772/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.858:

xxxxxx xxxx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende den forsikrede ejendoms gulve.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at de gyngende gulve ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at forholdet er omtalt korrekt i tilstandsrapporten, og at køberne ikke har godtgjort, at gulvene knirkede mere end beskrevet i tilstandsrapporten ved overtagelsen 3 1/2 år før anmeldelsen af skaden.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970 af bl.a. sælgeren, der som tømrer har medvirket ved opførelsen. Klagerne overtog ejendommen pr. 1/7 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 24/4 2002.

Ved telefonisk anmeldelse af 17/1 2006 har klagerne meddelt, at gulvene i stueetagen og på 1. sal knirker, at man er ved at træde igennem gulvet ved terrassedøren samt, at strøafstanden under gulvene er for stor.

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

" **Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Gulve knirker enkelte steder. Lidt revnet puds/klinke v/radiator i entré.
		K2		Gulv i stuen v/skydedør er eftergivende
	6.2 Belægninger	K1		Vinylbelægning i køkken med tegn på slid.

...

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	*AC*

...

Ad. 2: Flere gulve med væg til væg-tæpper og flere vægge med panelplader. Omfang fremgår af rapporten."

På baggrund af anmeldelsen og yderligere indhentede oplysninger fra klagerne besigtigede selskabets bygningstaksator ejendommen den 20/3 2006.

Af taksatorens besigtigelsesrapport af 21/3 2006 fremgår bl.a.:

"SKADEOMFANG:
Gulve på 1. sal består af 22 mm bøgeparket lagt på bjælkelag. Bjælker 115x225 mm C/C 85 cm. Gulvene i værelser og soveværelser knirker over det hele.

Gulve i stueetage består af 22 mm lamel egeparket lagt på bjælkelag af samme dimension og afstand, som på 1. sal. Gulvene knirker over det hele.
Der er ingen risiko for skader på gulvbelægningerne, der dog fjedrer en del.

SKADEÅRSAG:

1. Gulve 1. sal, brædder er sømmet oppefra med dykker, brædder er tørret ud og bevæget sig op og ned på sømmene.
   Afstand mellem bjælker er 5 cm mere end anbefalet i TRÆ nr. 18 fra 1967.
   Gulvene er slebet af lige efter overtagelse af huset, så brædderne er blevet op til 3,0 mm tyndere.

2. Gulvbelægningen i stueetagen er også slebet af og er blevet 2-3 millimeter tyndere, afstanden mellem bjælkerne er også her 5,0 cm mere end anbefalet.

...
Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden? Hvis ja, begrund svaret.
Nej
...
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? ...
Ja

Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
Nej."

På baggrund heraf har selskabet ved skrivelse af 3/4 2006 afvist at anerkende skaden som dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring og har i begrundelsen herfor bl.a. anført:

"Det er taksators vurdering, at forholdet er som beskrevet i tilstandsrapporten. Det kan konstateres, at gulvene er blevet slebet af efter overtagelsen. Afslibningen har gjort gulvene 3 mm tyndere, hvilket kan have forstærket gulvenes knirken.

Med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er det vores vurdering, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er det vores vurdering, at forholdet i henhold til betingelsernes afsnit 4.1 ikke kan anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. En forøgelse af gulvenes knirken er en følge af afslibningen foretaget efter overtagelsen, og er således ikke et forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet."

Klagerne har i skrivelse af 4/4 2006hertil bl.a. anført:

"Da vi den 20. marts 2006 havde besøg af bygningstaksator K.E.R., sagde han til os, at forholdet ikke var beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Her henviste han til spændevidden mellem bjælkerne i gulvet. Samtidig tog han et billede af en bærende bjælke i kælderen der holder gulvet i stueetagen, da den var flækket, og at der her var tale om en direkte skade. Dette er der heller ikke taget hensyn til i afslaget. Det skal hertil oplyses at gulvet buer ca. 1 cm ved denne bjælke i stueetagen.

Derfor vil vi gerne have svar på følgende:

- Hvorfor er det ikke taget med i vurderingen at der er 85 cm mellem bjælkerne i gulvet og spændevidden derfor er for stor?

- Da gulvet ikke er slebet af i køkkenet og også knirker uhørt meget, hvad er vurderingen på dette?

- Hvor og hvad er vurderingen i forhold til den ødelagte bærende bjælke?
- Hvordan kan forholdet om afstanden på bjælkerne været beskrevet i tilstandsrapporten, de dette ikke er synligt?"

Selskabets taksator besigtigede herefter på ny ejendommen den 31/5 2006. På baggrund heraf anerkendte selskabet ved skrivelse af 1/6 2006 at erstatte den flækkede gulvbjælke i kælderrum under opholdsstue.

Med hensyn til gulvene i øvrigt afviste selskabet på ny skaden som dækningsberettigende ved skrivelse af 29/6 2006. I denne forbindelse henviste selskabet til AK 60.643 og AK 65.366.

Over for nævnet har klagerne i klage af 21/7 2006 nedlagt påstand om, at gulvene udbedres således, at møbler ikke står og gynger, når man går forbi dem. Til støtte herfor har klagerne bl.a. anført:

> "Vi har naturligvis rådført os hos mange forskellige, mest naturligvis med hos vor tømrer C.C. (se vedlagte rapport fra samme).
> Vi har naturligvis også selv forsøgt at finde materiale om anbefalede strøafstande, og har fundet, at med den strøafstand der er i vores hus, burde gulvene være 28 mm tykke i stedet for de nuværende 22 mm.
> Vi har ligeledes set ankenævnets hjemmeside om afgørelser, og har fundet en afgørelse 62.517 vi syntes kunne ligne vores sag.
>
> Opsummering: Vi mener at en konstruktionsfejl, for lang afstand mellem strøerne 85 cm mod det anbefalede 60 cm, har en nedsættende værdi på ejendommen, og derfor er omfattet af ejerskifteforsikringen. Gulvene både buer og møblerne gynger når man går på gulvet."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 11/9 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "På opførelsestidspunktet var det Bygningsreglementet for Købstæderne og Landet fra 1966, som var gældende.
>
> Af dimensioneringskurverne for etageadskillelser og gulve (vedlagt i kopi) fremgår, at der ved et spænd på op til 5 m, kan anvendes 5"X10" bjælker med en afstand målt fra midte til midte på 80 cm med en gulvbelægning på 22 mm. Der er således tale om en afvigelse fra normen for bjælkeafstand på blot 5 cm.

Vores forsikringstagere overtog ejendommen 1. juli 2002, hvor flere af gulvene var dækket af væg til væg-tæpper. Umiddelbart efter overtagelsen blev tæpperne fjernet, hvorefter de frilagte gulve blev slebet/afhøvlet og oliebehandlet. Ved slibningen/afhøvlingen er gulvenes tykkelse reduceret med 2-3 mm, hvorved gulvenes styrke og stabilitet er tilsvarende svækket. Dette har utvivlsomt medført øget tendens til knirken og eftergivenhed.

Forholdet vedrørende knirkende/fjedrende gulve er først anmeldt af vores forsikringstagere ca. 3 1/2 år efter slibningen/afhøvlingen af gulvene.

Slibning/afhøvling var således allerede foretaget på tidspunktet for vores taksators besigtigelse. Det er imidlertid vores vurdering, at de aktuelle gulve ved overtagelsen - og forud for vores forsikringstageres slibning/afhøvling - ikke har adskilt sig nævneværdigt fra tilsvarende gulve af samme alder med en bjælkeafstand på 80 cm. Der er således ikke tale om et forhold, som har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at vores taksator har vurderet, at gulvet i køkken, som ikke er slebet/afhøvlet, ikke knirker mere - eller er mere eftergivende - end hvad der er forventeligt for et ca. 35 år gammelt gulv med en bjælkeafstand på 80 cm.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at vores taksator ikke vurderer, at der er nærliggende risiko for gennemtrædning af gulvene ved normal belastning. Ligesom bjælkelaget generelt ikke viser tegn på styrkemæssig belastning, idet der ikke ses nævneværdig nedbøjning i bjælkelagene, og ej heller i den knækkede bjælke.

Årsagen til at en enkelt bjælke er knækket er sandsynligvis, at bjælken har fået et stød/slag inden indbygning, idet revnen er lige stor i top og bund af bjælken. Hvis revnen var forårsaget af overbelastning ville revnen have været mere åben i bunden af bjælken.

På det foreliggende grundlag finder vi det ikke godtgjort, at bjælkeafstanden på ca. 85 cm på overtagelsestidspunktet (før slibningen/afhøvlingen af gulvene) har medført at gulvene knirker mere eller er mere eftergivende end tilsvarende intakte gulve af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke er opfyldt.

Selvom forholdet med den ovenfor anførte begrundelse ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition - og således allerede af denne grund ikke er dækningsberettiget - skal vi tillige bemærke, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, hvor et nævnes, at gulve knirker enkelte steder, samt at gulv i stuen ved skydedør er eftergivende.

Vi har ikke fundet holdepunkter for, at det i tilstandsrapporten anførte omkring gulvene ikke udgjorde en korrekt beskrivelse af forholdet ved ejendommens overtagelse - og altså inden vores forsikringstageres slibning/afhøvling af gulvene. Vi finder

det derfor ikke godtgjort, at gulvene på overtagelsestidspunktet (før slibning/afhøvling af gulvene) knirkede mere end beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor det anmeldte forhold ligeledes er undtaget i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Endelig må vi bemærke, at forholdet vedrørende gulvet ved skydedøren er nævnt i købsaftalen, idet det her er indføjet, at sælger inden overtagelsesdagen sørger for, at gulvet opkiles på dette sted. Vores forsikringstagere har således haft kendskab til dette før overtagelse, hvorfor der ikke er dækning i henhold til betingelsernes pkt. 4.4."

Der har efterfølgende været ført nogen korrespondance vedrørende bjælkeafstanden og kravene desangående i bygningsreglementet. Selskabet har i den forbindelse bl.a. henvist til, at det af tegningerne til huset, som lå til grund for byggetilladelsen, fremgår, at huset er projekteret opført med en bjælkeafstand på 84 cm målt fra midte til midte.

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.
...
4.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...
4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet med afstanden mellem strøerne udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at gulvene forinden afslibningen knirkede mere end, hvad der kunne forventes efter oplysninger i tilstandsrapporten, eller at der i øvrigt på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende skader vedrørende gulvene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen