717/05

Den 14. februar 2005 blev i sag nr. 63.530:

xxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 samt retshjælpsforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommens gulve samt afvisning af at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til et påtænkt søgsmål mod selskabet.

Ejendommen er opført i 1998 af sælger, og klageren købte ejendommen med overtagelse den 1/3 2002.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 2/3 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede min klient, at ejendommens gulve var skæve og fyldt med lunker. Skaden blev anmeldt til ejerskifteforsikringen, der ved skrivelse af 9. september 2002 (bilag 4) meddelte min klient, at udbedring af gulvene i stuen og entreen var dækket af ejerskifteforsikringen, medens gulvene i badeværelse og køkken/alrum ville blive genbesigtiget. Udbedring af gulvene i de resterende rum afvistes dækket, idet selskabet som begrundelse herfor anførte, at de påviste niveauforskelle var beskedne og ikke influerede nævneværdigt på gulvenes brugbar-

hed eller værdi. Afgørelsen var bilagt en nivelleringsrapport, udarbejdet af L. Landinspektører A/S på forsikringsselskabets foranledning.

Ved skrivelse af 28. oktober 2002 (bilag 5) meddelte selskabet, at man ville indhente tilbud på udbedring af de gulve, som der var givet dækningstilsagn til.

Der er siden sket udbedring af disse gulve.

Min klient er imidlertid af den opfattelse, at også gulvene i badeværelset og køkken/alrum burde være udbedret for selskabets regning. Han deler ikke selskabets opfattelse, hvorefter de niveauforskelle, der rent faktisk er påvist, er uden indflydelse på gulvenes brugbarhed eller værdi, hvorved bemærkes, at der er tale om et relativt nyt hus.

Min klient fastholder, at også disse gulve er ude af vatter i en sådan grad, at de bør anerkendes som dækningsberettigede. Det bemærkes, at der tillige er konstateret lunker (bilag 6).

Min klient, der har tegnet ejerskifteforsikring, netop for at sikre sig mod sådanne forhold som de nu opståede, fastholder selskabets dækningspligt, og henviser til, at gulvenes tilstand meget vel kan forringe ejendommens salgsværdi.

…

Som følge heraf har min klient set sig nødsaget til at indbringe sagen for Ankenævnet med påstand om, at selskabet tilpligtes at anerkende, at skaderne på gulvene i køkken/alrum og badeværelse er dækningsberettigede under den af min klient tegnede ejerskifteforsikring.

På min klients vegne skal jeg tillige anmode Nævnet om at tage stilling til, hvorvidt sagsomkostningerne ved en retssag mod selskabet om dækning af de omtvistede skader vil være dækningsberettiget under retshjælpsforsikringen."

Selskabet har ved skrivelse af 16/4 2004 til nævnet anført:

"***Ejerskifteforsikringen:***

Efter en fornyet gennemgang af sagen skal vi meddele, at vi ønsker at genbesigtige klinkegulvet i køkken/alrum og i badeværelset bl.a. med henblik på at tage nogle billeder af gulvet for den videre behandling af sagen.

…

Retshjælpsforsikringen:

Ved brev af 6. februar 2003 til vores afdelingen for ejerskifteforsikring anmoder advokat J.M. tillige om retshjælpsdækning til anlæggelse af retssag mod os, og til anlæggelse af retssag mod sælger af vores kundes ejendom.

Kopi af brevet fra advokat J.M. blev overdraget til retshjælpsafdelingen, og vi meddelte ved brev af 20. februar 2003, at vi udbeder os nærmere oplysninger.

I brevet af 20. februar 2003 opfordrer vi advokat J.M. til, at vi får yderligere oplysninger i overensstemmelse med betingelsernes § 12, herunder evt. tilladelse til, at de bilag som beror i vores afdeling for ejerskifteforsikring overdrages til retshjælpsafdelingen.

I brevet meddeles endvidere, at Ankenævnet for Forsikring vil kunne bedømme en eventuel klage over ejerskifteforsikringen.

Vi meddeler derfor, at omkostningerne ved et civilretligt søgsmål mod os ikke vil kunne dækkes af retshjælpsforsikringen, da retshjælpsforsikringen ikke dækker omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet af et klagenævn, fx Forbrugerklagenævn eller andet godkendt klagenævn, jf. betingelsernes § 5, stk. 5.

Det anføres i denne forbindelse, at omkostningerne ved klagenævnsbehandlingen ikke vil kunne omfattes af retshjælpsforsikringen, jf. betingelsernes § 7.

…

Det bemærkes, at vi efter vores brev af 20. februar 2003 ikke har modtaget yderligere fra advokat J.M.

I advokat J.M.s brev til Ankenævnet af 2. marts 2004 anmoder advokat J.M. alene Ankenævnet om at tage stilling til spørgsmålet om retshjælpsdækning til retssag mod

os, men vi skal for god ordens skyld fastholde, at der på det foreliggende grundlag ikke kan gives retshjælpsdækning til anlæggelse af retssag mod sælgeren af vores kundes ejendom, idet vi mangler en nærmere redegørelse fra advokat J.M. om grundlaget for et sådant sagsanlæg og dermed om, hvorvidt der er rimelig udsigt til, at vores kunder vil kunne få medhold i et sagsanlæg mod sælger af ejendommen."

Selskabet har genbesigtiget forholdene og har i skrivelse af 13/8 2004 til nævnet bl.a. anført:

"**Lunker i alrum**

Vores taksator har været ude at besigtige ejendommen, med en murer og en flisegrossist. Vi kan herefter meddele, at vi anerkender de 2 lunker der er i alrummet, som en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen. Da der er tale om en del af gulvet, der skal bruges som spiseplads, og da bord og stole i dette område kan komme til at vippe, er det vores opfattelse, at lunkerne vil nedsætte værdi og brugbarhed af bygningen nævneværdigt.

Det er vores taksators og flisegrossistens opfattelse, at de 2 lunker, der er i alrummet ved spiseplads og karnap, kan udbedres ved at udskifte ca. 5 m2 gulvflade.

Fliserne kan genanskaffes til en pris af 339 kr. incl. moms pr. m2, og det oplyses i brev af 23. juli 2004 fra flisegrossisten, at der ved udskiftning af enkelte fliser eller mindre områder, almindeligvis vil være en farveforskel mellem eksisterende fuge og den nye fuge (bilag A) . Dette vil dog kun være af kosmetisk art, og evt. mindre farveforskel vil blive mindsket med tiden.

Da her er tale om fliser, hvor farverne changerer, kan man eventuelt tage en kasse fliser med ud til ejendommen, for at finde det rigtige farvemix, som beskrevet af R.-A., i brev af 22. juni 2004 (bilag B).

Vores taksator vil indhente tilbud fra murer på selve udbedringsarbejdet, hvilket vil danne grundlag for den erstatning der kan stilles til rådighed.

5. 63.530

Vores forsikringstager er velkommen til selv at indhente et tilbud fra sin egen håndværker, og indsende det til os.

Fald og lunke i gang og badeværelse

…

Der er i starten af gulv i gang målt et jævnt fald på ca. 1,2 cm fordelt over 1,10 m ned ad gangen. Gangen er ca. 1, 10 m bred og ikke møblerbar. Resten af gangen er plan.

På gulv i badeværelse er der en mindre lunke lige foran bruseniche. Der er ikke nogen opkant mellem brusenichen og gulvet. Der kan lægge sig en smule vand i lunken, som skal skrabes hen til afløbet, eller tørres op. Flisegulvet tager ikke skade af vandet.

Der er samme slags klinker på gulv i gang og badeværelse, som i køkken/alrum. Klinkerne er rustikke og fugerne er brede, så gulvene er i sig selv ikke helt plane. Gulvene er hverken svækket eller ødelagte, så bedømmelsen af - hvorvidt disse gulve udgør en dækningsberettiget skade beror på, om skævheden bevirker at disse gulves brugbarhed eller værdi er nedsat nævneværdigt.

Vi gør opmærksom på, at det forhold, at de byggetekniske forskrifter ikke er overholdt fuldstændigt ikke automatisk medfører, at der foreligger en skade i forsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2.

Det er vores opfattelse, at forholdene ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klagerens advokat har efterfølgende ved skrivelse af 7/10 2004 til nævnet anført:

"Min klients klage går ikke primært på, at fliser er skruk, men derimod på, at gulvet er skævt og at slidlaget på betongulvet ikke er godt nok.

Min klient bestrider, at gulvet kan udbedres ved at udskifte 5 m2 gulv, idet lunkerne er på tværs og idet det generelle fald er på langs af gulvet. En reparation som foreslået af Tryg Forsikring vil ikke kunne laves, således at byggetekniske forskrifter overholdes, uden at der vil opstå lunker andre steder. En reparation af 5 m2 gulv er derfor ikke tilstrækkelig. Hertil komme, at en sådan delvis udskiftning af gulvet vil kunne ses og virke skæmmende, hvilket min klient ikke finder acceptabelt.

Gangen er møblerbar, men faldet på gulvet er ikke jævnt, jfr. det af Tryg Forsikring udførte nivellement.

Flisegulvet tager skade af, at der konstant ligger vand på gulvet. Brugbarheden er væsentligt nedsat. Det er farligt at benytte badeværelset, idet gulvet konstant er meget glat med deraf følgende risiko for fald.

Gulvene i badeværelse/køkken og gang er mindst lige så skæve som de gulve, som Tryg Forsikring har accepteret at udbedre med nyt gulv, jfr. igen nivellementet.

Endelig gør min klient opmærksom på, at der nu er lang flere skruk fliser end på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet. Dette bevirker, at gulvene er svækkede og svage. Der er således skruk fliser nær brusekabinen på badeværelset nær køkkenet og nu også i badeværelset nær stuen."

Heroverfor har selskabet anført, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at klinkegulvene generelt er svækkede og svage. Selskabet indvilger i den forbindelse til at foretage genbesigtigelse, såfremt klageren bryder gulvene op og derved synliggør den underliggende konstruktion.
Hertil har klagerens advokat bl.a. anført, at klageren på nuværende tidspunkt og for egen regning ikke er indstillet på at opbryde gulvene.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport udarbejdet den 26/11 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:

7. 63.530

...

A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
	6.2 Belægninger	K1	Køkken, alrum, gang og bryggers: Gulvklinker er enkelte steder skruk.
A	9.0 Bad-toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Badeværelse nærmest køkken: Der er enkelte skruk gulvklinker foran dør.
	9.3 Fuger	K2	Badeværelse nærmest stuen: Hjørnefuger er stedvis revnet ud for ydervæggen.

…

Karakterskala: …

K1: Mindre alvorlige skader **K2:** Alvorlige skader …"

Af de for retshjælpsforsikringen gældende forsikringsbetingelser fremgår bl.a.:

" **§ 5. Hvilke omkostninger er ikke dækket af retshjælpsforsikringen?**

1. Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand.

…

5. Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller der er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.

…

§ 7. Klagenævn.

Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5."

Af for ejerskifteforsikringen gældende forsikringsbetingelser fremgår bl.a.:

" **3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader smat 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."

Nævnet udtaler:

Ad. retshjælpsforsikring:

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning på det foreliggende grundlag.

Ad. ejerskifteforsikring:

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 påklagede fejl vedrørende gulve i gang og badeværelse har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. Klageren har således ikke krav på at få de pågældende gulve udbedret over ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen