761/06

Den 4. december 2006 blev i sag nr. 68.531:

xxxx xx xxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Lærerstandens Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i anledning af, at der i et soveværelsesgulv er anvendt trykimprægneret træ.

Selskabet har afvist at dække den anmeldte skade med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1940 og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 23/3 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/8 2004.

Af udtalelse dateret 26/7 2005 fra Tømrer & Snedkerfirmaet M.B. fremgår:

> "Min konklusion er at man bør skifte dette gulv da der er anvendt forkerte materialer.
> Det eksisterende gulv er udført i trykket profilbrædder til udvendig beklædning.
> Dette materiale bør ikke anvendes til indvendig gulvbelægning, da det indeholder forskellige råd og svampedræbende midler."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende. Af klageskrivelsen dateret 3/1 2006 fremgår:

"Vi overtager huset … den 23. marts 2005. Kort tid efter får vi slebet husets gulve. Ved afslibningen konstaterer gulvsliberen, at gulvet i vores kommende soveværelse er lavet af trykimprægneret terrasse træ. Gulvsliberen fortæller os også, at den slags træ indeholder giftstoffer og derfor ikke må bruges inden døre. Vi spørger en fagmand, tømrer M.B., og får samme besked, gulvet kan være sundhedsskadeligt og bør udskiftes.

Huset er solgt til os som havende gulve af 'Fyrretræ, ludbehandlede'. Da det ikke står nævnt i Tilstandsrapporten, at gulvet i soveværelset er lavet af andet materiale end opgivet af sælger i salgsopstillingen, anser vi denne sag for at være dækket af Ejerskifteforsikringen. Vores gulvmand siger at gulvet bør udskiftes, uanset hvilken funktion værelset måtte have. Vi kontakter vores forsikringsselskab Lærerstandens Brandforsikring (LB) og får besked på, at vi skal kontakte en fagmand og indhente et tilbud på udbedring af skaden, og fremsende dette sammen med skadesanmeldelsen.

Problem med sagsforløbet: LB har ikke ageret åbent med hensyn til hvilke kriterier, der ligger til grund for en afgørelse. I den indledende kontakt oplyser LB, at det er nok, at vi får en fagmands erklæring. Efter at vi har indhentet erklæringer fra både Miljøstyrelsen og fagmænd, der støtter vores opfattelse, skifter LB taktik, og forlanger nu, at vi skal kunne sandsynliggøre, at der er tale om et direkte ulovligt forhold. Efter vores opfattelse er det ikke et krav for at en skade skal kunne anerkendes, at forholdet bryder en lov."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 25/1 2006 til nævnet anført:

"Vores medlem klager over vores afvisning af at yde erstatning for det forhold, at der i soveværelsegulv i stueetage er anvendt trykimprægneret træ.

Dette er konstateret af medlemmet efter overtagelsen af ejendommen i forbindelse med en afslibning af gulvet.

Vores begrundelse herfor er, at vores medlem efter vores opfattelse ikke har dokumenteret, at der forud for overtagelsen bestod en skade, således som dette er defineret i vilkårene for den tegnede ejerskifteforsikring, pkt. 3.10.

Som det vil fremgå af den fremsendte korrespondance er der ikke uenighed om at det trykimprægnerede træ er anvendt.

Det er imidlertid vores opfattelse, idet gulvet i øvrigt opfylder sin funktion som sådant, at kun såfremt den anvendte imprægnering forud for overtagelsen og afslibningen udgjorde en sundhedsfare kan dette betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi kan samtidig oplyse, vi har været i kontakt med fa. C., der ikke mente, at anvendelsen af trykimprægneret træ i et soveværelse burde give anledning til problemer med sundhedsfare.

Vi finder endvidere ikke, at det hidtil modtagne materiale dokumenterer en sundhedsfare, eller at en sådan fare i givet fald også var til stede forud for medlemmets afslibning af gulvet.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at forsikringen ikke dækker forhold opstået efter overtagelsen af ejendommen.

I det tilfælde, at nævnet skulle nå frem til, at sundhedsfare er dokumenteret og at forholdet udgør en skade, finder vi derfor, at det må undersøges om denne har sammenhæng med den afslibning, som er foretaget efter overtagelsen af ejendommen."

Klagerne har i skrivelse af 31/1 2006 til nævnet endvidere anført:

"Vi har læst LBs kommentarer af den 25. januar 06, og kan konstatere, at LB her indrømmer, at gulvet i soveværelset efter en afslibning og oliebehandling kan udgøre en sundhedsfare. Vi har af fagfolk fået oplyst at trykimprægneret træ ikke kan tåle afslibning og efterfølgende olie eller lud behandling uden risiko for sundhedsfare, hvis brugt inden døre.

Som køber af et hus har vi en klar forventning om, at husets gulve er af det materiale, som er oplyst i salgsopstillingen. I dette tilfælde ludbehandlet plankegulv af fyr. Ydermere bør det være en selvfølge at gulve inden dørs skal kunne tåle almindelig vedligehold. Til almindelig vedligehold hører mulighed for at slibe og efterbehandle gulv ved indflytning.

Vi anser således gulvet for at have været fejlbehæftet ved overtagelse, da det viser sig ved afslibning at være fremstillet af trykimprægneret træ i stedet for almindelig ludbehandlet plankegulv af fyr."

Selskabet har i skrivelse af 8/2 2006 til nævnet anført:

"Dette giver os anledning til at understrege, at vi ikke har hverken medgivet eller afvist, at gulvet i soveværelset kan udgøre en sundhedsfare, men alene henholder os til, at en sådan ikke er sandsynliggjort.

Videre finder vi at oplysningerne i salgsopstillingen ikke forpligter os, idet den tegnede forsikring alene reguleres af vilkårene for denne, samt i øvrigt gældende lovgivning.

Endelig skal vi gentage, at evt. problemer opstået qua den foretagne afslibning efter vores opfattelse må betragtes som opstået efter overtagelsen og dermed er undtaget fra dækning, jvf. vores tidligere argumentation herom."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller

bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 også 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at soveværelsesgulvet på overtagelsestidspunktet var sundhedsskadeligt. Nævnet finder på den baggrund, at det forhold, at gulvet er udført i trykimprægneret træ, ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann