758/06

Den 23. oktober 2006 blev i sag nr. 68.181:

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 :

_____

Forsikringstageren, 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 sunket gulv i stue/alrum samt for skydedør, der i perioder går stramt.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte skader ikke er dækningsberettigende skader i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1968, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/5 2002 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 31/1 2002.

Om de anmeldte forhold er følgende anført i tilstandsrapporten:

"**Karakterskala**
...

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

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***4.0 Vinduer og døre***			
	4.1 Døre	***K0***		***Indv. skydedør i stuen går stramt.***
				Døres overflader er slidte og afskallet.
...				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.2 Belægninger	***K0***		***Trægulve er slidte i overfladen.***"

Over for nævnet har klageren i klageskema af 15/11 2005 nedlagt påstand om, at selskabet tilpligtes at udbedre skaderne.

Klageren har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

"Det at gulvet i spisestuen skråner opad mod marmorgulvet er ikke dækkende beskrevet. Ifølge den forklaring taksator S.M. gav os, da han besigtigede gulvet, kan det skyldes at gulvets ene side er understøttet af betondækket under marmorgulvet og ellers i øvrigt er hvilende på strøer, noget som han betegnede som en konstruktionsmæssig fejl - det regner vi selvfølgelig med, at han står ved. ...

...

Den skade vi anmelder drejer sig ikke om at gulvene var slidte i overfladen. Det vi anmelder drejer sig om at gulvene er så skæve, at vi mener det kommer ind under definitionen af en skade i ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser punkt 3: At der er tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

Vi mener ikke at problemerne med skydedøren er beskrevet korrekt og fyldestgørende i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten står der, at skydedøren går stramt, imidlertid er det sådan at den på nogle tidspunkter næsten ikke kan åbnes og

på andre kan den kun åbnes til halvdelen af døråbningen. Det er tilsyneladende bl.a. afhængigt af vejmæssige forhold. Vores umiddelbare konklusion er derfor, at det er variationer i tryk fra husets konstruktion der er årsagen. Vi mener, at det at beskrive en dør som til tider kun lader sig åbne halvt eller mindre, som at den går stramt er en underdrivelse. ...

Vi mener at der er tale om - jf. punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne - et forhold som er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Fordi beskrivelsen efter vores mening er klart ufyldestgørende: I tilstandsrapporten har forholdet med at døren går stramt fået karakteren K0 - og der ingen yderligere bemærkninger om årsagen til at døren går stramt - som køber må man således regne med at problemet kan løses ved at reparere selve døren.
Vi har haft et tømrerfirma til at forsøge at reparere døren - man havde døren afmonteret (adskillige gange) og man brugte lang tid på problemet - men det løste ikke problemet."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 28/12 2005 fastholdt sin afgørelse.

Til støtte herfor har selskabet bl.a. anført:

"**Gulv der er sunket i stue/alrum**

...

Parketgulvet er lagt på strøer som er organiske materialer, hvorimod marmorgulvet er lagt på et støbt betondæk, som er uorganiske materialer.

Disse to typer materialer arbejder forskelligt, idet parketgulvet med alderen vil blive mere eftergivende/slapt, mens marmorgulvet vil forsætte med at bevare det oprindelige niveau. Derfor vil der altid med alderen blive en mindre uenshed mellem overgangen fra parketgulvet til marmorgulvet.

Der er ikke nogen aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen som følge at forholdet. Der er tale om et så lille fald, at det ikke har nogen nævneværdig

indvirkning på selve værdien eller brugbarheden af gulvet, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.
Vi vedlægger billede, taget af vores taksator, af det pågældende sted, hvoraf det fremgår, at der ikke er problemer med møblering af den aktuelle stue, men at det kun er i gangarealet mellem de to stuer, hvor der er lidt skrående op/nedgang.
...
Skydedør der i perioder går stramt
Det er konstateret, at skydedør til terrasse i perioder går stramt.

Vores taksator har set på konstruktionsmåden for terrassedøren og oplyser, at der ikke er lagt spær eller bjælker af på skydedøren, der kunne være årsag til nedbøjning og dermed dårlig funktion.

Det er vores taksators vurdering, at den træge funktion skyldes dørens almindelige alder og slitage, sammen med dens tids almindelige konstruktionsmåde for terrassedøre, hvor der er tale om store skydedøre med større belastningerne.

Det er almindeligt at disse døre med alderen kommer til at gå mere trægt.
...
Forholdet udgør ikke nogen aktuel skade, og medfører ikke nogen nærliggende risiko for skade på bygningen, der nedsætter værdi eller brugbarhed af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:
"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdene ikke kan anses for skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

6. 68.181

Poul Sørensen
formand