733 /05

Den 10. oktober 2005 blev i sag nr. 65.366:

xxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxxx xxx xx x
xxxx xxxxxx

mod

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

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 Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på gulvet i stueetagen og på første sal. Advokaten har endvidere nedlagt påstand om dækning af advokatomkostninger.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdene er oplyst i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 2/5 2001. I SundhedsAttest bilagt tilstandsrapporten er ejendommens vedligeholdelsestilstand karakteriseret som god.

Af tilstandsrapporten dateret 2/5 2001 fremgår:

"**Bemærkninger:**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
...			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	***A***

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

2: Bygning A's vægge/gulve m.v. kan ikke besigtiges under/bag tæpper, møblement og inventar."

Af tilstandsrapporten fra 2/5 2001 fremgår endvidere:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.2 Belægninger	***K1***		***Enkelte brædder på loftetagen er gået fra hinanden.***"

Sælgeren af ejendommen har i tilstandsrapporten oplyst:

"**0.**	**Generelle oplysninger**	**Ja**	**Nej**	**?**
…				
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? ***April 2000***	☒	☐	☐
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger? Hvis ja, hvilke? ***1970 stue og garage, 1978 overetage***	☒	☐	☐
...				
6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper og møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)? ***Hjørne i kælderværelse?***"	☒	☐	☐

I en tidligere tilstandsrapport, dateret 30/3 2000 hedder det:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

…

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
... A	... 6.2 Belægninger	... K1	... Stedvis varierende fugebredde imellem parketstave. Stedvis let knirkende trægulve. I oph.stue synlig ar efter væg + niveauforskel.

Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
... A	... 6.0 Gulvkonstruktion	... Kom.	... Tildækkede gulvoverflader pga. tæpper i mellemgang, kælder og stue, værelser mod N og Ø i stueetage samt ca. 50 % løse tæpper i pejse- og brændeovns-stuer."

Ved skrivelse af 3/7 2003 anmeldte klagerens daværende advokat forskellige skader til det indklagede selskab, herunder skader på ejendommens trægulve i såvel stueetagen som på 1. sal. Efter en besigtigelse afviste selskabet ved skrivelse af 11/8 2003 forholdet som dækningsberettigende. Efter yderligere korrespondance med klagerens advokat genbesigtigede selskabet ejendommens gulve, men fastholdt ved skrivelse af 12/8 2004 afslaget på dækning.

Klagerens advokat har indhentet en række udtalelser om gulvene.

Af udtalelse dateret 9/8 2004 fra L.P. Byg Å. ApS fremgår:

"Har gennemgået samtlige gulve i stueetage og på 1. sal.

Gulvene har en meget dårlig tilstand, hvilket skyldes at foregående ejer har ladet huset stå uopvarmet i ca. 2 år.

Det bevirker at samtlige gulve og opstrøning har suget en del fugt, hvilket bevirker at gulvene gynger og knirker specielt ved WC.

Da C. og M. sætter varme på sker det katastrofale at samtlige gulve trækker sig sammen og der opstår svindrevner på gulvene.

Vores vurdering er at samtlige gulve skal brækkes op og nye monteres."

L.P. Byg Å. ApS har afgivet tilbud på afmontering af gamle gulve og montering af nye på i alt 230.000 kr.

B. Byg Randers ApS har i udtalelse dateret 19/12 2002 anført:

"Jeg har været ude på ovennævnte adresse for at vurdere evt. fejl/sprækker i trægulvene.

Trægulvene i underetagen.

Der er alt for store sprækker imellem gulvbrædderne, samtidig er de lagt på strøer ovenpå betongulv, hvorefter man har sømmet gulvet direkte ovenfra, hvilket jo er en stor fejl. Det ser ud til at huset har stået uden varme på i lang tid, hvilket selvfølgelig også har noget at sige.

Trægulve på overetagen.

Her er der ligeledes alt for store sprækker, så store at brædderne flere steder slet ikke når sammen, det vil sige, at man kan træde enkelte brædder ned. Gulvbrædderne her er heller ikke gulvbrædder, det er helt almindelige forskallingsbrædder, høvlet og lavet med fjer og not. Derfor har de jo aldrig været beregnet som gulv. Her har det selvfølgelig også noget at sige at huset har stået uden varme på."

Tømrermester H.T. har i en mail dateret 11/4 2006 tilkendegivet:

"Gulvene har ca. 3-6 mm ujævnheder i et begrænset område ca. 4-5 m^2.

Det ser ud for mig som om at huset ikke har været opvarmet i længere tid, og da så huset efterfølgende er blevet opvarmet har de massive fyrbrædder 1. sal trukket sig sammen, og det er meget. Mellem 10 mm ned til ca. 2 mm pr. samling, det vil sige at brædderne nogle stede ikke når sammen. I stueetagen hvor der i spisestuen ligger

massiv bøg er der revner fra ca. 1 mm til 6 mm dog ikke så voldsomt som 1. sal. I den yderste stue ligger der lamelparket 20 mm bestående af massivt egetræ ca. 3 mm og spånplade som kerne, dette gulv har meget fine revner i alle samlinger + der ved indgangen til rummet over sokkel vipper gulvet meget + at gulvet sidder i 'spænd', og der burde være mere luft da gulvet skriger op ad dørkarmen - sokkel."

Efter sagens indbringelse for ankenævnet har klagerens advokat indhentet en udtalelse dateret 9/5 2005 fra arkitekt E.R. hvoraf fremgår:

"**lagttagelser**:

Tagetagen

Gulvet er lagt af fyrretræsbrædder, der er høvlet og pløjet. Gulvbrædderne er lagt med 'flyvestød'. D.v.s. samlet vilkårligt endevis. Der er ikke pløjning (not & fjeder) i enden af brædderne. Bræddeender er ikke understøttet.

Rummet umiddelbart ovenfor trappen

Her er gulvet lagt af brædder af varierende bredde fra 108,5 mm til ca. 114 mm.

Fugebredde er målt fra 0 til 10 mm. D.v.s. brædderne har sluppet hinanden, idet pløjningens fjeder kun er ca. 7 mm.

Lange værelse mod syd/opholdsareal

Gulvbrædder 109 - 111 mm.

Op til 8-10 mm brede fuger. Særligt ved vestligste vindue.

Ved østlige ende af værelset er 1 bræt flækket på langs p.g.a. svigt i pløjning og - manglende understøtning ved endesamling.

Værelse mod øst

Fuger op til 10,5 mm. Pløjning sluppet. I bræt ved nordside flækket på langs.

Værelse mod vest

Fuger op til 9,5 mm og op til 13 mm ved billardbord.

Flere steder har not og fjeder sluppet forbindelsen.

Sammenfatning af iagttagelserne kan give følgende konklusion:

Brædderne er af dårligere kvalitet end sædvanlige gulvbrædder.

Det skønnes, at de ikke har været med ensartet fugtindhold ved høvling og pløjningen, idet de er af varierende bredde.

Det skønnes ligeledes at bræddernes fugtindhold har været over 12 % ved nedlægningen.

Efter dansk tradition må der ikke ved den endelige fugtstabilisering opstå fuger over 2 1/2 % af bræddebredden og absolut ingen fuger over 3 mm. Endvidere foreskriver GB4, at gulvbrædder skal være ovntørrede.

Se 'generalbeskrivelsen' GB4, 5. udgave 1968 og 'TRÆ' 19 fra Træbranchens Oplysningsråd 1968.

Nedlægning

Gulvene er lagt med fordækt sømning. Det betyder skrå sømning ned i kant over fjederen. Nogle søm sidder med hovedet op til overkant af brædderne

Det er ikke tømrerfaglig korrekt. Normalt sømmes med 2 1/2" søm ved 1" brædder og 3" ved 1 1/4" gulvbrædder,

Brædderne er lagt med flyvestød, hvilket er en betydelig svaghed.

Endelig skal det bemærkes, at generelt er gulvbrædders bredde varierende efter årstiderne. De er smallest i slutningen af fyringssæsonen og bredest i efteråret. Det skyldes at træet er hygroskopisk og at dets fugtindhold er afhængig af/tilpasset luftens fugtighed.

Gulve i stueetagen

3 værelsesgulve og gulv i forstuen er bøgeparketbrædder der sandsynligvis har ligget siden huset blev opført.

D.v.s. gulvene er ca. 40 år gamle. Der er sømmet med dykkere fra oversiden hvilket på opførelsestidspunktet var almindeligt, Dykkerne blev dykket 2-3 mm ned i bræddernes overflade og huller kittet efter.

Gulvene er blevet afhøvlet og derved er en del kit forsvundet. Det kan lade sig gøre at drive dykkerne ned og - at kitte efter.

Gulvene har nogle enkelte fuger, der er større end normalt forekommende. Op til ca. 4,5 mm.
En enkelt fuge kan formodentlig reduceres i bredde ved, at drive dykkerne igennem og fordele nogle fugebredder til et acceptabelt resultat.

Egeparketgulv i tilbygningen mod vest
Gulvet er 22 mm lamellimet egeparket. Det er lagt på strøer.
Brædderne er ca. 19,5 cm x 333 cm. Gulvet er lagt på strøer hvis afstand varierer. Afstanden er målt op til 73 cm/C-C.

Ved døråbning til spisestue er der fejl ved opklodsning af gulvets strøer, Gulvet er fjedrende og knirkende og inden for 2 m er der målt 5 mm afvigende højde.
Det er ikke acceptabelt eller godt håndværk.

Konklusion
Ved overgang mellem stuerne er det sandsynligvis opklodsninger under strøer der er skredet væk.

Afstanden mellem strøerne skønnes ikke at opfylde producentens krav.
Sædvanligvis lægges ekstra strør ved skillevægge således, at yderste brædder også understøttes forsvarligt.
Se producentens anvisning og 'TRÆ' 19 om TRÆGULVE."

Selskabets taksator har på baggrund af udtalelsen fra arkitekt E.R. i mail dateret 27/5 2005 anført:

"**Tagetage**:
E.R. henviser til dansk tradition, generalbeskrivelsen GB4 og TRÆ 19. Informationerne i disse beskrivelser er vejledende og er ikke knyttet til nogen lovkrav i byg-

ningslovgivningen. Der er derfor ikke krav til at disse vejledninger og forskrifter skal følges.

E.R. beskriver fugeafstande på op til ca. 10 mm, hvilket vi også erkender. Han skriver også, at fugeafstanden skal være over 7 mm før brædderne går fra hinanden, da feren i brædderne er 7 mm. Da tilstandsrapporten angiver, at enkelte brædder er gået fra hinanden, må der på besigtigelses- og købstidspunktet have været fugeafstande på mindst 7 mm flere steder. E.R. skriver også, at bræddernes bredde varierer henover året, afhængig af luftfugtigheden. Dette er korrekt, men variationerne i træets bredde er kun mindre.

Specielt bemærker jeg, at det er E.R.'s vurdering, at bræddernes fugtindhold har været over 12 %, altså for stort, ved nedlægning af gulvet for ca. 27 år siden. Dermed skyder E.R. sig selv lidt i foden. Jo højere fugtindholdet er ved nedlægningen, jo større bliver fugeafstandene efter udtørring. Normalt sker denne udtørring efter kort tid, når brædderne er nedlagt i opvarmet rum og det er vel utænkeligt at tro, at der skal gå 27 år førend brædderne begynder at gå fra hinanden. Man må formode, at 1.-salen har været opvarmet i de 27 år. E.R. bekræfter dermed, at årsagen til fugeafstandene er for højt fugtindhold ved lægning af gulvet, som også anført i min første rapport.

De store fugeafstande har dermed også været der i tidligere ejers tid og det er næppe sandsynligt, at periode med mindre opvarmning, kan få fugeafstandene til at forsvinde eller blive ret meget mindre.

Stueetage:
Rapporten bekræfter, at der en maksimal nedbøjning på 5 mm i stuen (tilbygning) samt at gulvet her fjedrer og knirker ved døråbning. E.R. skriver også, at årsagen er en fejl ved opklodsning, som vi også påstår. Denne fejl oprettes nemt ved montering at gulvjackskruer, som tidligere anført. Skaden er bagatelagtig og sædvanligt forekommende i et 34 år gammelt gulv. Den lidt større strøafstand end normalt, angives ikke til at være årsagen og der er heller ikke dokumenteret skader som følge heraf.

E.R. bekræfter også at der på de oprindelige gulve i stueetagen fra 1965 kun er enkelte fuger på op til 4,5 mm. Han angiver tillige også i rapporten, at fuger på op til 3 mm er acceptabelt. Samtidig angiver han, som vi også har beskrevet, at det på opførelsestidspunktet var sædvanligt at sømme brædderne fra oversiden. Han oplyser også, at årsagen til at sømmene er synlige, er en efterfølgende slibning af gulvet og at man blot kan dykke sømmene igen. E.R. er dermed i fuld overensstemmelse med vores forklaring og afkræfter dermed, at gulvet skulle være behæftet med væsentlige skader ved overtagelsen af huset."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaderne på gulvene som dækningsberettigende, subsidiært anerkende dele af skaderne som dækningsberettigende.

Advokaten har til støtte for sin påstand generelt anført, at der er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet ikke kan sidestilles med forholdene i andre ejendomme af samme alder. Advokaten har anført, at forholdene var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og at det beror på en misforståelse mellem klageren og hendes tidligere advokat, at forholdet ikke blev anmeldt tidligere. Advokaten har anført, at selskabets besigtigelse i første omgang ikke var grundig nok, og om genbesigtigelsen har advokaten i skrivelse af 17/5 2005 til nævnet anført:

"I relation til Codan Forsikring A/S' genbesigtigelse af ejendommen, skal det oplyses, at det var klagers opfattelse under genbesigtigelsen, at 'vurderingsmændene' alene var sendt af sted med det ene formål, at få legitimeret en afvisning af, at gulvene ikke er en dækningsberettiget skade. Dette bestyrkedes af, at de to 'vurderingsmænd', der mødte frem, var de samme personer, som tidligere har besigtiget gulvene og i den forbindelse afvist. Hvis Codan Forsikring A/S havde ønsket seriøst at forholde sig til, om gulvene udgør en dækningsberettiget skade, ville det have været nærliggende, at genbesigtigelsen var blevet foretaget af en eller flere personer, der ikke tidligere havde afvist, at gulvene udgør en dækningsberettiget skade.

Det kan også med rette anklages Codan Forsikring A/S, at de undersøgelser, der blev foretaget under genbesigtigelsen ikke blev foretaget i første omgang.

På vegne af klager skal det gøres gældende at Codan Forsikring A/S uanset udfaldet Ankenævnets behandling skal dække klagers omkostninger til advokat. Det må i høj grad anses som berettiget, at klager har inddraget advokat i sagen, idet Codan Forsikring A/S blandt andet herefter først har foretaget de undersøgelser af gulvene, som hele tiden har været påkrævet. Endvidere vil der senere være eksempler på, hvorfor det har været nødvendigt for klager at inddrage advokat i sagen."

Vedrørende stueetagen har advokaten anført:

- at gulvet gynger,
- at det er en stor fejl, at gulvet er sømmet direkte ovenfra, hvorved der er henvist til udtalelsen fra B. Byg R. ApS,
- at klageren ved købet med rette kunne forudsætte, at gulvet kunne holde til en almindelig afslibning, hvilket har vist sig ikke at være tilfældet,
- at oplysningerne fra tilstandsrapporten fra marts 2000 ikke kan tillægges betydning, og at den eneste tilstandsrapport, som har betydning i relation til nærværende sag, er rapporten som lå til grund for klagerens køb af ejendommen,
- at selskabet ikke har nogen reel begrundelse for at afvise dækning efter at selskabet har frafaldet, at forholdet er opstået efter overtagelsesdagen,
- at det er ubestridt, at der er sket skred i opklodsning, hvilket er en dækningsberettigende skade, og
- at afstanden mellem strøerne ikke opfylder producentens krav.

Vedrørende gulvene på 1. sal har advokaten anført:

- at der er samlinger, hvor afstanden mellem gulvbrædderne er over 1 cm og tæt på 1 1/2 cm, hvilket må betegnes som klart uacceptabelt,
- at afstanden mellem brædderne er så store, at brædderne flere steder ikke når sammen, og at man kan træde enkelte brædder ned, hvorved der er henvist til udtalelse fra B. Byg R. ApS,
- at fugeafstandene ikke var synlige ved klagerens besigtigelse forud for købet,
- at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet er klart utilstrækkelig,

- at det af den fremlagte sagkyndiges udtalelse fremgår, at sprækkerne er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen i forbindelse med, at der blev sat varme på,
- at selskabets oplysning om, at sælgeren har oplyst, at gulvene har set sådan ud i adskillige år bestrides, hvorved det er anført, at sælgeren ikke kan vide, hvordan gulvene ser ud nu, samt
- at selskabets oplysninger fra sælger og fra Naturgasselskabet er udokumenterede.

Vedrørende advokatomkostninger har advokaten anført, at selskabet efter genbesigtigelsen har frafaldet indsigelsen om, at forholdet er opstået efter overtagelsesdagen, hvilket bekræfter, at det har været berettiget, at klageren har inddraget advokat i sagen, og at selskabet skal afholde udgiften dertil.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende gulv i stueetagen har selskabet anført:

- ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand,
- at selskabet selv efter en genbesigtigelse ikke kan genkende klagerens beskrivelse af omfanget nedbøjning af gulvareal,
- at det er sædvanligt, at gulve af den pågældende alder knirker en anelse, og at forholdet ikke kræver udbedring, for at gulvene kan opfylde deres funktion,
- at det af tilstandsrapporten fra marts 2000 fremgår, at der stedvis er varierende fugebredde og let knirkende gulve,
- at det forhold, at sømhoveder nu er synlige, skyldes, at klageren har afhøvlet gulvet, idet sømmene er dykkede og tidligere var udfyldt med plastisk træ, som nu er slebet af,
- at fejlen ved opklodsning ved døråbningen kan udbedres ved montering af jackskruer for et ganske beskedent beløb, hvorfor forholdet må karakteriseres som bagatelagtigt,

- at den lidt større strøafstand, som forefindes visse steder, er af så begrænset omfang, at det ikke kan karakteriseres som en skade,

Vedrørende gulvene på 1.-salen har selskabet anført:

- at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand,
- at det ikke er usædvanligt, at plankegulve fremstår med uens og varierende fugestørrelse,
- at forholdet var synligt for køberen forud for overtagelsen,
- at sælger har oplyst, at gulvet har set ud, som det gør nu, siden kort tid efter nedlæggelsen af gulvet i 1978. Selskabet har endvidere anført, at sælgeren har oplyst, at huset efter sælgerens fraflytning i sommeren 2000 blev opvarmet på sædvanlig vis, og at selskabet telefonisk fra Naturgasselskabet har fået oplyst, at forbruget for 1/5-2000 - 1/5 2001 stort set ligger på niveau med foregående år, samt
- at tilstandsrapporten fra marts 2000 beskriver, at enkelte gulvbrædder var gået fra hinanden, og at det således har været synligt for klageren.

Selskabet har vedrørende advokatomkostninger i skrivelse af 10/6 [200a] til nævnet anført:

"Vi må afvise kravet herom, idet vi ikke finder, at vores sagsbehandling har nødvendiggjort advokatbistand, og idet advokatbistanden ikke har bevirket ændring i vores afgørelse. Vi skal til støtte herfor henvise til AK 60.795, AK 62.476, AK 62.589 og Ak 63.547.

Det skal tilføjes, at årsagen til, at vi har frafaldet synspunktet om, at forholdet vedr. opklodsningen, alene er, at Codan har taget initiativ til indhentelse af tidligere tilstandsrapport. Det fremgik af denne, at forholdet har været til stede forud for forsikringstagerens overtagelse. Det er således ikke hverken advokatens bistand eller den fornyede besigtigelse, der har bevirket vores frafaldelse af dette synspunkt.

Endvidere skal vi tilføje, at vi naturligvis imødekommer en anmodning om genbesigtigelse, og at dette ikke har noget at gøre med, hvorvidt anmodningen komme fra en advokat eller fra vores kunde."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier og den omfattende korrespondance mellem parterne.

Nævnet udtaler:
Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotografier, finder nævnet, at de påberåbte forhold vedrørende gulvene ikke kan anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, når der henses til gulvenes alder. Endvidere er forholdene delvist beskrevet i tilstandsrapporten.

Vedrørende dækning af advokatomkostninger bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter. Efter en gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagernes advokatomkostninger. Det bemærkes, at nævnet efter nævnets vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand