763/07

Den 22. januar 2007 blev i sag nr. 68.746:

xxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 lunker i brusenicher, revner i køkkengulv samt kæntret kiplægte.

Selskabet har, efter at sagen er indbragt for Ankenævnet for Forsikring, anerkendt at dækker udgift til ingeniør til udarbejdelse af stabilitetsberegninger med henblik på udbedring af anerkendt skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1997, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/11 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 13/3 2005. Skaderne blev anmeldt 5/12 2005, og forholdene blev besigtiget af en taksator fra selskabet den 3/1 2006.

Ad lunker i gulve i brusenicher

Klageren har i sin skadeanmeldelse dateret 5/12 2005 anført:

> "Der er kraftige lunker på gulvet i bruseniche. Den kraftigste lunke er i badeværelset i forbindelse med soveværelset. Her står der ca. 5-6 mm vand på gulvet som ikke kan løbe i gulvafløbet p.g.a. lunken. Omkostningen til ophugning af gulvklinkerne og

retablering af ny klinkebelægning i bruseniche kan formodentlig udføres for ca. kr. 10.000."

Klageren har over for nævnet i klageskrivelse af 4/2 2006 anført:

"Der blev i 2001 udarbejdet nye standarder for udførelse af både flisebelægning og gulvklinker i vådrum (By og Byg Anvisning 200 - Vådrum). I denne anvisning foreskrives hvorledes der skal udføres vandtætte membraner under klinkegulve, da man har erkendt at klinkebelægning ikke er tæt imod vandgennemtrængning. I vores brusenicher er der lunker på ca. 5-6 mm, og vandet fra lunkerne vil hovedsageligt trække igennem klinkerne og ned i betonlaget når dette ikke kan ledes til et gulvafløb. Vi har trægulve (spånpladegulve på strøer og egeplank-belægning) i stuen der grænser direkte op imod brusenichen. Det skal bemærkes at vores hus er fra 1997, og er således ikke udført med vandtætte membraner under flise- og klinkebelægninger."

Selskabet har i skrivelse af 5/4 2006 til nævnet anført:

"Klinkebelægningen i badeværelserne er udført efter en helt sædvanlig konstruktionsmetode på opførelsestidspunktet. Badeværelserne har en alder på ca. 9 år og på nuværende tidspunkt har lunkerne i gulvet ikke medført skade. Det kan i denne sammenhæng anbefales, at der efter brug foretages en optørring af gulvet med en klud eller en gummiskraber samt vedligeholdelse af fugerne, således at de holdes intakte.

Det er vores opfattelse, at lunkerne ikke udgør en nærliggende risiko for skade eller er et forhold, [der] nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i henhold til forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet har tidligere behandlet problemstillingen. Ved kendelsesnummer 63.449 buede badeværelset på midten, hvorefter vand efter et almindeligt brusebad samlede sig i lunken. Nævnet fandt ikke, at forholdet nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, eller at forholdet udgjorde en nærliggende risiko for skade."

3. 68.746

Klageren har heroverfor i skrivelse af 9/4 2006 til nævnet anført:

"Tryg skriver i deres skrivelse at lunkerne i brusenicherne, i sig selv, ikke medfører en nærliggende risiko for skade på den underliggende konstruktion. Men at gulvet i brusenicherne er udført med 5-6 mm lunker sammenholdt med at der er dårlig vedhæftning af gulvklinkerne til underlaget (jfr. tilstandsrapporten pkt. 9.1 samt min egen registrering) medfører netop en forøget risiko for den underliggende konstruktion m.h.t. risiko for udvikling af svampe/skimmel i tilstødende trægulve."

Selskabet har i skrivelse af 27/4 2006 til nævnet anført:

"Som anført i vores tidligere svar til ankenævnet fremstod gulvets fuger intakte, og der kunne ikke konstateres skader som følge af forholdet ved vores taksators besigtigelse af ejendommen.

Henset til gulvbelægningens alder er det stadigvæk vores opfattelse, at forholdet ikke i henhold til forsikringsbetingelserne udgør en nærliggende risiko for skade på den underliggende konstruktion. Det er vores opfattelse, at sædvanlig vedligeholdelse er tilstrækkelig til, at forholdet ikke vil udvikle sig yderligere."

Ad revner i vinylgulv i køkken

Klageren har i sin skadeanmeldelse dateret 5/12 2005 anført:

"Der er 3 huller i linoleumsbelægningen i køkkenet. Det største af hullerne er ca. 2 x 2 cm og er placeret midt på gulvet ca. 0,5 m ud for køleskabet. Skaden er kritisk da undergulvet er opbygget af spånplader, som kan forventes at være opfugtede p.g.a. hullerne."

Af salgsopstillingen fremgår:

"Villaen har siden opførelsen tjent en aktiv børnefamilie m/hund hvilket naturligt har sat sine mærker på villaen, herunder gulvbelægninger mv., men i stedet for at sælger påbegynder udskiftning af tæpper, maling af værelser mm., som måske ikke rammer de nye ejeres ønsker til samme, er det aftalt med sælger at der i udbudsprisen er indeholdt kr. 60.000,00 til det!!"

4. 68.746

Klageren har over for nævnet i klageskrivelsen af 4/2 2006 anført:

"Jeg er uenig i Trygs vurdering af risikoen for udvikling af skader ved vandpåvirkning af undergulvet af spånplade, og klager således også over Trygs afgørelse vedrørende dette punkt."

Selskabet har i skrivelse af 5/4 2006 anført:

"Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere 3 revner med længde på ca. 1,5 til 2,5 cm i køkkenets vinylbelægning. Det er vores taksators vurdering, at revnerne skyldes tabte genstande.

…

Ifølge vores taksator er revnerne så små, at gulvet kan vaskes på normal vis uden risiko for, at indtrængende vand vil medføre skade på en eventuel spånplade under gulvbelægningen.

…

Sædvanlig brug af køkkengulvet medfører ikke en nærliggende risiko for skade. Revnerne er primært af kosmetisk karakter, og er ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Det er vores opfattelse, at da der ikke er nogen problemer med at anvende køkkenet til sædvanlig brug, udgør revnerne i vinylet ikke et dækningsberettiget forhold.

Vi kan i øvrigt bemærke, at det fremgår af købsaftalens pkt. 14, side 6, sidste afsnit, at vores forsikringstager har fået et 'afslag på kr. 60.000,00 alt til imødegåelse af forhold som er anført i tilstandsrapporten…..og som tilskud til udskiftning af ejendommens gulvbelægninger….'."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Ad kæntret kiplægte

Af tilstandsrapporten dateret 13/9 2005 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	1 rygningssten nordvest er løs. Rygningssten har svaj/hælder mod syd hvilket medfører synlig åbning til undertag.
…		

Karakterer:

…

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele."

Selskabets taksator har ved sin besigtigelse konstateret, at kiplægten er væltet og har udarbejdet en tegning til illustration af forholdet.

Klageren har i sin skadeanmeldelse dateret 5/12 2005 anført:

"I tilstandsrapporten for ejendommen beskriver den byggesagkyndige S.H. under pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning, at 1 rygningssten er løs og at rygningssten har svaj mod syd hvilket medfører synlig åbning til undertaget.

Jeg mener at denne beskrivelse af skaden giver udtryk af at svajet blot skyldes at rygningsstenene skulle skubbes på plads. Han skriver jo udtrykkeligt at rygningsstenene har svaj. S.H. har telefonisk medgivet at beskrivelsen i tilstandsrapporten også var ment sådan.

Omfanget af udbedringen er jo meget større når skaden skyldes et kollaps af kipbjælken, da 2 rækker tagsten på hver side af rygningen skal demonteres og monteres igen, før kiplægten og rygningsstenene kan genmonteres. Jeg mener derfor at denne skade er åbenlyst mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten. Omkostningen til udbedring af denne skade kan formodentlig udføres for ca. kr. 10.000."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klageren har i sin klageskrivelsen dateret 4/2 2006 anført:

"Jeg er uenig i Trygs afgørelse af at denne skade er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, da den kollapsede kiplægte ikke nævnes med et ord i rapporten. Der skrives i rapporten kun at der er åbning i taget med synligt undertag. I samme afsnit skrives også om løse tagsten. Dette gør at jeg mener at rapporten er vildled-

ende på dette punkt, da man klart får indtryk af at der [er] sammenhæng mellem åbningen i taget og de løse tagsten."

Selskabet har i skrivelse af 5/4 2006 til nævnet anført:

"Den bygningssagkyndige har ved udarbejdelsen anført 2 forhold under punkt 8.11. For det første er det anført, at 1 rygningssten mod nordvest er løs, og for det andet, at rygningssten har svaj/hælder mod syd, hvilket medfører synlig åbning til undertaget. I afsnittets sætning 2 må ordet 'rygningssten' ved en naturlig sproglig fortolkning henføres til flertalsbetegnelsen og dermed omfatte hele tagryggen.

Selve den kæntrede kiplægte er ikke nævnt i tilstandsrapporten, da denne ikke kunne konstateres visuelt på grund af tagets konstruktion med undertag. Imidlertid har vores forsikringstager i tilstandsrapporten med karakteren K3 fået at vide, at rygningssten fremstår med svaj/hældning, samt at dette forhold har medført, at der er en synlig åbning til undertaget. Det har således stået klart, at der har været et problem med rygningen på taget, og tilstandsrapportens oplysninger kan ikke i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 anses for klart forkert beskrevet.

Den bygningssagkyndige har med karakteren K3, kritisk skade, tilkendegivet, at tagrygningens funktion svigter inden for kort tid, og at dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele."

Klageren har i skrivelse af 9/4 2006 til nævnet heroverfor anført:

"At den kæntrede kiplægte ikke er nævnt i tilstandsrapporten er netop problemet. At dette ikke kunne konstateres visuelt p.g.a. undertaget er da ikke en undskyldning for at undlade en korrekt karakter i tilstandsrapporten. Hvis en skade ikke kan beskrives fyldestgørende, skal denne skade have karakteren UN (undersøges nærmere)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

7. 68.746

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.

…

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 en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at de af klageren påberåbte problemer med gulvet i brusenicherne og revnerne i køkkengulvet har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de omhandlede forhold.

Vedrørende den anmeldte skade på taget finder nævnet - uanset at kiplægten ikke er omtalt i tilstandsrapporten - at forholdet ikke går ud over, hvad klageren på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten måtte påregne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann