703/04

Den 6. december 2004 blev i sag nr. 62.517:

xxxx xxxx xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Klagerne har anmeldt, at etageadskillelsen i ejendommen buer kraftigt ind mod midten i alle rum.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdene ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1909.

Af den sundhedsattest, der blev udarbejdet i forbindelse med tilstandsrapporten, fremgår bl.a.:

"6.1 Gulvkonstruktioner K0 … Gulve knirker stedvis i loftsetagen."

I skrivelse af 28/8 2003 afviste selskabet at yde forsikringsdækning under henvisning til, at konstruktionen ikke er anderledes end i andre tilsvarende huse af samme alder og konstruktion. Selskabet henviste endvidere til AK57.052.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"**Vores kommentarer**

Vi mener at der i sagen har været tale om en alt for lang behandlingstid. Det startede i april hvor bygningstaksatoren var på besøg, men først i august får vi svar, og det først efter at vi rykker 2 gange for en afgørelse.

Vi mener at det ikke kan være rigtigt at forsikringsselskabet kan afvise vores klager (også mht etageadskillelsen) med det argument at huset er for gammelt. Hvis dette er korrekt har de snydt os til [at] tegne en ubrugelig forsikring, da huset kun er blevet få år ældre siden forsikringen blev tegnet.

Vi mener at tilstandsrapporten (denne er også lavet af CODAN) har været alt for mangelfuld. Havde vi kendt til skaderne på købstidspunktet havde vi IKKE købt huset. For eksempel var den eneste kommentar til etageadskillelsen at gulvene på 1ste sal 'knirkede'.

Både bygningstaksatoren og tømrer har sagt at vores etageadskillelse er uacceptabel at bo med og skal laves om. Vi mener at grunden til at etageadskillelse buer mod midten af rummene, kun kan skyldes at de bjælker, der bærer gulvet enten er knækkede eller deformerede (buer kraftigt). Og vi mener at det ikke er en skade man ser i tilsvarende huse af samme alder og konstruktion. Derfor mener vi at forsikringen bør dække skaden.

Med hensyn til kendelsen i Ankenævnet for Forsikring, der omhandler 'gyngende gulve', har vi følgende kommentarer:

Der er i afgørelsen tale om et (bindingsværks?) hus fra 1850 med 2m i mellem bjælkerne, dette giver anledning til at gulvene 'gynger'. Vores hus er et muremester hus fra 1909 med 1 m mellem bjælkerne. Yderligere skal det bemærkes at gulvet buer kraftigt mod midten af rummet uden nogen former for belastning. Det vil sige at det ikke skyldes elasticitet at gulvet buer, men formentligt: at de bjælker, der bærer gulvet enten er knækkede eller deformerede.

Vores konklusion

Vi ønsker at forsikringen dækker udbedring af etageadskillelsen. Hvis forsikringen ikke er forpligtiget til dette, ønsker vi at få forsikringen slettet og præmien tilbagebetalt. I så fald ønsker vi at forholdet dækkes af den byggesagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten."

Selskabet har i skrivelse af 27/11 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Vores taksator har besigtiget ejendommen og kan konstatere at gulvene på 1. sal hælder ind mod midten i rummene. I et værelse hælder gulvene 4-5 cm og 3 cm i et andet værelse.

Etageadskillelsen er formentligt opbygget med spær som ligger i en afstand af 1,20 m, hvilket var normal spærafstand på ejendommens opførelsestidspunkt.

Såvel vores taksator som forsikringstagers tømrer vurderer, at årsag til nedbøjningen/gyngende gulve kan tilskrives den relative store afstand mellem spærene.

Vores taksator vurderer ikke at der er risiko for egentlige bygningsskader såsom kollaps af etageadskillelsen.

Codan har opfordret forsikringstager til at frilægge konstruktionen, men dette er ikke sket, og det har således ikke været muligt at konstatere egentlige skader på de underliggende spær.

På baggrund heraf har Codan afvist skaden idet vi ikke finder det sandsynliggjort at forholdet konstituerer en skade som defineret i forsikringsvilkårenes punkt 4 samt gældende ankenævnspraksis.

På baggrund af ovennævnte gøres det gældende at:

- De gyngende gulve er en konsekvens af at etageadskillelsen er udført i overensstemmelse med den på opførelsestidspunktet gældende byggeskik, hvor det var sædvanligt med et spænd over spærene på 1,20 m

- gulvene har opfyldt sin funktion siden opførelsestidspunktet i 1909
- tidligere ejer har kunnet leve med gulvenes tilstand
- nuværende ejer har levet med gulvenes tilstand i ca. 2 år forinden skaden anmeldes
- at det således har formodningen for sig at gulvene fortsat kan opfylde sin funktion som gulve
- vores forsikringstager ikke har sandsynliggjort at bjælkerne er nedbrudt eller behæftet med andre fysiske skader, idet der ikke er sket blotlæggelse af spærene
- der i øvrigt ikke er konstateret anden fejlkonstruktion
- tilstandsrapporten omtaler knirkende gulve stedvis i loftsetagen
- de gyngende gulve herefter ikke udgør en aktuel skade i forsikringsbetingelsernes forstand
- der heller ikke er nærliggende risiko for at skade vil indtræde, idet konstruktionen dels har fungeret siden 1909, dels er der ingen kollapsrisiko, og endelig har forsikringstager i øvrigt mulighed for at efteranmelde evt. senere opståede skader til ejerskifteforsikringen da forsikringen løber indtil 1. april 2011
- vores afgørelse er i overensstemmelse med Ak 57.052 og 49.155

For så vidt angår klagers ønske om at opsige forsikringen må vi meddele, at forsikringen i henhold til policen samt forsikringsbetingelsernes punkt 16 og 18 er uopsigelig, idet forsikringen alene kan ophøre før 1. april 2011 ved ejerskifte.

På baggrund af ovenstående og idet vi bestrider at vores taksator har forpligtet Codan udover hvad der følger af forsikringsbetingelserne må vi fastholde vores afgørelse.

Afslutningsvis bemærker vi, at vores kunde kan klage over den bygningssagkyndige ved at indgive klage til Ankenævnet for Huseftersyn …"

Endelig har klagerne i skrivelse af 7/12 2003 til nævnet anført følgende:

"• Det er muligt gulvene er udført i overensstemmelse med den på opførelsestidspunktet gældende byggeskik, men skaden i vores hus ses ikke i de 3 omkringliggende huse, der er opført af samme muremester i samme årti.

- Gulvene har opfyldt sin funktion siden 1909, men har næppe haft skaden siden 1909.
- Etagen har været et lejemål siden 40-erne, ejeren har altså ikke selv beboet 1ste sal. Det er uvist om de tidligere lejere har klaget over gulvets tilstand.
- Det har hele tiden været meningen at gulve skulle skiftes ud. Grunden til vi ikke har henvendt os til forsikringsselskabet før, skyldes at vi ikke har været klar over at det var noget forsikringsselskabet burde dække. Det blev vi først klar over efter samtale med CODANs taksator, O.B.A. Han blev tilkaldt i forbindelse med en vandskade efter et sprunget vandrør. I samme forbindelse gennemgik vi resten af huset.
- Det er uklart hvad forsikringsselskabet mener med at 'gulvene fortsat kan opfylde sin funktion som gulve'. Det er vores opfattelse at alle, der har set disse gulve, er enige om at de skal udskiftes.
- Først bad CODAN om at få blotlagt spærrerne. Men inden det nåede så vidt meldte CODAN ud, at forsikringen ikke ville dække. Det vil sige at CODAN var ligeglade med om spærrerne blev blotlagt. Hvis CODAN igen ønsker at blotlagt spærrerne, kan det ske på deres regning.
- Det er korrekt, at der ikke er konstateret anden fejlkonstruktion.
- Tilstandsrapporten omtaler at gulvene knirker stedvis i loftsetagen (karakter KO). Men der findes nok næppe planke-gulve fra 1909, der ikke knirker. Vores advokat, i forbindelse med hushandlen, nævnte at 'knirkende gulve' skulle vi ikke være nervøse for. Hans gulve knirkede også derhjemme.
- Vi mener stadig forsikringen bør dække.
- Ingen ved om der er en kollapsrisiko, men under alle omstændigheder er der tale om en deformering, der nedsætter værdien af rummene.
- Afgørelsen i AK 57.052 har vi kommenteret, og mener ikke at den kan overføres på vores hus. Med hensyn til AK 49.155 har vi 2 kommentarer. For det første afviser forsikringsselskabet at dække, fordi skaden er nævnt i tilstandsrapport med karakter K1. I vores tilfælde omtaler tilstandsrapporten at gulvene knirker stedvis i loftsetagen med karakter KO. Det vil sige at skaden 'kun' er af kosmetisk art. For det andet, er vores problem i lige så høj grad at gulvene er deformerede, hvilket slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Derfor mener vi ikke at AK 49.155 kan overføres på vores hus."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. 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 vedligeholdelsestilstand.

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.

…

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af SundhedsAttesten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

…

Forsikringstiden

16 Ikrafttræden

Forsikringen træder i kraft på overtagelsesdagen for huset og udløber uden opsigelse efter fem år eller ti år afhængig af den aftalte forsikringsperiode. Ved ejerskifte i forsikringsperioden udløber forsikringen uden opsigelse.

Forsikringen gælder i fem år og kan af køber forlænges til at dække i ti år, medmindre køberen har forsømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.

…

Betaling af præmien

18 Præmieperioden

…

Ved ejerskifte i forsikringstiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperioden under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at de skæve gulve udgør en sådan "deformering", at de - uanset at der ikke er godtgjort risiko for videregående skade - "nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende …. bygninger af samme alder".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende, at skævheden i gulvet i ejendommen udgør en skade, og skal betale for en genopretning heraf.

Poul Sørensen
formand