802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 73.011:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække 3 anmeldte forhold vedrørende den forsikrede ejendoms trægulve, loft i børneværelse samt bærende tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Med hensyn til de anmeldte fugtskader på gulve har selskabet henvist til, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Med hensyn til loftet i børneværelset har selskabet henvist til, at der alene er tale om et forhold af kosmetisk art. For så vidt angår den bærende tagkonstruktion har selskabet henvist til, at den omstændighed, at forsikringstagerne ikke har kunnet udnytte 1. sal til beboelse på grund af manglende stabilitet, ikke udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet ejendommen forsat kan bruges til den funktion, som den havde på købstidspunktet.

Ejendommen, der er opført i 1991, er overtaget af klagerne ved transportfogedudlægsskøde den 1/5 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/3 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Tilstandsrapporten omfatter ikke…**
…
• sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdelsesstand
• bagatelagtige forhold, som kan antages ikke at påvirke bygningernes brug eller værdi nævneværdigt."

Ved mail af 30/9 2006 anmeldte klageren skaderne til selskabet.

På baggrund af anmeldelsen besigtigede selskabets taksator ejendommen den 25/10 2006.

Ved skrivelse af 13/12 2006 til klagerne afviste selskabet at yde forsikringsdækning, idet det bl.a. fremgik:

"**Trægulve i børneværelse og i stue**
Børneværelse:
Midt i værelse kan der konstateres ældre vandskade på trægulv. Arealet er ca. 0,5-0,75 m^2**.** Gulvbrædder er i området mørkefarvet og deformeret.

Stue:
Ved spisebord på gulvflade mod blændet dør, kan der ligeledes konstateres ældre vandskade på trægulv. Arealet er ca. 0,5 m^2. Gulvbrædder er i området mørkefarvet og deformeret.
…
Det er vores opfattelse efter vi har besigtiget gulvene i børneværelse og stue, 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.
…
Loft i børneværelse
…
I børneværelse er der indbygget fastmonteret garderobeskab, ved indvendig væg mod soveværelse. Garderobeskab er opbygget med skydelåger, der er styret og båret af metalskinne, monteret på loft.
Denne metalskinne, der er monteret direkte på trælisteloft, har delvist trykket træliste ned fra dennes vedhæftning til underlag/forskalling. 1 stk. træliste er "kæntret" ca. 0,5 cm.

Der er ikke konstateret skade eller funktionssvigt ved garderobeskab. Det kan konstateres, at loftskinnen tander lidt ved forkant, som det kan konstateres af jeres fremsendte foto.

Forholdet er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen. Afvisningen begrundes således:

Med henvisning til skadebegrebet under ad. 1. er det vores opfattelse efter S.E.M.'s besigtigelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…

Bærende tagkonstruktion
I anmelder ved besigtigelsen, efter jeres entreprenør Q. har gennemgået ejendommen med henblik på indretning af 1. sal til beboelse, at der er manglende styrke og stabilitet i eksisterende let ydervægs bagmur samt at en indretning af 1. salen vil medføre, at indervægge skal stabiliseres
…
Ved besigtigelse kunne der ikke konstateres skader eller nærliggende risiko herfor på den aktuelle ejendom, som følge af manglende stabilitet for lod- og vandrette belastninger.

Ifølge tilstandsrapporten har I købt en 1. plans ejendom hvorfor skade/risiko for skade skal vurderes ud fra at der er tale om en 1. plans beboelse.
..
Med henvisning til skadebegrebet under ad. 1. er det vores opfattelse efter S.E.M.'s besigtigelse, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko herfor."

Klageren har i skrivelse modtaget i selskabet 24/1 2007 kritiseret selskabets afgørelse og har herunder bl.a. anført:

"Det er derfor direkte absurd, at henvise til, at I IKKE vil dække i forhold til husets alder. Idet et Junckers MASSIVT trægulv, alt andet lige må antages, at kunne have en længere levetid end 14 år (1991-2005) - og gulvet er IKKE fra 1991.

Af samme grund er der tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi og ikke mindst brugbarhed - her tænker jeg ikke mindst på rengøring i børneværelset, som er umuligt, når der er sprækker på 0,1-0,3 mm hvor skidtet kan lægge sig og IKKE kan rengøres ved almindelig gulvvask, men kun kan rengøres ved hjælp af spidsen af en klud el. ørepinde. Det er absolut ikke særligt hygiejnisk specielt i mente af, at vores søn på 9 måneder selvsagt kravler rundt og piller ved alt.
…
Hvis klædeskabet fjernes er skruehuller det mindste problem, fjernes klædeskabet, vil der tillige være skruehuller i gulvet, ting som vi ikke forventer dækket, da det siger sig selv, nej problemets kerne er, at skabet er fejlkonstrueret/opsat, idet skabet kører på loftskinnen, som derved bærer vægten og da der er 5 døre, så er vægten IKKE lille. Vi har selv lige investeret i væg til væg skab til vores soveværelse, men her er forskellen, at dørene kører på en skinne i gulvet, som derved bærer skabsdørene.

Når der derfor er tale om, at den konstruktion, som man har valgt er forkert, så er der tale om forhold, som nedsætter brugbarheden og bygningens værdi nævneværdigt, idet skabet ikke er anvendeligt. Når skabet er uanvendeligt, hvad angår dørene ikke indretningen, så må der anses for at være tale nævneværdig nedsættelse af brugbarheden m.v.

Når S.E.M skriver '... eller funktionssvigt ved garderobeskab ...', så er det ukorrekt, da dørene ikke kan køre frit, men 'bumper' over det sted, hvor loftet er 'kæntret', som I skriver det.
…
'Bærende tagkonstruktion'
Indledningsvist skal jeg gøre opmærksom på, at jeg er stærkt uenig i Deres tolkning vedrørende vores køb. Vi har købet et hus med en uudnyttet 1. sal jf. salgsopstillingen. Endvidere er huset godkendt til udnyttelse af 1. salen - hvorfor hvis de søger BBR, så skulle arealet være indregnet - det er vi i hvert fald blevet oplyst af H. Kommune.
…

I øvrigt så giver I afslag efter forsikringsbetingelsernes punkt 3, hvor I skriver 'Forsikringen dækker ...SAMT fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'

Her er værd at bemærke ordet samt - Iigeledes er det utopi at Jeres taksator mener, at der ikke er nærliggende risiko for skader - hvilket jo er i direkte uoverensstemmelse med hvad Q. mener.

Derfor hvis I er uenige i Q.'s vurdering, så skal Vi bare have Deres garanti for, at De vil dække de skader som vil opstå, når førstesalen udnyttes UDEN yderligere forstærkninger. Den imødeser vi, da vi med den i hånden, kan påbegynde arbejdet

Afslutningsvist, så skal jeg henlede Jeres opmærksomhed på Jeres betingelser, hvor I skriver 'Manglende bygningsdele kan være en skade' og dette er jo netop sagens kerne. Det er jo de manglende forstærkninger på huset, som gør, at vi ikke kan udnytte huset som forventet uden en stor ekstraudgift på anslået 500.000 kr."

Selskabet fastholdt sin afgørelse som meddelt ved skrivelse af 17/2 2007 til klageren.

Over for nævnet har klageren i klageskema af 25/11 2007 nedlagt følgende påstand:

"De skal leve op til deres ansvar, dvs. dækning af nyt gulv + skab i børneværelse inkl. opsætning + udbedring af gulvskader i stuen.

Hertil den nødvendige forstærkning af huset med de nødvendige udregninger, så vi ikke om 15 år har et problem og så vi kan bruge det hus, som vi har købt og betalt for. Havde vi haft den viden, som vi har i dag, så havde det nok være usagt om vi ville have købt huset, men det havde i hvert fald været til en helt anden pris."

Til støtte for sin påstand har klageren anført:

"Trægulve
…
Som det fremgår af sagens akter, så har vi klaget over beskadigede trægulve i børneværelset og i stuen. Specielt i børneværelset er den helt galt. Trægulvene er af typen Junckers clickgulve, hvor hele ideen jo er, at gulvene er clicket sammen og der derved IKKE opstår sprækker imellem gulvbrædderne.
…
Er gulvet deformeret - JA - det anerkender Tryg. Er huset i tilsvarende stand, JA, jf. OBHI tillæg til tilstandsrapporten er huset 'Over middel' omkring gulvkonstruktioner og gulve er standen 'god' det bedste. At man så hævder, at det ikke nedsætter brugbarheden - det er direkte latterligt.
…
Samme argumentation gælder for tilfældet i stuen, her er gulvet blot 'delvist dødt', så her vil delvis udskiftning og efterfølgende afhøvling af hele stuen gulvet, med efterfølgende lakbehandling (2 gange) være tilstrækkeligt.
…
Loft i børneværelse

Her er tale om fejlkonstruktion. Der er i børneværelset opsat væg til væg skab. Dette fungerer på den måde, at dørene hænger i loftlisten og føres i gulvet, alt vægt er derfor placeret i loftet. Den pågældende loftskinne er monteres direkte i bræddeloftet, som jo naturligt ikke har den store bærende evne. Når den så over ca. 3,5 meter skal bære 5 døre, så kan den alt andet lige ikke bære, så loftet har givet sig, så man med det blotte øje kan se, at loftet ikke er plant.

Dette påvirker, at dørene ikke kører optimalt og vores børn har svært ved at betjene disse døre. At der IKKE er funktionssvigt, er efter vores opfattelse direkte forkert og man derfor argumenterer for, at der IKKE er tale om en nedsat brugbarhed har ikke hold i virkeligheden, at skabet ligeså lidt efter lidt ødelægger vores loft og at dette skal ses i forhold til et tilsvarende hus er igen latterligt, idet det igen skal påpeges, at skabet IKKE er fra 1991, men er kommet senere efter den omfattende ændring af indretningen i huset.

Løsningen er ganske simpel. Vi har i vores soveværelse selv investeret i et væg til væg skab. Her er forskellen, at dette skab fra Bauhaus kører hjul på en påklistret skinne i gulvet, hvorved al vægten kommer på gulvet og ikke i loftet. Den loftliste, som så er opsat i aluminium og derved vejer minimalt har udelukkede støttende funktion. Tryg kunne derved ved bestilling af et nyt skab i Bauhaus have undgået et klage til forsikringsankenævnet, men det er åbenbart Tryg's holdning, at man hellere trækker i langdrag og så håber. Jeg håber inderligt, at Tryg vil følge Jeres afgørelse.

Bærende tagkonstruktion

Da vi købte vores hus, stod det allerede dengang klart, at den pågældende indretning med 'kun' 2 værelser og en stue ikke var tilstrækkelig, da vi på købstidspunktet havde 1 barn, men påtænkte flere, hvilket vi ikke lagde skjul på overfor mægler, men huset havde jo en jf. salgsopstillingen 'En stor uudnyttet 1 sal'. Dette har imidlertid vist sig, at vi har købt et hus med høj rejsning, fordi det vil koste ca. 0,5 mill. blot at gøre klart til udnyttelse af 1 sal i udgifter stabilisering af ydervægge og opsætning af bl.a. 1-2 bærende vægge, idet huset efter firmaet Q. A/S ikke er bygget til at bære en 1 sal."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse modtaget i nævnet den 9/1 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"1. Trægulve

…

Der kunne ikke konstateres tegn på, at gulvet er i en sådan stand, at der vil være nærliggende risiko for skade, om følge af det anmeldte forhold, idet der ikke er fare for gennemtrædning. Det mørkfarvede område er ifølge vores vurdering af kosmetisk karakter. Vi vurderer derfor, at der ikke er tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kunde oplyser i sin klage, at der er sprækker og revner på 0,1 - 0,3 mm i gulvet, hvor skidt kan samle sig. Det er vores vurdering, at det er normalt, at trægulve vil arbejde en smule, hvis disse bliver udsat for vand- og fugtpåvirkninger. Sprækker og revner på 0,1-0,3 mm udgør ifølge vores vurdering et kosmetisk forhold. Disse vil derfor ikke nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Det er normalt, at gulve der er udført i træ vil have mindre revner og sprækker, som følge af, at træ er et levende materiale, der arbejder.

Vi vedlægger kopi af fotos taget ved besigtigelsen, hvoraf det kan ses, at der er tale om meget små og knap nok synlige revner, samt en mindre plamage.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler i medfør af forsikringsaftalelovens § 22 vores kunde. Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde, der viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse.

2. Loft i børneværelse

…

Årsagen til, at trælisten er 'kæntret' er, at skinnen ikke er fastgjort tilstrækkeligt til loftet. Det er ikke unormalt, at man monterer garderobeskabe med forholdsvis tunge spejllåger til loftet. Styreskinnen til bæring af lågerne er imidlertid fejlmonteret, fordi denne ikke er monteret korrekt til loftet. Der er ikke konstateret skade eller funktionssvigt på skabet ved taksators besigtigelse, kun at loftskinnen tander lidt ved forkanten.

Det er vores vurdering, at forholdet vil kunne udbedres ved, at metalskinnen bliver monteret korrekt til loftet samt ved at sømme den eksisterende loftskinne fast til underlaget igen. Der er således tale om et forhold af kosmetisk art, der ikke vil kræve særligt omfattende arbejder for at blive udbedret. Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi er derfor ikke enige i, at det kræver montering af et nyt skab.

…

3. Bærende tagkonstruktion

Ved taksators besigtigelse og ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten kan det konstateres, at der er tale om en ejendom opført i 1991. Ejendommen er opført med let bærende ydermur, der udvendig er skalmuret med teglsten. Tagkonstruktionen er udført med hanebånd spærfag med 45 grader taghældning.

Ved besigtigelsen var tagetagen ikke udnyttet, og blev brugt som almindeligt loftrum til opmagasinering. Adgangen til loftrummet foregår via en almindelig loftlem med trappestige.

…

Ved taksators besigtigelse kunne der ikke ses tegn på skader på ejendommen, hverken ved de lodrette eller vandrette belastninger. Det er vores vurdering, at ejendommen har eksisteret med denne udførelsesmåde siden opførelsen i 1991. Dette betyder, at ejendommen har stået i 16 år uden at der kan konstateres tegn på skader. Forholdet udgør derfor ifølge vores vurdering ikke en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med henblik på de skader/skaderisici som var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Ejendommen skal derfor vurderes ud fra dens tilstand og funktion på tidspunktet for overtagelsen. Vores kunder har købt ejendommen den 21. april 2005. På købstidspunktet og på tidspunktet for besigtigelsen af ejendommen er tagetagen uudnyttet, hvilket vores kunde oplyser, at han er blevet oplyst om i salgsopstillingen. Der fremgår ingen oplysninger i købsaftalen eller skødet om, at det er en forudsætning for handlen, at tagetagen skal kunne udnyttes til beboelse.

I medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2. dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der vedrører ejendommens funktion, planløsning eller arkitektoniske forhold, medmindre der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade på grund af det anmeldte forhold, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Da der ikke kunne konstateres tegn på skade på nuværende tidspunkt, 16 år efter opførelsen af ejendommen, er det vores vurdering, at der heller ikke fremadrettet vil ske skader, såfremt ejendommen beholdes med dens nuværende uudnyttede tagetage.

Det forhold, at det efterfølgende har vist sig, at ejendommen ikke kan bruges til det formål, som vores kunde har ønsket at bruge denne til, i form af en udnyttet og beboelig 1. sal, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser i den forbindelse til, at der ikke fremgår oplysninger i tilstandsrapporten om, at der skulle være tale om udnyttet tagetage. De 132 m2 som bliver oplyst som beboelse i tilstandsrapporten svarer til husets grundareals beboelse. Vores kunde oplyser i klageskemaet, at han ved indtegningen ikke er blevet oplyst om, at forsikringen begrænser sig til en 1 plans villa. Vores kunde har imidlertid ved indtegningen fået tilsendt forsikringsbetingelserne, hvoraf det fremgår, at forsikringen dækker skader og skaderisici som var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Der er således ejendommens faktiske tilstand uden eventuelle kommende til - eller ombygninger, der danner grundlag for forsikringens dækningsomfang.

Vores kunde har ikke indsendt dokumentation, der viser at der på nuværende tidspunkt er nærliggende risiko for skade, allerede inden den påtænkte udvidelse til beboelse i 1. salen.

Det forhold, at vores kunde har en bristet forudsætning som følge af, at 1. salen muligvis ikke vil kunne udnyttes til beboelse på grund af manglende stabilitet udgør ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet det er vores vurdering at ejendommen fortsat kan bruges til den funktion, som den havde på købstidspunktet."

Efterfølgende har klageren i skrivelse af 18/2 2008 til nævnet bl.a. anført, at revnerne i gulvet det værste sted er 0,5 mm og ikke 0,3 mm, som selskabet har anført.

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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 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 forebyggende 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

…

4.2 Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektonisk forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Trægulve

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at skaderne på gulvene ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde erstatning vedrørende dette forhold.

Loft i børneværelse

Nævnet finder det sandsynliggjort, at grunden til, at trælisten er "kæntret", er, at skinnen ikke er fastgjort tilstrækkeligt til loftet. Der er ved besigtigelsen ikke konstateret skade eller funktionssvigt på skabet, og forholdet er af ren kosmetisk art, som ikke er dækket over ejerskifteforsikringen.

Bærende tagkonstruktion

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at oplysningerne i tilstandsrapporten ikke kan give klageren en berettiget forventning om, at den uudnyttede tagetage kan anvendes til beboelse. At tagetagen ikke umiddelbart kan anvendes til beboelse, kan ikke anses for en fejl eller skade ved bygningen. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke pålægges at betale for stabilisering af huset, således at tagetagen kan indrettes til beboelse.

9. 73.011

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand