790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.789:

xxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

BG Forsikring
Borupvang 4
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 ejerskifteforsikring i BG Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et gulv.

I forbindelse med at klageren fjernede tæpper, masonitplader og linoleum fra ejendommens gulve på første sal, konstaterede han, at gulvene var i dårlig stand. Klageren har efterfølgende udskiftet gulvene og kræver, at selskabet erstatter ham udgiften hertil. Klageren henviser til, at skaderne på gulvene ikke var kosmetiske, og at gulvene slet ikke kunne bruges.

Af skadekonsulentrapport af 19/12 2005 fremgår:

"Beskrivelse af de anmeldte skader
1. Gulve på 1. sal er i meget dårlig forfatning
Efter overtagelse af ejendom fjerner kunden fastbelægning på plankegulve på 1. sal. Den faste belægning på gulve bestod af, nederst en tynd masonit plade og her oven på et til to lag væg-til-væg gulvtæpper. Efter at have fjernet disse belægninger opdager kunden at plankegulvet på strøer/bjælker er lettere gyngende, ujævnt og partielt med mindre nedbrydninger i overflader og kanter. Kunden opdager desuden, at der i rum med kvist mod vej, på et tidligere tidspunkt er udført en partiel reparation af gulvet, hvor en del af gulvet er skåret op og herefter nedlagt.
Ved besigtigelsen kunne plankegulvet ses på hele 1. sal, hvilket svarer til et areal på omkring 45 m^2. Kunden havde ved besigtigelsen optaget en af de planker, hvor der har været udført reparation. Plankegulvet sås ved besigtigelsen lettere ujævnt, gyngende og med par-

tielt mindre nedbrydninger i overflader og kanter. Ejendommen er fra år 1800, men gulvplankerne vurderes at være omkring 100 år gamle.

Tilstandsrapport
l tilstandsrapporten har den byggesagkyndige på s. 4 under Bemærkninger pkt. 2 svaret bekræftende på at der er bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. Byggesagkyndige har uddybet sit svar ved pkt. 2 'Gulve under væg-til-væg tæpper i repos/gang og stue på 1. sal er ikke besigtiget. Møbler og tæpper er ikke flyttet ved gennemgangen. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere'.
Under generelle kommentarer til bygningernes tilstand er der beskrevet, at 'Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen fremstår som ved opførslen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner."

Selskabet har over for nævnet anført, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og bemærkede herved i skrivelse til nævnet af 19/7 2007:

"Det er vores opfattelse, at vores kunde på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten er gjort tilstrækkeligt opmærksom på, at der kan være kosmetiske forhold på gulve under tæpper. De konstaterede forhold udgør ingen skade, og har ingen betydning for gulvets anvendelse som underlag for gulvtæpper. Vores kunde har som nævnt fjernet masonitpladerne, der har fungeret som underlag for gulvtæpper ved overtagelse af ejendommen. Det er vores opfattelse, at gulvplankerne har fungeret, og fortsat vil kunne fungerer, som underlag for faste tæpper. Vi henviser til Ankenævnets kendelse nr. 60.479 (Bilag ..).

Hvis en køber har særlige ønsker med hensyn til undergulv, bør dette enten undersøges forud for handlens indgåelse, eller der bør tages forbehold for gulvenes tilstand. Ejendommen er købt med væg-til-væg, og vores kunde kan ikke forvente, at underliggende planker fremstår uden de konstaterede forhold. I tilstandsrapportens pkt. 2 er vores kunde oplyst om, at gulvene under tæpper ikke er besigtiget, og at der her kan forekomme skader.

Vores kunde har endvidere konstateret at gulvene gynger. Ejendommen er som nævnt fra 1800, og 1. sal er oprindeligt ikke opført til beboelse. Skadekonsulenten oplyser, at det forhold at gulvene gynger ikke går ud over, hvad man kan forvente af en ejendom af denne alder, se vilkårenes pkt. 4B.
…
Vi må fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da det anmeldte forhold ikke har betydning for gulvets anvendelse som underlag for væg-til-væg tæpper."

Klageren anførte i skrivelse af 26/6 2007 til nævnet hertil:

"Gulvplankerne på 1. sal var ikke dækket med masonitplader, men til gengæld med lineoleum, gamle aviser og nogle steder masonitplader, for at udjævne de værste ujævnheder og ikke som beskrevet i brevet fra Topdanmark væg til væg tæpper. Der var tæpper, men ikke væg til væg tæpper. Vi kunne konstatere, da vi fjernede den gamle belægning, at gulvene havde været skåret op på tværs og lagt igen. En skade som efter min vurdering ikke kan kaldes KOSMETISK. En kosmetisk skade er efter min bedste vurdering en skade, der eventuelt kan udbedres ved gulvafslibning, i dette tilfælde kunne gulvet slet ikke bruges."

Nævnet har fået forelagt fotos af de beskadigede gulve.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at de skadede gulve var dækket af tæpper/linolium ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Af tilstandsrapporten fremgår, at der tages forbehold for gulve under væg-til-væg tæpper i repos/gang og stue på 1. sal. Klageren kunne herefter ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten ikke regne med, at gulvene kunne anvendes som færdig gulvbelægning.

Da nævnet lægger til grund, at gulvene fortsat ville have været egnede som underlag for tæpper/linolium, kan nævnet med henvisning til forsikringsbetingelserne ikke kritisere, at selskabet har afslået forsikringsdækning for den anmeldte skade på gulvene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen