765/07

Den 7. februar 2007 blev i sag nr. 69.488:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på gulvet i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1932, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 25/4 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 6/2 2003. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

***Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan udføres. Ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, delvist udført som selvbyg. Ikke alle konstruktionerne kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt. Bygning C og D er ikke anført i BBR-ejermeddelelse.***

...

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| ***A*** | ***Beboelse*** | | | |

…

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***A*** | ***6.0 Gulvkonstriktion og gulve*** | | | |
| | ***6.1 Gulvkonstruktioner*** | ***K1*** | ***2*** | ***Trægulve i værelser, gang, stue og på 1. sal er fjedrende og knirker.***<br><br>***Trægulve under væg til væg-tæpper i værelser, gang, stue og på 1. sal er ujævne, hvilket giver risiko for partiel nedslibning af belægning.*** |

...

**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.**

| **Note:** | **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Årsager / kommentar:** |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| ***2*** | ***A*** | ***6.1 Gulvkonstruktioner*** | ***Knirkende gulve kan skyldes svind i gulvstrøer opklodsning og er uden betydning for gulvets bæreevne.***" |

Ved skrivelse af 21/10 2005 anmeldte klageren, at der var konstateret skade. Af anmeldelsen fremgår:

"På ovennævnte adresse vil jeg anmelde en skade til ejerskifteforsikringen vedr. et skævt gulv i en gang. Det ser ud som om, der er fjernet en strø og understøttelse heraf.

Vi formoder, skaden er en følge af ændringerne i forbindelse med tidligere ejers etablering/ombygning af badeværelse."

Den 7/11 2005 blev skaden besigtiget af en skadekonsulent, som i rapport dateret 14/11 2005 har anført:

"**Anmeldte skader**

**1. Skævt gulv i gang**

**Beskrivelse af de anmeldte skader**

**1. Skævt gulv i gang**

Ved besigtigelsen fortalte kunden, at der ved overtagelse af ejendommen var masonitplader og væg til væg-gulvtæppe på gulvet i gangen. Dette har kunden efter overtagelse fjernet. Ved besigtigelsen sås gulvkonstruktionen at være plankegulv på

bjælker/strøer og herunder ca. 1/2 m krybekælder ned til terræn. Ved besigtigelsen mærkedes gulvet i gangen at være ujævnt og fjedrende.

Ved kig fra krybekælder sås der, at være udført mindre reparationer af gulvkonstruktionens opklodsning."

Selskabet afviste herefter forholdet som dækningsberettigende. Selskabet fastholdt efter yderligere korrespondance afslaget på dækning. Den 26/3 2006 sendte klageren en e-mail til selskabet med anmodning om revurdering af sagen. E-mailen var bilagt en række fotografier, og klageren har i tilknytning hertil i e-mailen anført:

"For at få yderligere overblik over skaden har vi fjernet et enkelt gulvbræt i omtalte gulv.

Vi har igen haft vores tømrer til at besigtige forholdene, og han oplyser, at skaden formentlig er sket i forbindelse med borthugning af betonvanger, som bærer bjælker over krybekælder (se vedhæftede fil med overslag over udgifter til udbedring og medfølgende beskrivelse).

Der er tillige konstateret nyere forsøg på at reducere skaden (opretning med trykimprægneret træ og plastkiler). Disse forandringer af konstruktionen er gjort før vores ejertid."

Klageren har indhentet et overslag fra tømrermester H.O., som i overslaget dateret 17/3 2006 har anslået udgiften til udbedring til 14.400 kr. på baggrund af, hvad der kunne konstateres gennem en mindre åbning i gulvet. Af faktura dateret 21/4 2006 fremgår:

"Vedr. genetablering af bærende konstruktion under gulv i gang på adressen H.O.vej ...

Som anført i afgivet prisoverslag d. 17-3.2006, var det ikke muligt at fastlægge skadens omfang, før eksisterende gulv var fjernet.

Efter gulvet blev fjernet fremgik det at gulvet har mistet sin understøtning ifb. med gennembrydning af bærende betonvanger i krybekælder, gennembrydningen er formentlig sket i forbindelse med nyere omlægning af kloak/renovering af badeværelse.

Gennembrydningen havde efterladt et mindre stykke betonvange som havde 'mistet balancen' ved gennembrydningen, vi har genopført den borthuggede del af vangen

så der på ny er forbindelse mellem betonvangerne og dermed stabilt underlag for gulvet.

Efter gennembrydning af vangen, er der efterfølgende gjort forsøg på understøtning af gulv med div. trykimp. træ og Knudsen kiler af plast.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | materialer til genetablering af betonsokkel | kr. | 552,32 | kr. | 552,32 |
| 1 | tømmer + forskalling | kr. | 274,16 | kr. | 274,16 |
| 3 | pk. Rockwool | kr. | 160,87 | kr. | 482,61 |
| 8,2 | $m^2$ Fjorddal 20 x 137 mm hvidolie antismuds beh. fyr | kr. | 194,50 | kr. | 1.594,90 |
| 1 | søm, skrue, opklodsning m.m. | kr. | 427,00 | kr. | 427,00 |
| 20,5 | timer arbejdsløn | kr. | 315,00 | kr. | 6.457,50 |
| 88 | km kørsel servicebil | kr. | 4,00 | kr. | 352,00 |
| | I alt | | | kr. | 10.140,49 |
| | Moms 25 % | | | kr. | 2.535,12 |
| | I alt inkl. moms | | | kr. | 12.675,61 " |

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af forholdet. Han har i sin klageskrivelse dateret 23/5 2006 anført, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og har endvidere anført:

"Vi mener ikke, at der blot var tale om en 'mindre reparation af gulvkonstruktionens opklodsning', som skadeskonsulenten har skrevet i skadeskonsulentrapport d. 14/11-05. Derimod mener vi, at gulvets bæreevne var påvirket, og at en udbedring var nødvendig. I brev af 17/5-06 anfører Topdanmark, at 'I har svækket konstruktionen ved at fjerne tæpperne. Selvom I har gjort dette, så viser jeres fotos ikke tegn på, at der er nærliggende risiko for skade. Skadekonsulenten begrunder dette med, at betonvangen blot har mistet balancen, og at de indsendte fotos blot viser, at denne hælder minimalt til den ene side'.

Vi er fuldstændig uenige heri. Betonvangen var fjernet på et stykke, og vi mener, at Topdanmark skal betale udgifterne ved udbedring af skade som følge heraf."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 28/6 2006 til nævnet anført:

5. 69.488

"På baggrund af oplysningerne i sagen, så er det vores vurdering, at skadebegrebet ikke er opfyldt, da gulvet ikke afviger fra tilsvarende gulve af samme alder og vedligeholdelsesstand, og der ikke er konstateret nærliggende risiko for skade. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan dække det anmeldte forhold ifølge vilkårenes punkt 4B.

Vi henviser i den forbindelse til kendelse nummer 49.155 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor Ankenævnet udtaler, at et gyngende gulv i en konstruktion fra 1940'erne ikke er et dækningsberettiget forhold.

...

Det er vores vurdering, at den bygningssagkyndige har givet en retvisende beskrivelse af gulvene og ejendommens generelle tilstand, især i betragtning af, at den bygningssagkyndige blot skal sammenligne med gulve af samme alder og vedligeholdelsesstand. Vi mener, at vores kunder har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning."

Klageren har heroverfor i skrivelse af 15/7 2006 til nævnet anført:

"Vi ønsker endnu engang at gøre opmærksom på, at problemets kerne er:

- Fjernelse af en bærende betonvange under gulvet før vor ejertid. Fjernelsen er måske sket i forbindelse med etablering af nyt badeværelse eller i forbindelse med opsætning af radiatorer. Vi klager altså ikke over den oprindelige gulvkonstruktion, men over en ændring udført på et senere tidspunkt.
  Ovennævnte er udførligt beskrevet i tidligere klage og kommentarer, med udtalelse fra vor tømrer samt med fotodokumentation.
- At nævnte fjernelse/nedhugning af betonvange ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.
- At betonvangens, fjernelse, har forårsaget manglende understøtning af gulvet på et centralt sted i huset, medfølgende ustabilt gulv med tiltagende skævhed og fjedring."

Selskabet har i skrivelse af 22/8 2006 til nævnet anført:

"Med oplysninger som ejendommens opførselsår er år 1932, at der er om- og tilbygninger udført delvist som selvbyg, og at ikke alle konstruktioner kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt, ligesom der er fjedrende og knirkende ubesigtigede trægulve under væg til væg-tæpper, og knirken/fjedren kan skyldes gulvstrøers manglende opklodsning, mener vi, at vores kunde er behørigt adviseret om ejendommens tilstand på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelsern fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

...

**B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

**5 Hvilke skader dækkes ikke**

**A** Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

7. 69.488

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det i tilstandsrapporten med karakteren "K1" er angivet, at trægulvene er fjedrende og knirker, og at det i en note hertil er angivet, at dette kan skyldes svind i gulvstrøers opklodsning, og at det er uden betydning for gulvets bæreevne. Uanset at årsagen er en lidt anden - fjernelse af betonvange under gulv - finder nævnet, at forholdet ikke kan betragtes som klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson