681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 59.959:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt skade på nogle gulve.

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet anført:

"Først da vi overtager huset er de faste tæpper fjernet. Vi konstaterer her en større fugtskade på egetræsparketgulvet i stuen. Det fugtskadede område grænser op til væggen ind mod badeværelsets bruseniche.

Sælger må have været bevidst om dette, idet vi efterfølgende konstateret at fugen i brusenichen er forsøgt repareret.

…

Vi har betalt en totalfaktura på kr. 13.000,-. Vores krav til Tryg Forsikring er at de dækker de kr. 13.000,-."

Selskabet har hertil i skrivelse af 27/1 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Sagsfremstilling**:

2. 59.959

Primo april 2002 anmelder vores kunder, at egetræsparketgulv i stue er mørkebrunt/sort som følge af fugtpåvirkning fra badeværelse. Det oplyses, at der er tale om et område på ca. 1 m x 0,6 m. Endvidere er der i et værelse konstateret yderligere skade i form af at 2 parketstave har rejst sig. Også her formodes årsagen at være fugt. Forholdene er konstateret i forbindelse med fjernelse af væg til væg tæpper.

Den 17. april 2002 besigtiger vores bygningstaksator E.A. ejendommen. Vi vedlægger taksatorrapporten, idet vi gør opmærksom på, at der er tale om en intern rapport udarbejdet til brug for sagsbehandlerens stillingtagen til sagen.

Ved besigtigelsen kan der i stuen konstateres mørke aftegninger på parketgulvet. Årsagen hertil er formentlig, at fuger i badeværelsets bruseniche tidligere har været utætte. Fuger i alle indadgående hjørner er omfuget med elastisk fugemasse. Der kunne ved besigtigelsen ikke måles forhøjet fugtprocent i gulvet, og der vurderes ikke at være risiko for yderligere skade.

I værelset ved indgangspartiet kunne der ligeledes konstateres mørke aftegninger på egetræsparketen, og i værelse mod bryggers er der enkelte parket stave, som har rejst sig.

Ved handlens indgåelse er der tæpper på samtlige gulve, undtagen i gulv i sovevælse og havestue.

Vores kunder får gulvene slebet og lud- og oliebehandlet, hvilket koster 13.000 kr. ifl. den regning, som er vedlagt vores kunders brev af 9. maj 2002. Det er dette beløb, som vores kunder finder, at vi skal betale over ejerskifteforsikringen. Vi går ud fra, at vores kunder er enige i, at vi er berettiget til at fratrække selvrisiko på 5.000 kr., såfremt Ankenævnet skulle finde, at afslibning m.v. er dækket af forsikringen. I modsat fald hører vi gerne nærmere.

I vores brev af 23. maj 2002 afviser vi forholdet med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3, idet gulvenes brugbarhed som underlag for gulvtæppe ikke er forringet.

Af betingelsernes afsnit 3 fremgår det bl.a., at 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.

Da gulvenes værdi/brugbarhed som underlag for tæpper ikke er forringet, finder vi ikke, at der er et dækningsberettiget forhold, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Hertil kommer, at selvom der ikke var tale om et tæppebelagt gulv/undergulv, vil hverken værdi eller brugbarhed være nedsat 'nævneværdigt', da der efter vores opfattelse alene er tale om et forhold af kosmetisk karakter på et mindre område af gulvet.

Ved brev af 5. juli 2002 fra advokat O.R. klager vores kunder over vores stillingtagen, idet advokaten bl.a. ikke er enig i, at egeparketgulvet kan betragtes som et undergulv.

I vores brev af 3. oktober 2002 fastholder vi vores stillingtagen, idet vi samtidigt uddyber vores synspunkt vedrørende parketgulvets status som undergulv.

Vi kan tilføje, at det efter vores opfattelse er sædvanligt og forventeligt, at eventuelle parketgulve under væg til væg tæpper skal slibes og herefter enten lakeres eller oliebehandles, før de kan benyttes som primær gulvbelægning.

Det fremgår i øvrigt af klagen til Ankenævnet, at vores kunder lægger vægt på, at sælger må have været bekendt med fugtskaderne/misfarvningerne af egetræsparketgulvet, idet vores kunder har konstateret, at fugerne i brusenichen er repareret.

Vi kan i den forbindelse bemærke, at sælgers eventuelle viden ikke får indflydelse på, om der er dækning under ejerskifteforsikringen. Vi kan i den forbindelse henvise til skadedefinitionen i betingelsernes afsnit 3. Vi kan desuden tilføje, at sælger i tilstandsrapporten side 9 rent faktisk har oplyst, at fuge i badeværelse er repareret, samt at der efterfølgende ikke har været problemer."

Hertil har klagerne i skrivelse af 10/2 2003 til nævnet anført:

"1. Vores advokat nævner i brevet d. 5. juli 2002 at parketgulvet ikke kan betragtes som et undergulv. Dette er skrevet som et argument mod Tryg Forsikrings påstand om, at parketgulvet fungerer fint, hvis man blot lægger et væg til væg tæppe henover. Parketgulvet fungerer således ifølge Tryg Forsikring kun, hvis det har status som undergulv.

2. Tryg Forsikring tilføjer at det er almindeligt at parketgulve skal slibes, før de kan benyttes som primær gulvbelægning. Vi drøftede dengang med Tryg's bygningstaksator E.A., hvilke muligheder der var for udbedring. Vi blev enige om, at gulvet ikke kunne genetableres delvis, men at hele gulvet i stuen skulle brækkes op for at undgå 'farveforskelle'. Da det ville være en stor og langvarig proces, valgte vi at forsøge med en speciel afslibning på det fugtede område.

Det er vigtigt at pointere at de sorte fugtskjolder IKKE er forsvundet, selvom gulvet er blevet slebet og oliebehandlet."

Selskabet har i skrivelse af 24/2 2003 til nævnet bemærket:

"**Ad 1:**

I vores brev af 27. december 2002 til Ankenævnet oplyser vi, at parketgulvenes værdi/brugbarhed efter vores opfattelse ikke er nedsat i nævneværdig grad, hvilket ikke alene gælder hvis gulvet betragtes som undergulv, men også hvis gulvet betragtes som primært gulv.

Ad 2:

Vi kan oplyse, at vi ikke har set gulvet efter afslibning, men at fugtskjolderne alt andet lige må være mindre synlige, end da vores taksator besigtigede gulvet.

Vi kan desuden bemærke, at vores forsikringstagere efter vores opfattelse allerede havde indhentet tilbud på afslibning af gulve, da vores taksator E.A. besigtigede gulvene. Det er da også vores forsikringstagere, som på det tidspunkt oplyser til vores taksator, at afslibning og oliebehandling vil koste 13.000 kr.

Vores taksator oplyser herudover, at en eventuel udskiftning af hele gulvet slet ikke vil stå mål med de kosmetiske skader, der i øvrigt befinder sig helt ude i kanten af gulvet. Han mener derfor ikke at have drøftet udbedring i form af udskiftning af hele gulvet."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 2/11 2001. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Ad 2 Gulve under tæpper og faste belægninger er ikke besigtiget. Der er tæpper på alle gulve – minus soveværelse samt i havestue.

…

Sælgers oplysninger Ja Nej ?

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insekt-skader? ☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvor?

Fugen i badeværelset har været itu da vi købte huset for 4 år siden er udbedret og efterfølgende har der ikke været problemer."

Nævnet har fået forevist fotos.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

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 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skade/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. …"

Nævnet udtaler:

Da nævnet finder at måtte lægge til grund, at gulvene fortsat er egnet som underlag for en tæppebelægning, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på gulvene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand