

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. februar 2021 blev i sag nr. 94671:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1929 med en tilbygning fra 1975. Forsikringen trådte i kraft den 30/1 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/10 2018. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klageskema af 8/1 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er hulrum under stuegulv, hvor der tidligere har været en pool. Pool er mundtligt oplyst af sælger til at have været i den anden ende af huset, hvor der i dag er badeværelse. Nabo oplyser at poolen har været under stuegulv. Sælger har i tilstandsrapporten krydset nej til at der findes hulrum.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet dækker skaden ved at få udfyldt hulrummet på ca. 22 kvm."

Selskabet har i brev af 26/2 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Ejerskifteforsikringen er tegnet med basisdækning – **bilag A**.

Den tilstandsrapport, som har ligget til grund for handlen fremlægges som **bilag B**.

Ejendommen er overtaget d. 30. januar 2019.

Fra købsaftalen fremgår, at handlen er sket uden brug af ejendomsmægler, så det er usikkert, hvilke dokumenter, der er udleveret til vores kunde i forbindelse med handlen.

...

D. 15. maj 2019 anmeldte vores kunde, at gulvet i stuen gynger og har knirkelyde, der formentlig skyldes, at der tidligere har været en swimmingpool under gulvet. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Sammen med skadeanmeldelsen var fremsendt en udtalelse fra [tømrer] (fremlagt af klager). Det er uvist, hvorfor et tømrerfirma i [egn 1] har besigtiget den forsikrede ejendom i [egn 2].

En konsulent foretog besigtigelse d. 29. maj 2019 – kopi af hans notat med tilhørende fotos fremlægges som **bilag D**.

Vi har afvist at dække forholdet, da vi ikke har fundet skader eller tegn på skader ved gulvet. Klager har fremlagt korrespondancen – også med vores klageafdeling, der har fastholdt afvisningen.

Dansk Boligforsikring A/S' klageafdelingen har i forbindelse med deres vurdering af sagen indhentet ejendommens byggesager, der ligger offentligt tilgængeligt på weblager.

Som **bilag E** fremlægges byggesag fra 1973, hvor tilbygning med swimmingpool er opført.

Som **bilag F** fremlægges BBR-meddelelse af 26. november 2019, hvoraf det (stadig) fremgår, at der er swimmingpool på ejendommen.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ejendommen er oprindeligt opført i 1929, og er om- og tilbygget mange gange igennem tiden.

Som det fremgår af byggesagen fra 1973 (bilag E), er der på daværende tidspunkt opført (endnu) en fladtagstilbygning, hvori der oprindeligt er anlagt en swimmingpool. Indvendige swimmingpools var populære i 70'erne.

På et tidspunkt er swimmingpoolen sløjfet og der er lagt gulv over. Vi ved ikke, hvornår det er sket, men vi kan se af en byggesag fra 2003, at der henvises til swimmingpoolen. Som det fremgår af bilag F, står der stadig anført en 17 m² swimmingpool på nugældende BBR meddelelse.

Sælger oplyser, at han har boet i ejendommen i 3 år, og har lagt nye gulve, men vi ved ikke, om det er ham, der har sløjfet swimmingpoolen – det kan også være sket af en tidligere ejer.

Vi har ikke undersøgt, om der er hulrum under gulvet, sådan som det er anført af [tømrer]. Vi har alene besigtiget gulvet uden destruktive indgreb. Så vi ved, har ingen undersøgt den præcise opbygning af gulvet, hvor der tidligere var swimmingpool – heller ikke [tømrer], der har udtalt sig i sagen.

Vores konsulent oplyser, at der ligger et fint gulv, som svømmende gulv på undergulv af spånplader med spor, hvori der er lagt gulvvarme i varmefordelingsplader. Gulvet ligger på strøer.

Gulvet er intakt og har ingen nedbøjninger, dog oplyser konsulenten, at det er eftergivende, når man hopper på det. Han vurderer, at gulvet knirker pga. naturlige bevægelser ved temperatur-

skift, evt. fordi der ikke er lagt pap imellem varmfordelingsplader og gulvet. Der er ingen skader at se eller tegn på skader. Se også konsulentens fotos.

Da vi ingen skader kan se, og heller ingen tegn på skader, har vi afvist at dække forholdet.

Der er ingen regler om, hvordan en swimmingpool skal sløjfes, og vores kunde har i øvrigt ikke tegnet ulovlighedsdækning. Der er ingen krav om, at en swimmingpool skal opfyldes – fremfor at gulvet lægges på en strøkonstruktion. Det afgørende er, at gulvet er udlagt, så der ikke sker skader på gulvet eller på bygningen i øvrigt.

Vores kunde havde en forventning om, at den sløjfede swimmingpool var i den anden ende af huset, baseret på oplysninger fra sælger, men disse ses ikke dokumenteret, og evt. skuffede forventninger til swimmingpoolens placering er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det bemærkes i øvrigt, at ejendommens byggemappe ligger offentligt tilgængeligt på nettet, og det har været muligt for klager – inden købet – at tjekke swimmingpoolens placering, hvis det var vigtigt for dem.

Klager mener også, at de via tilstandsrapporten har fået urigtige oplysninger. Jeg går ud fra, at det er besvarelsen af pkt. 5.2 i sælgeroplysningerne, der henvises til. Dette vedrører evt. kendskab til ventileret krybekælder, og om der skulle have været fugt-, råd- og svampeskader heri. Sælger har svaret nej hertil. Umiddelbart vurderes oplysningerne ikke at være forkerte – bestemmelsen relaterer sælgers kendskab til den generelle konstruktion af gulvkonstruktionen og evt. kendskab til skader som følge af manglende/utilstrækkelig ventilation af krybekælder.

Da der ingen skader ses, på gulvet, hvor der tidligere var swimmingpool, og ingen tegn på skader, er der intet, der tyder på at sløjfningen af poolen ikke skulle være sket på en måde, så gulvet i stuen kan anvendes på helt almindelig vis, uden problemer. Klager har ikke dokumenteret på hvilket grundlag en opfyldning af hulrummet skulle være påkrævet eller nødvendigt.

Klagen bør afvises."

Klageren har herefter været repræsenteret ved advokat. Klagerens advokat har i brev af 12/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af klager skal jeg oplyse, at denne fastholder sin klage.

I henhold til LFFE's regelsæt er det bygninger, der er omfattet af huseftersyn, og dermed omtales i tilstandsrapporten. Det er således mangler ved bygninger, som ejerskifteforsikringen skal dække. Et af formålene med ordningen er, at tilstandsrapporten skal oplyse, hvad ejerskifteforsikringen ikke dækker. Når der i blandt andet sælgers oplysninger fremgår, at der ikke findes nogle hulrum, må køber formode, at den swimmingpool, der refereres til fra 1973, er fjernet. Når køber besigtigede ejendommen, underbyggede det nye gulv denne antagelse.

Indklagede kan ikke anses for at have foretaget en tilstrækkelig undersøgelse af ejendommen, idet denne ikke har undersøgt placeringen af den tidligere swimmingpool, samt om der var sket en udfyldning af denne, eller om der forekommer et hulrum. Tilstandsrapporten kan således an-

ses for mangelfuld, idet indklagede ikke i tilstandsrapporten har anført, at der tidligere har været opført en swimmingpool på ejendommen, samt at der forekommer et hulrum under gulvet. Som følge af denne mangelfulde handling, har klager erhvervet ejendommen uden kendskab til dette forhold, og uden kendskab til manglerne ved gulvet.

Indklagede anfører i skrivelse af 26. februar 2020, at forekomsten af swimmingpoolen fremgår af offentligt tilgængelige websider, herunder i en byggesag fra 1973 samt i en BBR-meddelelse af 26. november 2019. Der stilles spørgsmålstegn ved, hvorfor indklagede ikke har undersøgt disse websider i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Endvidere er indklagede professionel, og klager er alene forbruger, hvorfor det ikke bør komme klager til skade, at indklagede har udarbejdet en mangelfuld tilstandsrapport.

Indklagede har ydermere anført, at der ikke forekommer en skade ved gulvet, hvorfor de har afvist at dække skaden. Dette bestrides dog, idet der er tale om en skade, idet knirken samt eftergivenheden kan anses for at være en svækkelse af gulvet, hvilket defineres som en skade i henhold til indklagede almindelige forsikringsbetingelser nr. W. 1.2. 18 (bilag A). Dansk Boligforsikring har endvidere i deres svar af 26. februar 2020 anført, at der er en fejl ved gulvet i form af manglende pap mellem varmfordelingsplader og gulvet, hvorfor Dansk Boligforsikring alene af den grund bør betale for udbedringen af manglen ved gulvet. Det skal i den sammenhæng bemærkes, at der for klagers side ikke vil være en berigelse ved udbedringen af gulvet, idet gulvet udseendemæssigt fremtræder pænt, men knirker som sagt samt er eftergiven, når man går på det."

Selskabet har i brev af 9/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen dækker ikke 'mangler'. Ejerskifteforsikringen dækker 'skader' som defineret i det lovbestemte skadebegreb.

Ved skader forstås aktuelle skader (se definition i policen) og fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skader.

Tilstandsrapporten skal afdække de skader, som er synlige, og ejerskifteforsikringen skal dække de skader, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, enten fordi de er skjulte, eller fordi den bygningssagkyndige ved en fejl ikke har nævnt dem. For god ordens skyld skal det oplyses til klagers advokat, at Dansk Boligforsikring A/S ikke har lavet tilstandsrapporten (3. afsnit i klagers indlæg).

Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager har ikke påvist eller blot sandsynliggjort at den måde den tidligere swimmingpool er afblændet giver skader på bygningen.

Det bestrides, at evt. manglende pap mellem varmfordelingspladerne og gulvet skulle være en fejl. Klager har ikke sandsynliggjort, at det mangler, ligesom det bestrides, at det giver skader.

Dansk Boligforsikring A/S afgiver tilbud på ejerskifteforsikringen på baggrund af tilstandsrapporten alene. Jeg nævnte alene, at swimmingpoolen er nævnt i den gældende BBR, fordi BBR-meddelelsen er et almindeligt dokument, som udover at ligge offentligt tilgængeligt, almindeligvis udleveres i forbindelse med en ejendomshandel. Klager har derfor haft fuld mulighed for at opnå viden om, hvor den tidligere swimmingpool lå. Da den også fortsat står anført på BBR-

Ankenævnet for Forsikring

5.

94671

meddelelsen ville det måske også have været naturligt for en potentiel køber at spørge ind til poolen samt dens afblænding, hvis det var vigtigt for dem, hvordan det var udført."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 13/10 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Det fastholdes, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Knirken og eftergivenheden i gulvet kan anses for at være en svækkelse af gulvet, hvilket defineres som en skade i henhold til indklagede almindelige forsikringsbetingelser nr. W. 1.2. 18 (bilag A).

Indklagede anfører; *ejersforsikringen skal dække de skader, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, enten fordi de er synlige, eller fordi den bygningsagkyndige ved en fejl ikke har nævnt dem.* I nærværende tilfælde er der netop tale om en skade, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor ejersforsikringen således skal dække denne.

Endvidere anfører indklagede, at klager ikke har sandsynliggjort, at der mangler pap mellem varmemfordelingsplader og gulvet. Det er indklagede selv, der har oplyst, at knirken og eftergivenheden i gulvet skyldes manglende pap, hvorfor der sættes spørgsmålstegn ved, hvorfor klager skal sandsynliggøre dette."

Selskabet har den 19/10 2020 meddelt nævnet, at selskabet ikke har yderligere bemærkninger.

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens anmeldelse af 15/5 2019 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Gulvet (den nederste del i stuen) gynger og der er høje knirkelyde om aftenen ved fald i udvendig temperatur. Vi troede til at starte med at lydene kom fra det store vinduesparti ud mod vandet, men ved placering af metalbakke med bloklys på gulvet opdagede vi, at lydene kommer fra gulvet. Nabo har oplyst, at der tidligere har været en pool i den del af stuen. Vi fik ved fremvisning af huset oplyst af sælger, at der har været en pool i den modsatte ende af huset, hvor der er badeværelse.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt)

Formentlig hulrum under stuegulv, ej oplyst af sælger i tilstandsrapporten. Den byggesagkyndige har heller ikke nævnt noget i tilstandsrapporten."

Af en udtalelse af 14/5 2019 fra klagerens tømrer fremgår det bl.a.:

"Mht. til gulvet i køkken/alrum og stue som i har bedt mig besigtige for at i føler at gulvet giver sig kan jeg som jeg også sagde kun bekræfte jer i at det gør det.

Gulvet i køkken/alrum og i den første del af stuen ligger direkte på et betongulv og dette virker stabilt og plant nok til det udlagte gulv.

Det er straks lidt værre når man kommer lidt længere ud i stuen hvor gulvet giver sig og lyder meget hult. Det gør sig dog ikke gældende langs væggene og det vækker min bekymring.

Jeg har tænkt over det siden vores møde hos jer og jeg er sikker på at der er et stort hulrum under gulvet, hvor over man har udført en 'strø konstruktion' der ikke er kraftig nok til at kunne bære gulvet uden at det gynger. For mig virker det som om at der har været en swimmingpool eller lignende i det der i dag er lavet stue i. Det er helt sikker at den underkonstruktion der er udført ikke er kraftig nok til at kunne bære gulvet uden at gynte, og da jeg besøgte jer var der intet andet der belastede gulvet (møbler). Jeg er noget uforstående over at i ikke har kendskab til dette hulrum, da sælger skal oplyse hvis der er hulrum der ikke er tilgængelige.

Det eneste jeg kan anbefale jer er at tage gulvet op og få udfyldt hulrummet, gulvet kan desværre ikke nedlægges igen da det går til når det tages op. Det indebærer at der skal nyt gulv i hele stuen. Gulvet der ligger i stuen er et askegulv og kan højst sandsynligt ikke fås mere, så det nye gulv kommer ikke til at ligne gulvet i køkken/alrummet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/5 2019 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Gulvet Gynger og der er høje knirkelyde ved temperaturskifte

...

Konstruktion/opbygning:

Ved besigtigelsen ses et fint gulv som ligger som et svømmende gulv på et undergulv af spånplader med spor, der er lagt gulvvarme i varmfordelingsplader

Det berørte gulv ligger på strøer

Gulvet synes ikke beskadiget

Beskrivelse:

Inde:

Indvendigt ses et pænt gulv som ved opmåling med laser ikke ned bøjer ud over normen foto 3-4, det svømmende gulv hopper lidt når man går på det. Kan skyldes undergulvet kan være lagt lidt skævt. Foto 1 og 6

FT oplyser der er hulrum under gulvet efter swimmingpool.

Ude:

Ikke noget at bemærke.

Konklusion:

Gulvet knirker ved temperatur skifte.

Dette kan efter min vurdering skyldes manglende pap i mellem varmfordelingsplader og det svømmende gulv.

Temperaturskiftet påvirker varmfordelingspladerne således at de udvider sig ved varme og trækker sig sammen ved kulde, dette gør at det skraber på overgulvet.

Alderen på det skadede:

FT fortæller det skadede er fra 2003.

Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Ingen konstruktiv betydning."

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 30/1 2019 og anmeldte den 15/5 2019, at gulvet i den nederste del af stuen gyngende og knirkede. Klageren har efter indflytningen erfaret, at gulvet ligger i en tilbygning, hvor der oprindeligt har været en swimmingpool. Han formoder, at der er et hulrum under gulvet. Han ønsker, at forsikringen dækker udgiften til at fylde hulrummet op. Klageren har anført, at det knirkende og eftergivende gulv er en skade, og at der ikke er oplysninger om hulrummet i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist skader ved gulvet.

Af en udtalelse af 14/5 2019 fra klagerens tømrer fremgår det, at "gulvet i køkken/alrum og i den første del af stuen ligger direkte på et betongulv og dette virker stabilt og plant nok til det udlagte gulv. Det er straks lidt værre når man kommer lidt længere ud i stuen hvor gulvet giver sig og lyder meget hult. Det gør sig dog ikke gældende langs væggene og det vækker min bekymring. Jeg har tænkt over det siden vores møde hos jer og jeg er sikker på at der er et stort

Ankenævnet for Forsikring

8.

94671

hulrum under gulvet, hvor over man har udført en "strø konstruktion" der ikke er kraftig nok til at kunne bære gulvet uden at det gynger. For mig virker det som om at der har været en swimmingpool eller lignende i det der i dag er lavet stue i. Det er helt sikker at den underkonstruktion der er udført ikke er kraftig nok til at kunne bærer gulvet uden at gynge, og da jeg besøgte jer var der intet andet der belastede gulvet (møbler) ... Det eneste jeg kan anbefale jer er at tage gulvet op og få udfyldt hulrummet, gulvet kan desværre ikke nedlægges igen da det går til når det tages op".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/5 2019 fremgår det, at "Indvendigt ses et pænt gulv som ved opmåling med laser ikke ned bøjer ud over normen foto 3-4, det svømmende gulv hopper lidt når man går på det. Kan skyldes undergulvet kan være lagt lidt skævt. Foto 1 og 6 FT oplyser der er hulrum under gulvet efter swimmingpool ... Gulvet knirker ved temperatur skifte. Dette kan efter min vurdering skyldes manglende pap i mellem varmfordelingsplader og det svømmende gulv. Temperaturskiftet påvirker varmfordelingspladerne således at de udvider sig ved varme og trækker sig sammen ved kulde, dette gør at det skraber på overgulvet".

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist forhold ved stuegulvet, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det forhold, at gulvet knirker ved temperaturskift og gynger lidt, ikke i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet for Forsikring

9.

94671

Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdet ikke har medført skade på gulvet, og at der ikke er oplysninger i sagen, der giver nævnet grund til at antage, at forholdet giver nærliggende risiko for skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings