719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 64.147:

xxxxx xx xxxxxx xx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, 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 en anmeldt skade på gulvopbygningen i en stue.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der er tale om en udestue, hvor kravene til gulvkonstruktion ikke er som for en egentlig beboelsesbygning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1955. I tilstandsrapporten dateret 13/6 2002 fremgår under bygningsbeskrivelse:

"Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Areal m2	…
				Total	Kælder		
A	Beboelse incl. udestue)	1955	1	100	31	100	…"

I sælgers oplysninger i tilstandsrapporten er under gulve anført:

"Har ikke set gulve under tæpper i udestuer."

Boligarealet er i BBR-registret anført til 100 m2. Selskabets taksator har i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen opmålt boligens areal til 89,16 m², hvortil kommer det omtvistede lokale som er 11 m².

Af energimærke dateret 21/7 2000 fremgår:

"**Varme** Isolering og varmeanlæg - herunder ydervægge, vinduer, tag, loft, gulve, varmekilde, automatik, varmerør og ventilation.

A: Lavt varmeforbrug	A1	**Vurdering**
	A2	
	A3	
	A4	
	A5	
B. Middel varmeforbrug	B1	
	B2	
	B3	
	B4	
	B5	
C: Højt varmeforbrug	C1	
	C2	
	C3	C1
	C4	
	C5	

…

Konklusion

Ældre enfamiliehus som er delvist isoleret, og hvor det vil være rentabelt at efterisolere på loft og under gulve, og at forbedre varmeanlægget."

Om den omtvistede del af den forsikrede ejendom har selskabets taksator i rapport dateret 19/3 2003 oplyst, at der er tale om en oprindelig overdækket terrasse. Han har videre oplyst, at daværende ejer af ejendommen i 1979 har anmeldt rummet til BBR, men at byggesagen aldrig er blevet berigtiget. Der er ikke etableret fundament til frostfri dybde. Gulvkonstruktionen består af terasse-betonfliser lagt på grus, hvorpå der er lagt et stykke plastic, isolering af bl.a. aviser, ugeblade, en støddæmpende plade og 2 lag gulvtæpper. Der er ikke etableret nævneværdig isolering af loft og gulv, og opvarmning sker ved hjælp af en radiator tilsluttet bygningens centralvarmesystem.

Nævnet har fået forelagt de fotografier, som selskabets taksator har taget under sin besigtigelse.

Murermester K.J. har i tilbud dateret 12/1 2003 foreslået følgende udbedring:

"Nyt fundament og gulv til udestue, ca. 20 m2.

Ydelser kan opdeles i følgende:
Opbrydning og bortkørsel af gl. beton. Opgravning til støbning af fundament.
Nyt betongulv, (10 cm grus, 160 mm G-bolig, 10 cm jernbeton.)
Puds af sokkel. Tilbud på ovenstående: Kr. 29.282,00 + moms"

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende at selskabet skal dække udgiften til forsvarlig udbedring af den mangelfulde gulvopbygning. Advokaten har til støtte herfor i sin klageskrivelse af 1/6 2004 anført:

"Da stuen på 11 m2 er erhvervet som en del af boligarealet, må det betragtes som en forsikringsdækket mangel, at gulvopbygningen ikke er i overensstemmelse med, hvad man burde kunne forvente når henses til tilsvarende bygninger af samme alder m.v.

At der er tale om boligareal, der skal opfylde kravene hertil støttes af følgende:

1 Stuen er indregnet i boligarealet på 100 m2 i BBR registeroplysningen.
2 Stuen er indregnet i boligarealet på 100 m2 i tilstandsrapporten af 13.6.2002.
3 Teknisk Forvaltning i N.F. har på forespørgsel oplyst vedrørende sondringen mellem udestue og tilbygning der er en del af boligarealet,
at en udestue sædvanligvis er uopvarmet og ofte uisoleret med konstruktioner i simpel form,
at en udestue (der ikke regnes som en del af boligarealet, men som andet areal) normalt er adskilt fra det øvrige boligareal ved et egentligt udendørs dørparti, der er aflåseligt,
at ingen af delene er tilfældet ved nærværende stue på 11 m2, da denne fremtræder som en del af boligarealet uden aflåseligt udendørs dørparti til den øvrige del af boligarealet,
4 Det fremgår udtrykkeligt af ejerskifteforsikringen, at den er tegnet således, at den dækker et boligareal på 100 m2, hvorfor omstridte areal også her er inkluderet, ligesom der betales præmie herfor.

Konklusionen bør derfor være, at gulvet i den omhandlede boligdel ikke har den brugbarhed tilsvarende intakte bygninger af samme alder må forventes at have, lige-

som der implicit er tale om manglende bygningsdele. Forholdet bør derfor anses dækket af ejerskifteforsikring."

Klagerne har vedrørende varmeudgiften i skrivelse af 16/12 2004 anført:

"Forsikringsselskabet Tryg oplyser i skrivelse af 3. september 2004, at der er et højt varmeforbrug for ejendommen med en årlig varmeudgift på ca. 24.000,- kr. ?

Af bilagene fra købsaftalen fremgår det, at der for perioden 28.10.2000 - 6.10.2001 er et samlet varmeforbrug på 7.919,60 kr. - omregnet til etårigt varmeforbrug på 9.997,- kr. Vores egen seneste afregning over varmeforbruget i perioden 15.6.2003 - 16.6.2004 viser et samlet forbrug på 12.935,20 kr.

Energiplanen, der er udarbejdet ved huskøbet er et forslag til forbedringer til varmeudgifter til en samlet pris på 24.402,- kr. Energikonsulenten har beregnet ejendommens samlede årlige udgifter til varme, el og vand incl. faste afgifter og moms til 19.886,- kr."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 3/9 2004 anført:

"Det er ikke ualmindeligt forekommende, at en overdækket terrasse ad åre er blevet ændret til en lukket udestue, og derefter anvendt som 'beboelseslignende' opholdsrum, uden at myndighedskrav til beboelsesrum/bygninger er opfyldt. det forhold, at en tidligere ejer har valgt at indberette udestuen på 11 m2 som beboelsesareal, medfører ikke, at kommunen har godkendt, at bygningsdelen lever op til kravene for beboelsesbygninger.

…

Udestuens konstruktion adskiller sig ikke fra tilsvarende udestuer, når der sammenlignes med udestuer fra 1979, som ikke er egentlig bolig.

Der kunne ved vores taksators besigtigelse ikke konstateres skade på udestuen, ligesom der ikke kunne konstateres nærliggende risiko for, at en sådan skade vil opstå. Dette skal ses i sammenhæng med, at udestuen har stået siden omkring 1979, hvor den blev indrettet fra en overdækket terrasse til en udestue, uden at der har

kunnet konstateres af skader. Det forhold, at der ikke er et fundament, der er ført ned til frostfri dybe, har således ikke påvirket bygningen.

Udestuens anvendelighed som udestue er ikke nedsat som følge af det manglende fundament og gulvets opbygning. Det bemærkes, at man i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb i betingelsernes pkt. 3 skal se på formålet med og anvendelsen af bygningsdelen/konstruktionen på opførelsestidspunktet.

Vi skal i den forbindelse henvise til tidligere afsagte ankenævnskendelser, herunder kendelse nr. 59.924, 57.136, 53.030, samt 57.096.

…

Det er vores opfattelse, at vores forsikringstager ud fra oplysningen i tilstandsrapporten har fået kendskab til, at der reelt er tale om en udestue. Med denne oplysning er det vores opfattelse, at vores forsikringstager har fået meddelelse om, at konstruktionen må svare til konstruktionen for en udestue, trods det forhold, at den bygningssagkyndige har medtaget arealet i beboelsesarealet.

Endeligt har vores forsikringstager via den udleverede Energimærkeattest (bilag ..) fået af vide, at der er et højt varmeforbrug for ejendommen - karakteriseret med C1. Den årlige varmeudgift på ca. 24.000 kr. er efter vores opfattelse høj set i forhold til husets areal på 100 m2, og indikerer en ikke optimal isolering af ejendommen. Det fremgår da også af energimærkeattesten, da loft og gulve bør isoleres."

Selskabet har i skrivelse af 10/1 2004 supplerende anført:

"Vi skal beklage, at vi i vores tidligere brev har anført, at vores forsikringstageres klage til ankenævnet ikke omfatter krav om etablering af isolering af gulvet. Vi har nu noteret os, at klagen også vedrører gulvene.

I denne forbindelse skal vi bemærke, at etablering af isolering af gulvet i udestuen udgør en forbedring i forhold til den overdækkede terrasse, der omkring 1979 er ændret til en lukket udestue. Vi henviser herudover til, at der efter vores vurdering ikke er tale om en dækningsberettiget skade set i forhold til, at udestuens konstruktion ikke adskiller sig fra tilsvarende udestuer fra 1979.

Vi skal endvidere medgive, at det er korrekt, at den årlige varmeudgift er fastsat til 10.850 kr. og ikke 24.402 kr., idet sidstnævnte beløb alene udgør et forslag til forbedringer. Vi beklager fejlen.

Forslaget vedrørende ekstraisolering af blandt andet gulve med 100 mm mineraluld indikerer dog behovet for isolering for at nedsætte varmeforbruget."

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 forsinkede 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 indirekte 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er tale om en udestue. Nævnet finder på den baggrund, at klagerne - uanset at den bygningssagkyndige har medregnet arealet i beboelsesarealet - ikke har en berettiget forventning om, at konstruktionen lever op til de krav, som normalt kan forventes opfyldt ved bygninger.

Nævnet bemærker videre, at gulvkonstruktionen har fungeret siden etableringen i 1979, uden at det har givet anledning til skader på ejendommen.

Endelig bemærker nævnet, at det af energimærket fremgår, at energiforbruger er højt, og at huset kun er "delvist isoleret".

Nævnet finder på denne baggrund, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann