813/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.115:

xxxxxx xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulve.

Selskabet har anerkendt, at skaden på gulvet i entréen er omfattet af ejerskifteforsikringen. Selskabet har afvist at dække forholdet vedrørende de øvrige gulve med henvisning til, at der ikke i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade, da gulvene kan anvendes som undergulv for tæpper.

Ejendommen, der er opført i 1976, blev af klageren og hans daværende ægtefælle købt med overtagelse pr. 1/5 2006.

Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 1/12 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner		
…			

K1	Gulv knirker i soveværelse.
K1	Trægulv knirker en del i entre. Skaden er forsøgt udbedret og der er proppet med træ flere steder i entre.

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"

Den 29/3 2007 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at ejendommens gulve er sunket på grund af en fejlkonstruktion i gulvene.

Det anmeldte forhold blev besigtiget af selskabets taksator den 12/4 og 3/5 2007. Af den på baggrund heraf udfærdigede interne besigtigelsesrapport af 22/5 2007, fremgår bl.a. følgende:

"2. Er bygningen/bygningsdelen undtaget fra dækning ifølge tilstandsrapport, forsikringsbetingelser eller klausuler?
Ja delvis side 6, pkt. 6.1
3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
nej
4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Ved besigtigelsen blev forevist gulve i gang, soveværelse og værelse tv for soveværelse.
Gulvet i gangen (på ca. 1,5 kvm) lige indenfor hoveddøren, kan når man træder på det, give sig ca. 1.5 cm men mod strøerne.
Gulvet i øvrigt i gangen knirker og der kan ses det er efterskruet/proppet flere steder ved dørene, benævnt med K1.

Gulvet i soveværelse og værelse gaber ca. 1 cm op mod fodliste, dels ved seng i soveværelse, og dels ved reol i værelse. (sprækken i soveværelse og værelse er blevet synlige da ftag afmonterer tæppe og sandlister for at bruge parketgulvet.

Årsag:
Til besigtigelsen 3.maj havde ftag aftalt med tømrer at han skulle skære op i parketgulvet under sengen i soveværelset hvor gabet ved fodliste er.
Se foto - der kunne ses at betonklaplaget er ca 23 cm under parketgulvet; strøer er opklodset på mursten, afsluttende med opklodsning med papstykker under strøen, med tiden og udtørring, samt brug af gulvet har nogle af papstykkerne flyttet sig eller skubbet sig ud, med det til følge at gulve i soveværelse under sengen og i værelse ved reol (inde ved væggen i begge rum)er sunket ca. 1 cm. på et kort stykke.
Gulvet i gangen giver sig, knirker, og kan trædes ca. 1,7 cm ned, indenfor hoveddøren.
5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden? Hvis ja, begrund svaret. .
nej
…

8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?
   Delvis side 6 pkt. 6.1 K1 er ok, mindre alvorlig skade, der sker ikke skade på andre bygningsdele
9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
   nej
10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret.
    Måske UN

…

15. Er det sandsynligt, at sælger var bekendt med skaden? Hvis ja, begrund svaret.
    Ja, der er efterproppet i gangen.
16. Er der sandsynligt, at køber var bekendt med skaden, da han overtog ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
    nej
17. Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er?
    Huset fra 1976 - 31 år gl. levetid 60 år dvs. 50% værdiforringelse.
18. Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurder de samlede omkostninger excl. moms.
    Hvis der skal accepteres at skadesdif. er opfyldt ??? - må det kun være i gangen.
    Udbedring, *da gulvet i gangen er gennemgående til stue og værelser, kunne forslaget være at bruge gulvet i soveværelset (fjerne soveværelse gulv, lægge et nyt her) til reparation i gangen, fordi gulvet giver sig 1,7 cm indenfor hoveddøren.*

    Omkostninger:
    Soveværelse, fjernelse gl. gulv til genbrug i gang, nyt gulv 10 kvm, med strøer/isolering, reparation i ganggulv med gulv fra soveværelse, kr. 25.000, 00
19. Vurder reservens størrelse excl. moms og selvrisiko.
    25.000,00 50% værdiforringelse = 13.000 00 - sr 1 stk. kr. 10.000,00."

På baggrund af de modtagne oplysninger anerkendte selskabet ved skrivelse af 26/6 2007 skaden på gulvet i entréen. Forholdet vedrørende de øvrige gulve blev samtidig hermed afvist.

Den 17/7 2007 kontaktede klageren telefonisk selskabet og oplyste, at han ikke var tilfreds med afvisningen. Ifølge klageren havde han fået et andet indtryk i forbindelse med besigtigelsen. Selskabet anmodede derfor klageren om at fremsende sine klagepunkter på skrift. Klageren tilkendegav i den forbindelse, at han ville tale med taksatoren om sagen.

Selskabet hørte herefter ikke noget fra klageren før den 13/9 2007, hvor det modtog en regning.

Den 26/11 2007 modtog selskabet en af klagerens advokat affattet skrivelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

> "Jeg vender nu tilbage vedrørende Deres skrivelse af 26. juni 2007, idet problemet med gulvene i ejendommen udvikler sig.
>
> Min klient har nu fået et tømrerfirma til at gennemgå gulvene og jeg vedlægger i den forbindelse kopi af tømrerfirmaets skrivelse af 20. november 2007, hvoraf det fremgår, at der er mangler ved understøtningen af gulvene.
>
> Jeg skal bede Dem meddele mig, om indholdet af tømrerfirmaets skrivelse giver anledning til at ændre Deres opfattelse af årsagen til problemerne, ligesom min klient ønsker, at ejendommens øvrige gulve nu undersøges for tilsvarende mangler, idet alle gulvene bærer præg af samme fejl. Gulvene er desuden alle udført på samme tid og formentlig af de samme håndværkere.
>
> Jeg skal høfligst anmode Dem om at vende tilbage vedrørende det ovenfor anførte så hurtigt som muligt."

I den vedlagte skrivelse fra J. Tømrerfirma hedder det:

> "Vi har d. 01-10-07 besigtiget trægulvet på adressen B.vænget …
>
> Vi kunne konstatere at gulvet synker i henholdsvis soveværelse og de 2 værelser. I soveværelset samt det ene værelse er det meget tydeligt at der er noget helt galt med understøtningen af gulvet, der er blevet en afstand mellem gulvbræt og fodliste på op til 35 mm Og gulvet gynger når man lægger vægt på det.
>
> Tilsvarende problemer er også at finde andre steder i huset, hvor gulvet bærer præg af understøtningerne svigter. Hvis man fjedrer lidt i benene f.eks. I stuen vil man opleve at kundens højttalere som står på gulvet vipper så kraftigt at hvis der havde stået noget på dem ville det have faldet på gulvet.
>
> I gangen ved fordøren synker gulvet ret kraftigt når man træder på det. Dette går igen flere steder i huset.
>
> Vores vurdering er at det er understøtningerne som svigter. Hvorfor disse bør skiftes.
> Det er ikke muligt at lave reparationer på understøtningerne, da omfanget simpelthen er for stort.
>
> Udbedringsmetoden er efter vores vurdering at pille det gamle gulv op og få lavet nye understøtninger, evnt. hvis muligt bevare de eksisterende strøer. Og lægning af nyt 22 mm gulv."

Ved skrivelse af 8/1 2008 til klagerens advokat fastholdt selskabet den tidligere meddelte afgørelse.

Efterfølgende blev sagen den 11/6 2008 indbragt for nævnet.

Af et af klagerens advokat affattet bilag til klageskemaet fremgår bl.a.:

"Det gøres ... gældende, at forsikringsselskabet må anerkende, at manglerne ved gulvene er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet det på baggrund af tømrerens erklæring må lægges til grund, at gulvene i værelser og soveværelse ikke kan anvendes som undergulv for tæpper, som anført af forsikringsselskabet i afgørelsen af 26. juni 2007.

Forsikringsselskabet har anerkendt, at det synkende gulv i entreen er omfattet af ejerskifteforsikringen, og da den samme mangel gør sig gældende både for så vidt angår gulvene i soveværelse, 2 værelser og stue, må disse mangler tillige være omfattet af forsikringen.

Eftersom gulvene er udført på samme tidspunkt, er der en nærliggende risiko for at manglerne ved understøtningen gør sig gældende for så vidt angår hele ejendommen.

Det gør derfor tillige gældende, at forsikringsselskabet må anerkende at den fejlagtig udførte understøtning af gulvene er dækningsberettiget, i det omfang det efter de fornødne undersøgelser kan konstateres, hvilke steder i ejendommen manglen er tilstede."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 1/7 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vores taksator har besigtiget vores kundes ejendom to gange for at kunne foretage en vurdering af gulvene. Årsagen til, at det har været nødvendigt med to besigtigelser har været, at det ikke var muligt at klarlægge årsagen uden et destruktivt indgreb, hvilket først blev foretaget ved den anden besigtigelse.

Det kunne konstateres ved besigtigelsen, at gulvet kan give sig ved betrædning. Opbygningen af konstruktionen sås konstrueret på følgende måde: betonklaplaget ligger cirka 23 cm under parketgulvet, strøerne er opklodset på mursten, afsluttende med opklodsning med nogle papstykker under strøen. På grund af den tid, der er forløbet siden gulvet blev lagt, og udtørring af gulvet, har nogle af papstykkerne flyttet sig eller skubbet sig. Dette betyder, at gulvene er sunket cirka 1 cm på et kort stykke.

Forholdet er konstateret i forbindelse med, at vores kunde har fjernet tæppe og sandlister for at bruge parketgulvet under tæpperne. På ejendommens overtagelsestidspunkt var gulvene belagt med væg til væg tæpper, og fungerede på daværende tidspunkt som undergulv for tæpper.

Gulvene er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1976. Disse er således på tidspunktet for anmeldelsen 31 år gamle. Det er ikke usædvanligt, at der kan konstateres svigt i opklodsningerne på gulve af samme alder, især ikke henset til, at der er brugt papstykker under strøerne, som igennem tiden vil blive bløde, og dermed blive mindre i omfang, hvorved gulvet vil gynge hen over stederne, hvor papstykkerne er formindsket. Henset til, at der ifølge vores vurdering, er tale om svigt på grund af slid og ælde i papstykkerne, finder vi det ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand, idet vi ikke finder, at vores kunde eller dennes advokat har løftet bevisbyrden for, at gulvet ikke kan bruges til brugbart undergulv for tæpper, hvilket ejendommen er købt med.

Vi har noteret os indholdet af udtalelsen fra tømrermesteren. Udtalelsen dateret den 20. november 2007 indeholder imidlertid ikke en årsag eller et omfang, men er blot en oplysning om, at tømreren vurderer, at understøtningerne svigter. Der er imidlertid ikke foretaget en nærmere undersøgelse af disse, der har kunnet klarlægge den præcise årsag.

Der er fjernet lister og gulvtæpper på ejendommen efter vores kundes overtagelse. Det er ikke usædvanligt, at gulve vil kunne gabe langs panelerne, når der fjernes tæpper og lister. Ved taksators besigtigelse kunne der ikke konstateres et gab på 35 mm som anført af vores kundes tømrer. Det er vores vurdering, at gulvene fortsat kan bruges som undergulv for tæpper, idet forholdet først anmeldes i forbindelse med fjernelse af tæpper og lister. Gulvet har således fungeret som brugbart undergulv indtil det tidspunkt, hvor tæpperne og listerne er fjernet.

Vi har anerkendt gulvet i entreen, fordi vi vurderer, at dette kan trædes 1,7 cm ned foran døren. Et tilsvarende forhold kunne ikke konstateres ved taksators besigtigelse for så vidt angår de øvrige gulve.

På baggrund af det konstaterede ved taksators besigtigelse, er det fortsat vores vurdering, at årsagen til, at der kan konstateres gyngende gulv er, at papstykkerne ved strøerne er udslidte, hvilket ikke er usædvanligt forekommende for en ejendom af tilsvarende alder. Vi har ikke modtaget dokumentation, der viser at gulvene ikke fortsat kan bruges til undergulv for tæppe.
…

Den byggesagkyndige har beskrevet forholdene med karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade. Når den byggesagkyndige giver karakter i forbindelse med huseftersynet sker dette på baggrund af en sammenligning med et tilsvarende hus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Da det umiddelbart er vores vurdering, at der er tale om et forhold, der skyldes sædvanligt slid og ælde, idet papskiverne er sunket sammen som følge heraf, mener vi, at den angivne karakter ikke er klart forkert beskrevet vedrørende gulvet i soveværelset, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1. Vi har anerkendt entregulvet, fordi der var tale om en stor nedbøjning i forhold til det forventelige for alderen.

Det er en betingelse for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden/skaderisikoen var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Ved taksators besigtigelse kunne der ikke konstateres nedbøjninger af en sådan art, som beskrives i tømrerens udtalelse, der er udarbejdet kun 6 måneder efter besigtigelserne. Vi mener ikke, at forholdet kan udvikle sig så hurtigt, og vurderer fortsat, at den væsentligste årsag til, at gulvene gynger er papskiverne, der er blevet mast sammen på grund af udtørring, slid og ælde.

Taksator oplyser, at der ikke er nærliggende risiko for skade, idet man ikke er i fare for at gå igennem gulvet. Dette vil blot gynge, men ikke styrte sammen.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen, ligesom forholdet heller ikke vil nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår af korrespondancen i sagen, at vores kundes advokat ønsker, at vi foretager en nærmere undersøgelse af gulvene. Vi vil i den forbindelse gøre opmærksom på, at bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler vores kunde i medfør af forsikringsaftalelovens § 22. Såfremt vores kundes advokat således fortsat mener, at der er

problemer med alle gulve på ejendommen, mener vi derfor at advokaten bør iværksætte en sådan undersøgelse.

Hvis vores kundes advokat får iværksat en nærmere undersøgelse af gulvene, og det på baggrund af undersøgelsen viser sig, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi indstillet på at genoptage sagen og betale rimelige omkostninger forbundet med undersøgelsen. Men på det foreliggende grundlag finder vi ikke, at vores kundes advokat har løftet bevisbyrden for, at forholdet opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Vi fastholder i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder 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
4.1
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 parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at det omtvistede forhold opfylder skadedefinitionen i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann