93659:

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 ejerskifteforsikring.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965. Klageren overtog ejendommen den 15/7 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 28/5 2018.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K2	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i alrum, trapperum og gange. Note: Skaderne er af en sådan grad, at yderligere skadesudvikling i klinkegulvet må forventes.

I klageskema af 12/4 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Tilstandsrapporten beskriver; 'Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i alrum, trapperum og gange' versus '… Som du ved har vores konsulent konstateret, at ca. hver anden klinke lyder hul og at fugen er begyndt at smuldre to steder" – det er her relevant at udlede,

at der ved jeres egen, såvel som ekstern konsulent foreligger dokumentation for, at forholdet såvel som omfanget er klart fejlagtigt 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'.
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg nedlægger påstand og krav om, at forholdet er dækningsberettiget. Afledt heraf, så forventer jeg hel- eller delvis kompensation til udbedring af forholdet".

Selskabet har i brev af 14/5 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

1. Indledning
Sagen vedrører mangelfuld vedhæftning af klinker og 2 steder hvor fugen smuldrer. Dansk Boligforsikring A/S har afvist forholdet med henvisning til anmærkningen i tilstandsrapporten. Klager gør gældende, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten og at selskabet skal yde hel eller delvis kompensation til udbedring af forholdet.

2. Forløb
Klager overtog den forsikrede ejendom beliggende … den 15. juli 2018.
Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Kopi af købsaftale er fremlagt som **bilag A**.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 28. maj 2018. Tilstandsrapporten ses fremlagt af klager.
Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade, i alt 35.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag B**.
Den 15. januar 2019 anmelder klager, at ca. 50 % alle klinker i køkkenalrum, entre og gangarealet er løse grundet manglende vedhæftning. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.
Selskabet har med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten afvist forholdet ved mail af 17. januar 2019. Samme dag sender klager indsigelser. Korrespondance ses fremlagt af klager.
Selskabet uddyber afgørelsen i mail af 18. januar 2019. Mailen ses fremlagt af klager. Samme dag sender klager en klage til selskabets klageafdeling. Klagen ses fremlagt af klager.
Den 28. februar 2019 lader selskabet en besigtigelseskonsulent besigtige forholdet. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D** og fotos fra besigtigelses fremlægges som **bilag E**.
Selskabets klageafdeling fastholder i mail af 15. marts 2019, at forholdet ikke er dækket af forsikringen, jf. anmærkningen i tilstandsrapporten. Mailen fremlægges som **bilag F**.
Den 22. marts fastholder klager, at forholdet og omfanget er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
Selskabet oplyser i mail af 26. marts 2019, at de ikke har yderligere at tilføje. Korrespondancen ses fremlagt af klager.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen
Klagers ejendom er opført i 1965, og klager har erhvervet ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport, som bl.a. beskriver at der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i alrum, trapperum og gange. Forholdet er beskrevet på side 9 under punkt 7.2, som en alvorlig skade (K2).
Tilstandsrapporten er udarbejdet 2 måneder før klager overtager ejendommen og 8 måneder før klager anmelder, at ca. 50 % af alle klinker i køkkenalrum, entre og gangarealet er løse grundet manglende vedhæftning.
Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen den 28. februar 2019 konstateret at ca. hver anden klinke lyder hult samt at der er 2 steder, hvor fugen er begyndt at smuldrer. Antallet af hule klinker stemmer således overens med klagers fremlagte udtalelse fra [reparatør].
En (K2) anmærkning beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion sviger inden for overskuelig tid.
På baggrund af ovenstående er det selskabet opfattelse, at hule klinker og fuger som smuldrer 2 steder ikke udgør en skade, idet det ikke går ud over hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten".

Klageren har i mail af 20/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet konkludere; "På baggrund af ovenstående er det selskabet opfattelse, at hule klinker og fuger som smuldrer 2 steder ikke udgør en skade, idet det ikke går ud over hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten".
Hele præmissen for denne klage er netop, at der er tale om en omfattende skade, hvor både forholdet såvel som omfanget er klart fejlagtigt beskrevet i tilstandsrapporten, idet hver anden klinke mangler vedhæftning. Som følge heraf, har vi ikke haft en kinamands chance for at kende til skadens omfang, førend en professionel firma hyrdes til at udbedre de to åbenlyse synlige fuger (som vi med rimelighed måtte forvente), eftersom at forholdet var kendt ved indgåelse af købsaftalen. Når det private firma og forsikringsselskabets egen bygningskonsulent bekræfter skadens omfang, så stiller vi os uforstående overfor, at "forholdet såvel som omfanget" ikke anerkendes som en skade.

Det private firma vurderede, at hele klinkegulvet skal lægges om!"

Selskabet har i brev af 11/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende at både forholdet og omfanget er klart fejlagtigt beskrevet i tilstandsrapporten, idet hver anden klinke mangler vedhæftning.
I tilstandsrapporten er det beskrevet at gulvklinker i alrum, trapperum og gange (dvs. omfanget) mangler vedhæftning til underlaget (dvs. forholdet), og at skaderne er af et sådant omfang at yderligere skadesudvikling i klinkegulvet må forventes. Forholdet er anmærket K2, dvs. en alvorlig skade.

> Klager er således forud for købet blevet gjort opmærksom på, at der er en alvorlig skader på gulvklinkerne i alrum, trapperum og gange. I den forbindelse skal det bemærkes at tilstandsrapportens karaktersystem ikke siger noget om, hvad det vil koste at udbedre forholdene og hvilken udbedring der kræves.
> Klagers indlæg giver ikke anledning til yderligere kommentarer".

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/3 2019 fremgår blandt andet:

> " BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:
> Det er klinkegulvet i køkkenalrum, gang, entre og trapperum sagen drejer sig om (foto 8-13)
> **Konstruktions opbygning**
> Det er et klinkegulv lagt på beton med gulvvarme.
> **Det konstaterede på stedet:**
> Det kan konstateres, at ca. hver anden klinke lyder hul, spredt over alle rum (foto 8-13)
> Der er 2 steder, hvor fugen er begyndt at smuldre (foto 2 og 16) begge steder har ifølge FT udviklet sig efter overtagelse.
> Jeg prøver at afvise forholdet, da jeg mener det er klart beskrevet i TR, men der er FT ikke af samme opfattelse,
> Han mener omfanget er noget større end det beskrevne i TR.
> **Konklusion:**
> Årsagen til hule klinker, kan være, at klinkerne er lagt på et varmt betongulv pga. gulvvarmen, og derved har limen tørret for hurtigt og får klinkerne til at slippe.
> Det er også derfor anmærkningen er en K2 med risiko for udvikling.
> Der ses ikke noget som ikke er beskrevet i TR.
> **Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette.**
> 2011, da der er lagt gulvvarme der.
> **Har det konstruktiv betydning? HUSK Begrundelse ved både ja og nej.**
> Nej, der er ikke risiko for selve gulvet, dog vil der kunne falde klinker af.
> **Er det en lovlig konstruktion? (ikke relevant på basisdækning)**
> FT har basisdækning
> **Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt?**
> Ja, ganske almindelig byggestil
> **Er der følgeskader?**
> Nej, der ses ikke yderligere
> **Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.**
> Ja, se TR".

Af mail fra klagerens reparatør fremgår blandt andet:

> " Jeg har i dag mandag d.14-1-2019 besigtiget jeres klinker i køkkenalrum, entre og gang. Jeg kunne konstatere at ca. hver anden klinke er løs og diverse fuger har sluppet mellem klinkerne. Lyden fra klinkerne er "som at slå på et stykke træ" når man banker på dem.

> En evt. forsøg på at reparere dem vil højest sandsynlig medføre at alle klinker vil gå løse under arbejdet.
>
> Jeg vil forslå jer at få lagt et nyt gulv da det er den rigtige løsning".

Af forsikringsbetingelserne 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:
> 4.1
> 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:

Klageren har anmeldt, at klinkegulvene i køkkenalrum, gang og trapperum lyder hule, og at hver anden klinke mangler vedhæftning. Klageren har indhentet en udtalelse fra en reparatør, der vurderer, at gulvene skal lægges om. Klageren kræver, at selskabet dækker reparationsudgiften og har til støtte herfor blandt andet bemærket, at oplysningerne om gulvene i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet.

Selskabet har heroverfor blandt andet anført, "… klager har erhvervet ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport, som bl.a. beskriver at der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i alrum, trapperum og gange. Forholdet er beskrevet på side 9 under punkt 7.2, som en alvorlig skade (K2). Tilstandsrapporten er udarbejdet 2 måneder før klager overta-

ger ejendommen og 8 måneder før klager anmelder, at ca. 50 % af alle klinker i køkkenalrum, entre og gangarealet er løse grundet manglende vedhæftning. Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen den 28. februar 2019 konstateret at ca. hver anden klinke lyder hult samt at der er 2 steder, hvor fugen er begyndt at smuldrer. Antallet af hule klinker stemmer således overens med klagers fremlagte udtalelse fra [reparatør]. En (K2) anmærkning beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion sviger inden for overskuelig tid. På baggrund af ovenstående er det selskabet opfattelse, at hule klinker og fuger som smuldrer 2 steder ikke udgør en skade, idet det ikke går ud over hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at tilstandsrapportens oplysninger om de omhandlede klinkegulve er klart forkert beskrevet. Nævnet finder på denne baggrund ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at skaderne er alvorlige, da det med karakteren K2 anføres, at der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning, og at skaderne er af en sådan grad, at yderligere skadesudvikling i klinkegulvet må forventes. Nævnet bemærker, at karakteren K2 i tilstandsrapporten defineres som, "Alvorlige skader. Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele".

7. 93659

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels