678/03

Den 25. august 2003 blev i sag nr. 59.890:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens gulve.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 18/11 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Ved købsaftale af 21. maj 2002 købte klager ejendommen … med overtagelsesdag den 1. august 2002. Inden underskrivelse af købsaftale fik klager overgivet tilstandsrapport udarbejdet den 10. april 2002, jfr. bilag. Der er tale om et "K,-hus" i … Alle K.- huse er forsynet med parketgulve. Endvidere fremgår det af salgsopstillingen med hensyn til materialer, gulve, at der er tale om træ, vinyl og fliser.
>
> Efter indflytning og aftagning af faste tæpper, som køber ikke ønskede at bibeholde blev det konstateret, at parketgulvene var forsynet med installerede skruer, jfr. fotos og i den anledning blev der foretaget anmeldelse i.h.t. den tegnede ejerskifteforsikring overfor forsikringsselskabet Alm. Brand, jfr. forsikringsnr. … men dækning er imidlertid afvist, sml. hoslagte kopi af skrivelse af 6. oktober 2002.

2. 59.890

Afvisning er sket under angivelse af, at det underliggende gulv må betragtes som et blændgulv, da huset er købt med tæppebelægning. Man henviser til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, stk. 9.1.

Det gøres gældende, at der er tale om en skade i forsikringsretlig stand, ligesom der henvises til, at der ved den udfærdigede tilstandsrapport er besvaret benægtende på spørgsmålet 'er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige'. Det gøres således gældende, at der er ejerskifteforsikringsdækning, hvorved henvises til, at der er tale om deformering eller ødelæggelse, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed væsentligt.

Det forhold, at et gulv er dækket af tæppebelægning bevirker ikke, at en køber i al fremtid skal være bundet til at bibeholde disse forhold, specielt når det lægges til grund, at der under tæppebelægning er parketgulv, som typisk anvendes uden fast tæppepålægning. Sælger har oplyst ikke at være bekendt med forholdene omkring skruer i gulve.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Forsikringsdækning med hensyn til udbedring i form af udskiftning af gulve (i stue og entre) - ca. kr. 40.000,00 (anslået)."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 18/12 2002 til nævnet anført:
"Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved stue- og entrégulv.

Situationen er den, at forsikringstageren har købt en ejendom, hvor parketgulvene på købs- samt overtagelsestidspunktet var dækket af væg til væg tæpper. Efter overtagelsen har forsikringstageren afmonteret væg til væg tæpperne, hvorved det er konstateret, at der er skruet skruer ned gennem parketgulvet.

Vores skadekonsulent har afvist forholdet med den begrundelse, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen. Denne konklusion er begrundet i den gængse opfattelse af, at et trægulv, der ligger under et væg til væg tæppe, uanset belægningens oprindelig formål, f.eks. færdig gulvbelægning, er at betragte som et blændgulv.

Jævnfør bilag A, *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9, stk. 9.1.* dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Videre fremgår det, at der ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endelig fremgår det, at manglende bygningsdele kan være en skade, samt at der 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.

Vi skal fastholde, at skadekonsulentens betragtning er helt i tråd med praksis også i kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, se bl.a. AK 55.985 fra den 17. april og AK 57.701 fra den 14. oktober 2002. I begge sager konkluderer nævnet, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen, idet gulvene fortsat er egnet som underlag for en tæppebelægning/uden problemer kan anvendes på den måde, de blev anvendt ved ejendommens overtagelse.

Advokaten gør gældende, at der er tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen. Dette begrunder han med følgende omstændigheder:

- Alle K.-huse er med parketgulve
- Ifølge salgsopstillingen er gulve enten af træ, vinyl og fliser
- Parketgulvene er ifølge tilstandsrapporten ikke gjort utilgængelige, men er blot ikke undersøgt af den bygningssagkyndige
- Parketgulvenes oprindelige anvendelse.

Ingen af de nævnte omstændigheder ændrer ved, at forsikringstageren har købt et hus med væg til væg tæpper, som er ensbetydende med, at parketgulvene er at betragte som blændgulve.

At alle K.-huse er med parketgulve er kun en oplysning, som kendere ligger inde med. Det er efter vores vurdering en skærpende omstændighed, hvis en interesseret køber netop er gået efter den pågældende hustype, fordi det er med parketgulve uden samtidig at sikre sig, at kvaliteten svarer til forventningerne.

Salgsopstillingen er ikke en del af aftalen mellem forsikringstager og Alm. Brand. Det er tilstandsrapporten, som er det egentlige grundlag for ejerskifteforsikringen, og heri fremgår det bl.a. på side 13 af 14, punkt 6.0 Gulvkonstruktion og gulve, at følgende typer indgår i konstruktionen:

- Vinylbelægning
- Gulv på strøer eller bjælker
- Klinkegulv på beton
- Væg til væg tæppe.

Øverst på samme side fremgår det under *bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikringen*, at oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning. I øvrigt kan det vel næppe komme bag på en køber, at det hus, som han har købt, er med væg til væg tæpper.

Det er korrekt, at parketgulvene ikke er gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige, men det har vi heller ikke påstået eller gjort gældende i vores afvisning af forholdet.

Selvfølgelig har parketgulvene oprindeligt fremstået som færdige gulve, men forsikringstageren har stadig købt huset på et tidspunkt, hvor gulvene var belagt med væg til væg tæpper, og ikke et hus med parketgulve.

Derfor skal vi i lighed med AK 57.701 konkludere, at forsikringstageren har haft særlige forventninger til gulvenes beskaffenhed og anvendelse, når han har tænkt sig at anvende gulvene uden tæpperne. I et sådant tilfælde må forsikringstageren selv undersøge gulvenes tilstand eller kræve garanti fra sælger inden underskrivning af købsaftalen.

Sammenfattende skal vi fastholde, at der ikke er konstateret skader på underlaget for tæpperne, der opfylder skadedefinitionen, og forholdet er derfor alene udtryk for bristede forventninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

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 bygningernes 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."

Nævnet udtaler:

Det må læges til grund, at gulvene uden problemer kan anvendes på den måde, de blev anvendt ved ejendommens overtagelse.

Nævnet finder, at det påberåbte forhold herefter ikke kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand