803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 73.006:

xxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 køberforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i et undergulv i ejendommens udestue.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at den konstaterede revne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet revnen ikke har nogen konstruktiv betydning for anvendelsen af gulvet som undergulv.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1957, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/6 2001 på baggrund af tilstandsrapport dateret 12/2 2001

Om det anmeldte forhold er der for så vidt angår forbehold for gulve, der ikke er visuelt tilgængelige på grund af møbler og fast belægning samt tæpper alene refereret til bygning A, og udestuen er benævnt bygning C i tilstandsrapporten.

Om gulvkonstruktionen i udestuen fremgår følgende af tilstandsrapporten:

"**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

...

	Bygn.:	**Kommentar:**
...		
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
Andet; Type	*B*	*Beton*
Gulv på strøer eller bjælker	*A*	
Tæppe på beton	*C.*"	

Klageren anmeldte i april måned 2005 en skade på gulvet i udestuen, idet han under gulvtæppet konstaterede revner i betongulvet. Han konstaterede endvidere, at gulvet var hult og uden isolering.

Selskabet afviste ved skrivelse af 28/4 2005 at dække skaden, idet det var selskabets opfattelse, at den hule lyd i betongulvet ikke udgjorde en skade, der kunne henføres til forsikringens dækningsomfang. Selskabet henviste endvidere til, at udestuen havde eksisteret en del år med denne gulvkonstruktion, og at der derfor ikke var nærliggende risiko for, at der ville udvikle sig en skade på betongulvet ved bibeholdelse af gulvtæppe som gulvbelægning. Endelig var det selskabets opfattelse, at forholdet ikke nedsatte bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, idet gulvkonstruktionen havde fungeret uden problemer med gulvtæppet.

Klageren var uforstående over for selskabets afvisning og henvendte sig til sin advokat. Advokaten anmodede selskabet om en revurdering af sagen.

Selskabet har i skrivelse til advokaten af 13/11 2007 refereret til det anførte i skrivelse af 28/4 2005 og i øvrigt fastholdt sit synspunkt.

Over for nævnet har advokaten i klage af 28/11 2007 nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende erstatningspligten for udbedring af udestuegulvet, og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, hvornår udestue er opført ej heller hvornår gulvet er opført. Der er ligeledes ikke oplyst i tilstandsrapporten, hvorledes gulvet er konstrueret, ej heller at det er dækket af gulvtæppe.
>
> Udestuen fremstår ikke som helt ny, men er en tilbygning til huset og således ikke fra husets byggeår, som er 1957.

Der er en aktuel skade på gulvet, idet gulvet er revnet.

Gulvet er på nuværende tidspunkt ikke brugbart som underlag, ligesom gulvet ikke vil kunne danne underlag for pålægning af nyt gulvtæppe.

Der er nærliggende risiko for, at skaderne vil udvikle sig, henset til at hele underlaget under betonen er ustabilt.

Skaden nedsætter dermed bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 10/1 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det fremgår af tilstandsrapporten side 14, at udestuens færdige gulvbelægning har været tæppebelægning på beton.

Der er ingen bemærkninger til gulvet i tilstandsrapporten, men udestuen har generelt fået en del bemærkninger på andre bygningsdele, og stod således foran en større renovering.

I forbindelse med denne renovering ønsker vores kunde at ændre gulvbelægningen til træ og/eller fliser i stedet for den eksisterende tæppebelægning.

Ved besigtigelsen huggede vores kunde op i betongulvet, og det kunne konstateres, at gulvet var opbygget med 2-3 cm pudslag udlagt på 100 mm polystyrol, som igen lå på grus.

Udover en mindre revne i gulvet kunne der ikke konstateres skader hverken i form af sætningerne eller revner af konstruktiv betydning for anvendelsen af gulvet som undergulv.

Vores taksator skønner dog, at pudslaget nok er for tyndt til at man kan ændre den færdige gulvbelægning til træ/fliser, hvorimod der intet skulle være til hinder for at betongulvet fortsat kan anvendes som undergulv for tæppebelægning.

Der forligger således ikke en skade som defineret i forsikringsvilkårene, idet betongulvet fortsat kan anvendes som underlag for tæppebelægning, som var den overgulvstype ejendommen blev købt med.

Gulvet har da også fungeret for tidligere ejer i en længere årrække, og har tilsyneladende også fungeret fint for vores kunde i en længere årrække, idet forholdet først anmeldes 4 år efter overtagelsen i forbindelse med en generel renovering af udestuen

Det forhold at vores kunde ønsker at ændre typen af overgulv til en anden belægning, et forhold som er forsikringen uvedkommende."

Nævnet har fået forevist de foreliggende fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket?**

4. 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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at den konstaterede revne og hule lyd ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Udestuen har eksisteret en del år med denne gulvkonstruktion, hvorfor der heller ikke er nogen nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade på betongulvet ved bibeholdelse af gulvtæppet, der var den oprindelige gulvbelægning. En ændring af gulvbelægningen til fliser eller trægulv er forsikringen uvedkommende.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen