718/05

Den 3. marts 2005 blev i sag nr. 63.656:

xxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxx xxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

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

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…

Bemærkninger:

…

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

…

Ad. 2.1 Gulvene var overalt tildækket med væg til væg tæpper eller vinylbelægning."

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Der er revner i betongulvet i 'fyrrummet'. Gulvet giver meget efter ved belastning på 1. sal, desuden hælder gulvet i flere forskellige retninger. Ifølge sælger har det altid været sådan.

…

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har De boet i huset?

19 år."

Selskabet har ved skrivelse af 31/3 2004 til nævnet anført, at det ikke præcist fremgår af klagen, hvad det er, klageren ønsker at opnå erstatning for, men at selskabet – på baggrund af den løbende korrespondance mellem dette og klageren – antager, at der ønskes dækning til udbedring af gulvkonstruktionen på ejendommens 1. sal.

Det fremgår af sagen, at brædderne på 1. salen fjedrer, fordi afstanden mellem understøtningerne er for stor. Den er større end anbefalingerne ved 22 mm brædder, der er 60 cm. Ejendommen er opført i 1922, og på dette tidspunkt var 1. salen ikke tiltænkt benyttet som beboelse. Den senere benyttelse heraf som beboelse har forårsaget en nedbøjning af gulvene med skævheder, og det bevirker, at gulvet gynger. Det har ikke været muligt for selskabet ved henvendelse til D. Kommune at få oplyst, hvornår 1. salen er indrettet til beboelse. Dermed har det heller ikke været muligt fastslå, om der på tidspunktet for indretningen af 1. salen gjaldt et bygningsreglement, som skulle overholdes.

Selskabet finder, at der ud fra en nutidig vurdering foreligger en underdimensionering af 1. salen; men det er ligeledes selskabets opfattelse, at den anden del af skadesbegrebet om, at forholdet skal nedsætte bygningens værdig eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdel-

sesstand, ikke er opfyldt, idet 1. salen i 19 år har fungeret som beboelse for sælger, uden at der efter det oplyste har foreligget problemer/gener.

Endelig gør selskabet opmærksom på, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1 under punkt. 6.1. Heraf fremgår det, at gulvet giver meget efter ved belastning, hælder i forskellige retninger, og at det knirker. Med baggrund i, at selskabets taksator finder, at der ikke er nærliggende risiko for skade som følge af underdimensioneringen, og det er selskabets opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, findes det anmeldte forhold ikke at være dækket af ejerskifteforsikringen, da denne undtager dækning for forhold beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet henviser i den forbindelse til ankenævnskendelse 49.155.

Subsidiært har selskabet anført, at såfremt nævnet ikke måtte være enigt i selskabets betragtning, gøres det gældende, at karakteren K1 var korrekt på overtagelsestidspunktet, idet klageren efterfølgende har foretaget konstruktive ændringer ved at fjerne masonitplader og tæpper på 1.salen, hvorved belastningen af understøtningen ikke mere udjævnes over masonitpladerne, men øges. Selskabet gør således gældende - med henvisning til det netop anførte - at der ikke forelå skader/skaderisici på overtagelsestidspunktet.

Klagerens advokat har herefter fremsendt tilbud fra en tømrer- og snedkermester lydende på i alt 59.535 kr. samt fotos optaget i forbindelse med udskiftning af gulvet. Det skal i den forbindelse bemærkes, at selskabet i forbindelse med et anmeldt borebilleanngreb har givet klageren tilsagn om over husejerforsikringen ved skrivelse af 13/8 2003 at dække udgifter til udskiftning af gulv i såvel værelse som gang på 1. salen. Selskabet har tilbudt at betale 18.315 kr. inkl. moms.

Selskabet har over for nævnet oplyst, at det har kontaktet den pågældende tømrer- og snedkermester og forespurgt, hvad fakturaen nærmere indeholder. Selskabet har i den forbindelse fået oplyst, at hele gulvet på 1. salen er udskiftet, samt at der er foretaget opretning af gulvet.

Selskabet afviser fortsat ved skrivelse af 11/10 2004 at yde erstatning vedrørende underdimensionering af 1. salen og vil derfor ikke betale for den del af fakturaen, der angår dette forhold. Selskabet har fastsat dette beløb til at udgøre ca. 2.500 kr. + moms. Selskabet afviser endvidere at yde erstatning for isolering af bjælkelag, idet der ikke tidligere har været isolering under gulvbrædderne, og forholdet derfor må anses som en forbedring, der ikke er omfattet af forsikringen. Udgiften for isolering udgør i alt 6.187,50 kr.

Selskabet har efterfølgende ved skrivelse af 11/10 2004 anført, at uanset selskabet tidligere har givet tilsagn om dækning med i alt 18.315 kr., er selskabet villig til at lægge O.M.'s faktura til grund og dermed forhøje erstatningen til i alt 28.427 kr.

Klagerens advokat har hertil anført, at han vil acceptere forligsforslaget under forudsætning af, at selskabet tillige betaler hans honorar i forbindelse med sagen. Dette udgør 6.037,50 kr. inkl. moms.

Selskabet har afvist at dække advokatens honorar under henvisning til, at hans bistand ikke findes at have været nødvendig for opnåelse af sagens resultat. Selskabet oplyser i skrivelse af 18/11 2004, at advokatens bistand begyndte i forbindelse med anmeldelsen til selskabet den 12/8 2003. Anmeldelsen var vedlagt et overslag fra tømrerfirma G.L. v/ B.B., og på baggrund af dette gav selskabet tilsagn om erstatning på i alt 18.315 kr. Selskabet har endvidere anført, at størrelsen af udgiften til skiftning af det insektskadede gulv ikke blev diskuteret efterfølgende, førend selskabet den 12/8 2004 modtager kopi af brevet til ankenævnet samt faktura på udbedring af gulv på 1. salen fra 0.M. af 14/4 2004.

Af forsikringsbetingelserne fremgår 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.

...

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1

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

Nævnet udtaler:

Underdimensionering af 1. salen:

Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Der er enighed mellem parterne om, at der foreligger underdimensionering 1. salen.

Gulvet har fungeret i 19 år, og underdimensioneringen har til dato ikke resulteret i nogen skade. På dette grundlag og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende risiko for skader.

Med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde erstatning vedrørende underdimensionering.

Isolering:

Nævnet må lægge til grund, at ejendommen er opført efter gængse byggemetoder i 1922. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at bekoste ilægning af isolering, da dette vil udgøre en forbedring af ejendommen.

Advokatomkostninger:

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter til advokatbistand.

Efter en gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens advokatomkostninger.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør