742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.662:

xxxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt skade på ejendommens køkkengulv.

Det fremgår af sagen, at klagerne straks efter overtagelsen af ejendommen 1/4 2004 konstaterede omfattende nedbrydning af køkkengulvets som følge af fugt og råd.

Af vedlagte tilstandsrapport dateret den 3/12 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| IB: | Ingen bemærkninger | K2: | Alvorlige skader |
| K0: | Kosmetiske skader | K3: | Kritiske skader |
| K1: | Mindre alvorlige skader | UN: | Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.) |

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| ***A*** | ***Beboelse*** | | | |
| … | | | | |
| ***A*** | ***6.0 Gulvkonstruktion og gulve*** | | | |
| | *6.1 Gulvkonstruktioner* | *K0* | | *Enkelte pletter på gulv i stue.* |
| | | *K2* | | *Gulv i køkken foran komfur er fjedrende.* |

...

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

| ... | | Ja | Nej | ? |
|---|---|---|---|---|
| **6. Gulve** | | | | |
| 6.1 | Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?<br>Hvis ja, hvor?<br>***Ja, ved vinduespartiet i stue ved venstre hjørne - plet - samt under vitrineskab.*** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 6.2 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- svampe- eller insekt-skader?<br>Hvis ja, hvor?" | ☐ | ☒ | ☐ |

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at forsikringen ikke omfatter forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har klageskrivelsen til nævnet redegjort for sagen således:

"**PÅSTAND:**

Klager nedlægger under nærværende sag påstand om, at indklagede tilpligtes at anerkende, at skaden på køkkengulvets gulvkonstruktion er dækket under ejerskifte-forsikringen.

**ANBRINGENDER:**

Til støtte herfor gøres gældende at, i henhold til fast praksis ved Ankenævnet for Forsikring fritages en ejerskifteforsikring ikke for dækning i de tilfælde, hvor oplysningerne i tilstandsrapporten enten er angivet med den forkerte karakter eller i øvrigt er beskrevet ufuldstændig eller ukorrekt og i øvrigt i de tilfælde, hvor køber af den faste ejendom alligevel havde rimelig grund til ikke at forvente, at der var en skade som konstateret.

I denne forbindelse gøres det under sagen gældende, at karakteren K2 ikke er dækkende for en total nedbrydning af køkkengulvets grundlæggende, underliggende konstruktioner. Denne skade skal rettelig angives som min. K3, kritiske skader, og mest korrekt som UN om et forhold, der bør undersøges nærmere.

Overordnet gøres det således gældende, at skaden objektivt er karakteriseret forkert, hvorfor indklagede allerede af denne grund skal anerkende dækningsansvaret.

Yderligere gøres det for ankenævnet gældende, at forholdet, trods angivelse af K2 i tilstandsrapporten ikke er af betydning for vurdering af indklagedes dækningsforpligtelse, idet min klager helt korrekt undersøgte det mistænkelige forhold nærmere gennem den tilstandsrapportør, der havde udarbejdet den i sagen værende tilstandsrapport. Denne foretog destruktive indgreb med henblik på at klarlægge forholdet nærmere, da mine klienter på ingen måde ønskede at overtage en risiko vedrørende køkkengulvets underliggende konstruktioner.

På denne baggrund fremkom der en erklæring fra tilstandsrapportøren om, at der ikke var konstateret skader ud over et knækket gulvbræt og navnlig ikke tegn på fugt i de underliggende konstruktioner. I hvert fald under disse omstændigheder har klager ikke velvidende overtaget en risiko for den nu faktisk konstaterede skade i form af fugt og alvorlig nedbrydning af de underliggende gulvkonstruktioner i køkkenrummet. Også af denne grund skal indklagede anerkende dækningsforpligtelsen."

Selskabet fastholder sin afgørelse og har ved skrivelse af 8/7 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at der var råd i to gulvstrøer i nærheden af komfuret. Årsagen hertil har ikke kunnet fastslås. Gulvkonstruktionen er traditionelt opbygget med klaplag og opklodsede gulvstrøer med ca. 65 cm imellem. Der er anvendt fyrretræsgulvbrædder med fer og not, hvorpå der er udlagt en 3 mm masonitplade. Afslutningsvis er der lagt en vinylbelægning.

Udover de to nævnte gulvstrøer kunne der ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på yderligere rådskadede gulvstrøer. Om der er andre gulvstrøer med rådskader vil dog kun kunne afklares med sikkerhed ved et destruktivt indgreb. Vi mener ikke, at der er konkrete grunde til at forvente, at der er yderligere rådskader i gulvet.

Det skal nævnes, at gulvet tillige har en ganske svag og næsten usynlig bule i nærheden af køleskabet på ca. 15x15 cm, hvor det giver efter ved lokal mekanisk påvirkning (trinpåvirkning). Vores taksator mener imidlertid ikke, at dette har nogen sammenhæng med de konstaterede rådskader, idet bulen befinder sig i den modsatte ende af køkkenet i forhold til de to skaderamte gulvstrøer. Det er vores taksators vurdering, at buler som den omtalte ikke er usædvanlige for gulve af tilsvarende alder (1967).

Under besigtigelsen gjorde vores forsikringstagere endvidere opmærksom på, at gulvet i stuen også gav efter ved lokalt trinpåvirkning. Vores taksator oplyser imidlertid, at dette er helt forventeligt for et gulv af den pågældende alder, idet der over tid sker en indtørring af træ og lim. Gulvet i stuen er af en anden konstruktion end det i køkkenet. I stuen er der tale om et lamelparketgulv, hvor endesamlingen højst sandsynligt er sluppet i fer og not. Gulvet giver efter i et område i lige ganglinie mellem køkken og entré. Det er vores taksators overbevisning, at forholdet i stuen er helt uden sammenhæng med de rådskadede strøer i køkkenet, og at der ikke er grund til at tro, at forholdet skyldes andet end almindelig slid og ælde.

Forholdet vedrørende de to rådskadede gulvstrøer blev anmeldt til villaforsikringen police nr. 60... den 24. marts 2004. Forholdet blev afvist over villaforsikringen med henvisning til, at der var taget forbehold i købsaftalen for råd i gulvet. Brev af 16. juli 2004 fra bygningstaksator J.K. vedlægges i kopi.

...

**Argumentation**

Ved besigtigelsen kunne vores taksator som anført alene konstatere to rådskadede gulvstrøer på det sted i køkkenet, hvor komfuret havde stået.

Det er vores vurdering, at tilstandsrapportens beskrivelse under pkt. 6.11. vedrørende køkkengulvet svarer til det, vores taksator kunne konstatere ved sin besigtigelse, hvorfor vi mener, at der er tale om en korrekt beskrivelse af forholdet. Det er herudover vores vurdering, at karakteren K2 er en korrekt angivelse af forholdet, idet den-

ne beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

For god ordens skyld kan vi oplyse, at vores vurdering i forhold til forsikringsdækningen på ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i de i tilstandsrapporten anførte oplysninger, da forsikringen alene er tegnet på grundlag af tilstandsrapporten. Eventuelle efterfølgende undersøgelser, som måtte være foretaget på vores forsikringstageres initiativ, har ikke dannet grundlag for vores tegning af forsikringen og kan derfor ikke have indflydelse på vores vurdering af forsikringens dækning. Vi kan med andre ord ikke påtage os et videregående ansvar for efterfølgende undersøgelser iværksat af vores forsikringstagere, såfremt disse måtte vise sig at være mangelfulde eller fejlbehæftede.

Det påhviler vores forsikringstagere at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

Vi mener ikke, at der på det foreliggende grundlag er holdepunkter for, at forholdets karakter eller omfang skulle afvige fra det, som tilstandsrapporten beskriver. Vores taksator har ikke fundet grund til at befrygte, at gulvet er behæftet med yderligere skader. Vi må således bestride, at der er tale om en total nedbrydning af køkkengulvets grundlæggende, underliggende konstruktioner, som anført i klageskrivelsen til ankenævnet. Der foreligger ligeledes ingen dokumentation for skader på ejendommens øvrige gulve.

Såfremt vores forsikringstagere beslutter at foranstalte nærmere undersøgelser af gulvet ved et destruktivt indgreb, og det herved konstateres, at der er råd i en større del af gulvet, er vi indstillet på at genbesigtige forholdet, samt behandle sagen på ny på grundlag af de nye oplysninger."

Klagernes advokat fastholder, at karakterangivelsen K2 ikke er beskrivende for de konstaterede skader, og dermed er angivelsen ikke korrekt. Videre hedder det i skrivelse af 19/7 2005 til nævnet:

"Som anden hovedanbringende gøres gældende - tilstandsrapporten ... - samt en efterfølgende supplerende undersøgelse, der blev udført af den samme tilstandsrapportør, må betragtes som et hele, således at karaktergivningen K2 i øvrigt må anses for frafaldet ved den efterfølgende undersøgelse og rapport af tilstandsrapportøren der fastslog, at der ikke var tale om et funktionssvigt i gulvkonstruktionen, derved er bærerne [køberne?] blevet betrygget og har erhvervet sig ejendommen. Da denne oplysning fra tilstandsrapportøren viste sig urigtig, må det indklagede selskab dække som ejerskifteforsikring. Baggrunden for vilkåret om, at der ikke kan gøres krav gældende, vedrørende forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten har sin naturlige årsag i, at der således ikke foreligger en retlig relevant mangel. Når dette forhold imidlertid inden aftalens endelige indgåelse er blevet undersøgt med deraf følgende - urigtig - oplysninger om, at der alligevel ikke foreligger en fejl af betydning, foreligger der en mangel ved ejendommen, der ikke fyldestgørende er beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet fastholder, at nærværende ejerskifteforsikring alene er tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 3/12 2003.

Nævnet har fået forevist billeder af den opbrudte gulvkonstruktion.

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.

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 forbyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

**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:

Nævnet bemærker indledningsvist, at klagerne ikke over for selskabet kan påberåbe sig et tillæg til tilstandsrapporten, som ikke har været forelagt for selskabet forud for afgivelsen af forsikringstilbuddet.

Da klagerne ikke har godtgjort, at skaden har et større omfang end beskrevet i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er forkert. Nævnet kan endvidere ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke omfatter forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har dog bemærket sig, at selskabet vil genoptage sagen, hvis det ved optagelse af gulvet måtte vise sig nødvendigt at udskifte hele gulvkonstruktionen.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson