785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.186:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af en anmeldt skade vedrørende den forsikrede ejendoms gulv.

Selskabet har anerkendt at dække udgiften til udbedring af gulvet i stuen, der hvor der er "trådt" igennem gulvet. Derudover har selskabet afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke forligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at forholdet er klart beskrevet i tilstandsrapporten, og at gulvets levetid er udløbet.

Det fremgår af sagen, at klageren pr. 30/1 2002 har tegnet ejerskifteforsikring i indklagede selskab på baggrund af tilstandsrapport dateret den 29/11 2001.

I skrivelse af 9/10 2006 til selskabet har klageren beskrevet det anmeldte forhold:

> "Der er mange steder i huset, hvor trægulvene er ustabile og giver sig, hvilket gør det farligt at gå på gulvene, da der er stor risiko for, at de vil kollapse."

Af tilstandsrapporten af 29/11 2001 fremgår:

> "**Karakterskala**
> ...
> **K1: Mindre alvorlige skader**
> Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

...

Bygningsbeskrivelse

Boligtype: ***Enfamilieshus***

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager udover kælder og tagetage	Bebygget areal m^2		Areal m^2	
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv
A	***Beboelse***	***1955***	***1***	***88***		***88***	

...

Generelle kommentarer til bygningens tilstand:

...

Bemærkninger Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	AF

...

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:
Pkt. 2. Gulve under væg til væg tæpper er ikke synede.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.2 Belægninger	***K1***		***I de forskellige rum er der lidt lokale småbevægelser i gulvene. Revnede gulvklinker ved brændeovn.***"

En taksator fra selskabet besigtigede den 7/11 2006 ejendommen og har i rapport af 23/11 2006 anført:

"**B.** Beskriv forholdet/skaden og årsagen hertil
Forsikringstager har købt ejendommen med væg til væg-tæpper.
Tæpper er aftaget og det opdages at gulve partielt er delamineret og er eftergivende.
Det er især i stue at gulv er delamineret. Øvrige rum er gulvet let eftergivende.

Forholdet skyldes gulvenes alder sammen med en formentlig stor strøafstand som var almindeligt på opførelsestidspunktet.
Gulvkonstruktionen er tilsyneladende ventileret til det fri hvilket også, på grund af varierende luftfugtighed gennem årstiden, korter levetiden noget ned.
Det forhold, at gulvene har været tæppebelagt kan også have været medvirkende til at fugtniveauet i gulvet kan have ligget lidt højt
Der er ikke konstateret fejlkonstruktion.

...

6. Angiv alderen på bygningsdelen
Fra 1955

	Ja	Nej
7. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i **nævneværdigt** omfang som følge af forholdet/skaden?	☒	☐
8. Er der **nærliggende risiko** for, at der kan opstå en skade?	☒	☐

Hvad kan der ske?
Både ja og nej, der er ingen tvivl om at gulvene er på det sidste af sin levetid og delamineringen vil fortsætte over tid.
...

	Ja	Nej
14. Er **værdiforringelsen** større end 30 %?	☒	☐

Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er?
100 levetiden er udløbet.

	Ja	Nej
15. Er forholdet udtryk for udløb af sædvanlig levetid?	☒	☐

Hvis ja, begrund svaret
Levetiden på et lamineret parketgulv fra 1955 med en strøafstand på 80 cm lever max 50 år. Det forhold at det opført som ventileret krybekælder konstruktion nedsætter levetiden på grund af den varierende fugt."

I skrivelse af 20/12 2006 meddelte selskabet afslag på dækning af udbedring af forholdet, hvilket klageren er utilfreds med.

I skrivelse af 31/1 2007 har klageren indbragt sagen for nævnet og anført:

> "Vi har drøftet sagen med en bekendt, som er advokat med speciale i ejerskifteforsikring, som mener at gulvets alder ikke er årsagen, samt at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da det ikke kan udvikle sig fra en K1 til den nuværende tilstand på så kort tid.
>
> Gulvene i huset er i en sådan stand, at de allerede et sted har givet sig, de gynger voldsomt og de enkelte parketstave springer op flere gange dagligt, hvor vi må træde dem ned på plads igen. Vi er konstant nervøse for, at enten vi eller vores lille søn, pludseligt træder igennem gulvet og kommer til skade."

Klageren har endvidere i sit indlæg af 7/6 2007 vedlagt fotos af de steder, hvor klageren og dennes familie er trådt igennem gulvet.

På baggrund af de fremlagte fotos har selskabet den 7/6 2007 genbesigtiget ejendommen og herefter i skrivelse af 29/6 2007 anført:

"Vores forsikringstager er først trådt igennem gulvet i stuen i marts 2007, og igennem gulvet i køkken og børneværelse i maj 2007. Derudover har vores forsikringstager først efter marts 2007 opdaget at gulvet i soveværelset et enkelt sted delaminerer, hvilket skete i forbindelse med, at de fjernede gulvtæppet i soveværelset. Det var også først ved besigtigelsen i maj 2007, at der kunne konstateres delaminering af gulvet i entreen. Som dokumentation vedlægges kopi af billeder.

På baggrund af dette kan man argumentere for, at forholdene ikke var til stede ved overtagelsen i januar 2002, samt at forholdene ikke er konstateret i forsikringstiden. Dette medfører reelt, at forholdene ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, man da der kan være tvivl om hvorvidt forholdene vedrørende delaminering af andre gulve end gulvet i stuen er anmeldt i forsikringstiden, er vi villige til at behandle forhold vedrørende de resterende gulve i ejendommen.

Tilstandsrapporten
Ejendommen er opført i 1955 efter gængs byggemetode.
...
Argumentation
Ved vores taksators første besigtigelse den 7. november 2006, kunne han konstatere, at der ikke var delaminering af gulv i entre, børneværelse og køkken samt at der forsat var gulvtæppe på gulvet i soveværelset.

Det eneste sted vores taksator kunne konstatere delaminering den 7. november 2006 var i stuen, og da delamineringen skyldes bygningens oprindelige konstruktion og udløb af levetid for bygningsdelen, afviste vi forholdet.

Ved vores taksators genbesigtigelse den 16. marts 2007 kunne det konstateres, at vores forsikringstager var trådt igennem gulvet i stuen. Ifølge det oplyste skulle dette være sket mens vores forsikringstagers søn legede. Ved denne besigtigelse kunne der ikke konstateres yderligere delaminering af de andre gulve. Uagtet at vi mener, at årsagen til skaden på gulvet i stuen skyldes bygningens oprindelige konstruktion og udløb af levetid, accepterede vi i brev af 23. marts 2007, at dække udgifterne til reparation af gulvet i stuen med en spånplade. Dette gjorde vi udelukkende fordi vores forsikringstagers søn, ifølge det oplyste, var gået igennem gulvet.

Herefter vender vores forsikringstager tilbage den 7. maj 2007 med billeder, der viser, at de nu er trådt igennem gulvene i køkken og børneværelse. Derudover har de fjernet gulvtæppet i soveværelset, og konstateret at gulvet et enkelt sted er delamineret.

Ved vores taksators genbesigtigelse af gulvene den 7. juni 2007 kunne det konstateres, at gulvene i køkken og børneværelse var ødelagt, hvilket fremgår af de fotos vores taksator tog ved besigtigelsen. Fotos og kopi af rapport over genbesigtigelsen vedlægges.

Det fremgår af rapporten fra taksator S.M., at årsagen til at man nu er gået igennem gulvene i køkken og børneværelse, ikke skyldes delaminering eller udløb af levetid, men derimod kraftig punktbelastning.

De steder hvor vores forsikringstager er gået igennem gulvene i køkken og børneværelse, er ikke på de normale gangarealer, der er ekstra udsat for belastning. Dette indikerer, at vores taksators antagelse af at årsagen til, at man er trådt igennem gulvene, ikke skyldes delaminering men derimod kraftig punktbelastning, er korrekt.

Til støtte for vores taksators antagelse kan det også anføres, at finer i køkken og børneværelse er revnet fra hinanden og ikke gået op i limen, hvilket ellers er tilfældet, når gulve delaminerer.
I entreen kunne taksator ved genbesigtigelsen den 7. juni 2007, i modsætning til i november 2006 og marts 2007, nu konstatere en mindre delaminering, hvilket skyldes bygningens oprindelige konstruktion og udløb af levetid.

I soveværelset hvor vores forsikringstager har fjernet gulvtæppet, kan det konstateres, at der et enkelt sted, er sket en delaminering af gulvet. Dette medfører, at to finerstave et gået løs. Årsagen til delamineringen skyldes som nævnt bygningens oprindelige konstruktion, og udløb af levetid, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 3.

Ifølge vores taksator kan gulvet i soveværelset stadig fungere som undergulv for gulvtæppe.

På baggrund af det nævnte fastholder vi, at forholdene vedrørende delaminering og huller i gulve, alle andre steder end i stuen, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Forholdet vedrørende delaminering af gulvene opfylder ikke skadebegrebet i betingelsernes pkt. 3, da delamineringen ikke adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det faktum, at vores forsikringstager nu også er gået igennem gulvet i køkken samt gulvet i børneværelset, kan ikke ændre vores afgørelse, da vi mener, at hullerne skyldes kraftig punktbelastning, og ikke delamineringen.

På baggrund af det nævnte dækker forsikringen udelukkende en reparation af gulvet i stuen jf. vores brev af 23. marts 2007 til ankenævnet for forsikring. Da erstatningen er under vores forsikringstagers selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade, udbetaler vi ikke erstatningen. Forsikringen er som nævnt ikke i kraft længere, hvorfor vi ikke behøver en kopi af regningen for nedskrivning af selvrisiko.

Hvis nævnet kommer frem til, at der er tale om en skade på gulvene gør vi gældende, at vi udelukkende skal dække reparation af gulvene med spånplader, da ejendommen som tidligere oplyst er overtaget med tæpper."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 de påberåbte forhold vedrørende gulvet er undtaget fra dækning, når der henses til gulvenes alder. Endvidere er forholdet delvist beskrevet i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann