742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.852:

xxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens gulve.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere henviser selskabet til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapport af 23/3 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	- Gulve i stue på 1. sal er skæve hælder ned-

ad mod sydfacade.
- Gulvkonstruktion fjedrer og virker 'slap'/underdimensioneret."

Huset er opført i 1935.

Det fremgår af sagen, at klageren i 2004 - 3 år efter overtagelsen af ejendommen - telefonisk anmeldte, at han havde konstateret, at ejendommens stuegulv var skævt.

På selskabets anmodning oplyste klageren efterfølgende i skrivelse af 12/7 2004, at årsagen til, at gulv i stue, gang og køkken gav så meget efter, var, at gulvet blev båret af 80 mm I jerns bjælker, samt at disse ifølge en fagmand var for små.

Selskabets bygningstaksator foretog besigtigelse den 6/8 2004. I den forbindelse udarbejdede han intern taksatorrapport til brug for selskabets sagsbehandlers vurdering af sagen.

Bl.a. under hensyn til forsikringens dækningsomfang var selskabets sagsbehandler ikke enig i bygningstaksatorens umiddelbare vurdering af forholdet.

I skrivelse af 16/9 2004 til klageren afviste selskabet, at der var tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet henviste bl.a. til, at skaden direkte var undtaget dækning, da det var nævnt i tilstandsrapporten.

I skrivelse af 1/2 2005 til selskabet anmodede klagerens advokat om en fornyet vurdering af forholdet. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "På baggrund af den i nærværende sag udarbejdede taksatorrapport skal jeg på vegne min klient gøre gældende, at forholdet ved ejendommens gulve nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Dette navnlig på baggrund af, at gulvet gynger så kraftigt, at almindelig gang herpå kan forårsage rystelser i møbler kraftige nok til at vælte eventuelle stillestående gen-

stande ned fra møblerne. Dermed er brugbarheden af gulvet væsentligt nedsat og forholdet derfor omfattet af forsikringen.

De henviser endvidere i Deres skrivelse til tilstandsrapporten under pkt. 6.1., hvoraf det fremgår, at gulvkonstruktionen fjedrer og virker slap/underdimensioneret. Dette er dog skrevet i forbindelse med gulve i stue på 1. sal, der er skæve og hælder nedad mod sydfacaden, punktet kan således alene læses i sammenhæng hermed som vedrørende gulvene på ejendommens 1. sal og ikke i ejendommens stueplan.

Det er således min opfattelse, at nærværende forhold omkring gulvene i stueetagen ikke, som anført af Dem, er beskrevet i tilstandsrapporten.

Endvidere har min klient indhentet en erklæring vedrørende, hvorvidt ejendommen er opført således som det er normalt for ejendomme af tilsvarende alder. Erklæring fra tømrermester H.H. fremsendes hoslagt.

På baggrund af ovenstående er det min opfattelse, at forholdene ikke som nævnt af Dem kan anses for omfattet af tilstandsrapporten, ligesom forholdene ikke kan siges at være 'normale' under hensyn til ejendommens opførelsestidspunkt.

I forlængelse heraf kan bemærkes, at Deres taksator i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen [konstaterede] at gulvet gyngede væsentligt mere end hvad der var forventeligt af en ejendom af den pågældende alder, samt at forholdet var udtalt i en sådan grad, at det var til gene for ejendommens beboere."

Af erklæringen af 20/1 2005 fra tømrermester H.M. fremgår bl.a.:

"Almindeligvis vil etageadskillelsen i en ejendom som ovennævnte være opbygget af et træbjælkelag normalt med bjælker i dimensionen 150 x 150 mm i sjældne tilfælde kan dimensionen være større.

På bjælkelaget ligger normalt massive 25 - 28 mm gulvbrædder i fyrretræ, og under gulvbrædderne er der normalt et indskud af brædder med et lag ler, og undersiden

af brædderne og bjælkerne er beklædt med rør og net og derefter pudset med mørtel.

Den nuværende opbygning i ejendommen på B…gade er atypisk både i valg af materialer og i opbygning.

De anvendte IPE jernbjælker er for små i dimension i forhold til det lastopland de skal bære, og de er i dette tilfælde oven i købet lagt parallelt med facaden, hvor man normalt altid lægger dem på tværs så de ligger af på et bærende skillerum i midten af bygningen, da det normalt giver det mindste lastopland."

I skrivelse af 10/3 2005 til klagerens advokat har selskabet anført følgende:

"Det er vores vurdering, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade, da etageadskillelsen har fungeret siden opførelsen i 1935, og der er intet, der giver anledning til at tro, at det skulle ændre sig.

Gulvenes funktion har ikke svigtet, og at gulvene i større eller mindre omfang gynger, er ikke ensbetydende med, at gulvene ikke fungerer.

Det kan ikke betragtes som en skade i sig selv, at gulvene gynger, da der er tale om en ejendom fra 1935, og efter vores opfattelse adskiller dette forhold sig ikke *nævneværdigt* i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Endvidere er du uenig i fortolkningen af tilstandsrapporten, idet du mener, at punkt 6.1 udelukkende refererer til gulvene på 1. sal.

Der må vi holde fast i vores tidligere synspunkt.

Under punkt 6.1 - Gulvkonstruktioner har den byggesagkyndige noteret 2 bemærkninger:

- Gulve i stue på 1. sal er skæve hælder nedad mod sydfacade
- **Gulvkonstruktion fjedrer og virker 'slap'/underdimensioneret**

Den byggesagkyndige har således 2 af hinanden uafhængige kommentarer til punkt 6.1 - Gulvkonstruktioner, og har givet begge forhold karakteren K1.

…

Vi mener, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og også derfor ikke et forhold, der er dækket af forsikringen.

For god ordens skyld vedlægges kopi af den kendelse, som vi tidligere har sendt til din klient, nemlig kendelsesnr. 49.155."

Klagerens advokat har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden på ejendommens gulve som dækningsberettigende.

I selskabets skrivelse af 30/6 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Ved vores taksatorers besigtigelse af ejendommen kunne det konstateres, at gulv i køkken, gang og stue gynger, når man går hen over det. Der kunne ikke konstateres synlige skader.

Bygningens værdi eller brugbarhed findes ikke at være nedsat efter dens formål, da gulvene fortsat fungerer som gulve. At gulvene giver efter i større eller mindre omfang når disse betrædes, findes ikke at være ensbetydende med, at brugbarheden er nedsat. Ved vurderingen heraf indgår ligeledes, at gulvene har fungeret i hele ejendommens levetid, det vil sige i ca. 70 år.

Under henvisning til ovenstående finder vi ikke, at forholdet vedrørende gulvene kan betragtes som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor vi allerede under henvisning hertil skal afvise forholdet som dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

…

6. 66.852

I tilstandsrapporten er anført, at '-Gulvkonstruktion fjedrer og virker 'slap'/underdimensioneret'. Den anførte bemærkning har fået karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader.

Det er advokat S.C.J.'s opfattelse, at denne bemærkning relaterer sig til gulvene på 1. sal, hvilket vi ikke er enige i. Pkt. 6.1. i tilstandsrapporten vedrører gulvkonstruktionen som sådan, og bemærkningen i 1. pind vedr. 1 sals gulve, mens bemærkningen i 2. pind vedr. gulvkonstruktionen som sådan.

Da det direkte står, at gulvkonstruktionen virker underdimensioneret, samt at gulvene fjedrer, findes gulvenes tilstand at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet ligeledes under henvisning hertil er undtaget fra forsikringsdækning.

Til støtte for vores opfattelse af sagen skal endvidere henvises til Ankenævnets kendelse nr. 49.155 der vedrørte nogle gyngende gulve i en ejendom fra 1940'erne. Ankenævnet fandt, at det forhold at gulvene gynger, ikke kan betegnes som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet fandtes korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi kan endvidere henvise til kendelse nr. 61.214 og 65.552. l kendelse nr. 61.214 var ejendommen fra 1976. Tre år efter overtagelsen anmelder forsikringstagerne, at gulvene er eftergivende, samt at der er konstateret for stor afstand mellem strøerne. Nævnet fandt ikke, at der var en dækningsberettiget skade. l kendelse nr. 65.552 var ejendommen fra 1960 og nedbøjning og fjedring i gulvet blev ikke betragtet som en skade.

Ud fra de foreliggende oplysninger kan vi derfor ikke tilbyde dækning af forholdet. For god ordens skyld kan vi bemærke, at såfremt nævnet finder, at forholdet er omfattet af forsikringen, så vil de 70-årige gulve være værdiforringet med mere end 30 %."

7. 66.852

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

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 forebyggende foranstaltninger.

…

5. Forsikringen dækker ikke

5.1

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:

Af tilstandsrapportens punkt 6.1 - der er delt op i to punkter - fremgår, dels at gulve i stue på 1. sal er skæve og hælder nedad mod sydfacade, dels at gulvkonstruktion fjedrer og virker "slap"/underdimensioneret. Nævnet finder, at der er tale om to uafhængige forhold, som ikke skal læses i sammenhæng.

Men selv om det lægges til grund, at også oplysningerne om de fjedrende gulve angår 1. salen, finder nævnet, at det forhold, at gulvene gynger, ikke kan betegnes som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, når der henses til ejendommens alder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson