713/04

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 63.449:

xx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx xx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for udbedring af manglende fald i badeværelsesgulvet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren har over for nævnet anført, at badeværelsesgulvet buer på midten, hvilket medfører, at der efter et almindeligt brusebad samler sig vand i en hulning i gulvet, som nødvendiggør, at man manuelt må skubbe vandet over i hjørnet, hvor afløbet sidder. Hulningen i gulvet medfører også, at der samler sig vand og dermed kalkaflejringer midt i badekarret efter brug - lige ud for hulningen i gulvet. Efter klagerens opfattelse er der så meget besvær med at bruge badekarret, at dette må anses for defekt.

Selskabet har i skrivelse af 2/3 2004 til nævnet redegjort for afslaget på forsikringsdækning således:

"**Badeværelsesgulvet på 1. salen**

Det er korrekt, som anført af vores forsikringstager, at der ikke er fald på badeværelsesgulvet mod afløbet således, at der ligger vand på gulvet efter, at der er taget brusebad i badekaret. Vandet, der kommer på gulvet herefter bliver liggende på gulvet, hvor det buler ned, og løber således ikke ned mod afløbet.

Årsagen til faldet midt på gulvet er en fejl i konstruktionen af gulvet, der burde være lavet således, at det falder mod afløbet. Nogle år efter at gulvet er lagt, er det sunket lidt på midten sandsynligvis på grund af, at gulvet er bygget op på et træbaseret gulv med pålægning af fliser, og ikke en fast konstruktion af f.eks. beton. Denne konstruktion med træ som underlag for gulvet var sædvanlig på opførelsestidspunktet og er til stadighed lovlig, men dog ikke en praktisk løsning. Af tilstandsrapporten fremgår det videre af pkt. 9.1 at flere gulvfliser har mangelfuld vedhæftning til underlaget.

Der kunne ikke ved vores taksators besigtigelse af ejendommen konstateres en skade som følge af, at der ligger lidt vand tilbage på gulvet efter brusebad i badekaret. Endeligt giver dette ikke nærliggende risiko for skade som følge heraf.

Det forhold, at det er nødvendigt at aftørre gulvet efter brusebad udgør ikke en skade over ejerskifteforsikringen og er heller ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da der ikke kan konstateres en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3, er forholdet ikke dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen.

Vi vedlægger kopi af kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, AK 58.788, hvoraf fremgår, at forkert fald på gulvet i en bruseniche ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Tilbageværende vand i badekaret efter brug

Dette forhold har som anført ovenfor ikke tidligere været anmeldt over ejerskifteforsikringen, men det er vores opfattelse, at det forhold, at der står lidt vand i bunden af badekaret efter brug heraf ikke udgør en skade.

Årsagen hertil er, at badekaret er af stål, og med tiden vil bule ned af, hvor der træ-des. Det skal her bemærkes, som kan ses af billede nr. 2 (bilag E), at badekarets emalje ser ud til at være intakt, hvorfor der ikke er risiko for nedsivning af vand til gulvet under badekaret. Der er således heller ikke tale om et forhold, der giver nær-liggende risiko for skade.

Da der ikke kan konstateres en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brug-barhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i al-mindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3, er forholdet ikke dæk-ningsberettiget over ejerskifteforsikringen."

Klageren har over for nævnet fastholdt, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade, og har i skrivelse af 12/5 2004 til nævnet anført, at der er tale om en fremadskri-dende skade, idet gulvet med tiden buler mere og mere på midten, og at gulvet i den nuværende stand i tilfælde af salg vil nødvendiggør et pænt prisafslag.

Selskabet har i skrivelse af 12/7 2004 til nævnet fastholdt, at årsagen til det sunkne gulv er en naturlig nedbøjning af det underliggende træ, hvilket ikke udgør en skade i for-sikringsbetingelsernes forstand. Selskabet er dog indstillet på en fornyet vurdering af sagen, hvis det - efter en destruktiv undersøgelse - måtte vise sig, at det ikke er den underliggende trækonstruktion, der er årsagen til nedbøjningen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygnin-gerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller byg-ningsdele.

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 vedligeholdelsestand. 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."

Nævnet udtaler:
Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at de af klageren påberåbte problemer med gulvet i badeværelset og badekarret har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand