836/10

Den 20. januar 2010 blev i sag nr. 76.476:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulve.

Selskabet har over for nævnet gjort gældende, at klagerens eventuelle krav er forældet i medfør af forsikringsaftalelovens § 29. Subsidiært har selskabet gjort gældende, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1962, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/3 2006. Købesummen udgjorde 2,395 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 25/11 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 i stuen SØ hjørne gynger ved kraftig belastning. Note: Gulvet ligger over ventileret hulrum på strøer.

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

Det fremgår af sagen, at klageren den 4/7 2006 telefonisk anmeldte til selskabet, at gulvbrædder i stue er knækket, og at gulvet i gang og soveværelse vipper.

Til brug for sagens behandling anmodede selskabet klageren om at fremsende nærmere oplysninger.

I en skrivelse, som selskabet modtog fra klageren den 22/8 2006, hedder det:

"Hermed anmelder jeg skade på følgende rum, som er ikke konstateret ved tilstandsrapport på vores hus:
Stuen
Gulvbrædder knækket 8-10 steder

Gang
Gulvet vipper

Soveværelse
Gulvet vipper

Årsagen til skade ubekendt.
Vi håber at I kommer og kigger på sagen snarest muligt."

Den 14/9 2006 blev forholdet besigtiget af selskabets taksator, hvorefter selskabet fremsendte skrivelse af 23/10 2006 til klageren. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"I har anmeldt, at der er problemer med gulvet.
…
Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere, at gulvbrædderne er begyndt at knække ved endesamlingerne, og de steder hvor de endnu ikke er knækket virker de eftergivende og på nippet til at knække.

Trægulve i stue og entre er udført som massiv fyrretræsgulv, udlagt på opklodset gulvstrøerkonstruktion.

Gulvet er udført som et undergulv for væg til væg tæppe, og er fra husets opførelse i 1962.

Gulvbrædderne er udført med endesamlinger uden understøtning (flyverstød). Denne monteringsmetode er tidstypisk og adskiller sig ikke fra tilsvarende gulve af samme alder.

Problemet omkring endesamlinger, der er begyndt at knække ved endesamlingerne er et velkendt problem, og vil kunne ses i mange andre bygninger hvor denne metode er benyttet,

særligt der hvor man har fjernet tæpperne og nu bruger undergulvet som den endelige gulvbelægning.

Ved jeres overtagelse lå der væg til væg tæpper. Disse er nu fjernet, og brugen af gulvet er ændret med en langt større belastning af gulvet til følge, idet gulvet oprindeligt er beregnet som et undergulv og ikke som et færdigt gulv.

Vores taksator vurderer, at gulvet ikke adskiller sig væsentligt fra andre gulve af samme alder og type, og at der er tale om almindelig slid og ælde af gulvet.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da skadedefinitionen ikke er opfyldt."

På grund af klagerens utilfredshed med afgørelsen blev sagen indbragt for nævnet, som modtog klagen den 6/7 2009.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 4/7 2009, fremgår:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Vi mener der er brud og svækkelse i gulvbrædderne, dette kunne ikke ses ved købet da der var tæpper fra væg til væg. Tryg mener det er et undergulv, men det er lavet i ganske almindelige gulvbrædder som også forefindes i mange lejligheder, der bliver de også brugt som direkte gulv. Vi mener ikke man kan betegne det som et 'undergulv' bare fordi der er tæpper på, som vi ikke ønsker at bruge.
I Tryg's påstand skulle gulvet være lavet med henblik på at der altid skulle være tæpper på, det mener vi ikke er tilfældet.
Tryg skriver det er et velkendt problem at sådanne gulve vil knække, og at det er begyndt at knække fordi gulvtæppet er fjernet, vi mener ikke at et gulvtæppe i sig selv kan styrke et gulv i dets konstruktion, og at konstruktionen derved er svækket og belastningen er blevet større.
Da vi ikke har kunnet konstater fejlen ved købet mener vi at det er dækker af ejerskifteforsikringen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi mener Tryg skal reparere skaderne i gulvene jævnfør ejerskifteforsikringen som er tegnet."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 25/9 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**Forældelse**
Principielt er det vores opfattelse, at sagen er forældet i henhold til Forsikringsaftalelovens § 29, da vores kunde har anmeldt forholdet til os den 4. juli 2006. Vi har den 23. oktober 2006 afvist forholdet overfor vores kunde, og har i tiden frem til, hvor kunden den 4. juli 2009 klager til Ankenævnet ikke hørt fra vores kunde. Skulle Ankenævnet finde, at sagen ikke er forældet vil vi redegøre for vores vurdering af sagen.

Vores vurdering
Efter at have modtaget klagen fra ankenævnet, har vi gennemgået sagen på ny.

Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere, at gulvbrædder i stue og entre er udført med ende samlinger uden understøtning (flyverstød), og udført som et massivt fyrretræs-

gulv, udlagt på et opklodset gulvstrøkonstruktion. Ifølge vores taksator er denne monteringsmetode tidstypisk og adskiller sig ikke fra andre gulve af denne type og af denne alder.

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

Gulvene er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1962. Disse er således på tidspunktet for anmeldelsen 44 år gamle. Det er ikke usædvanligt, at sådanne gulve 'knækker' ved endesamlingerne, og de steder de ikke er 'knækket', virker de eftergivende. I stuen er de 'knækket' 8-10 steder, og i gang og soveværelse 'vipper' gulvene. Dette er ifølge vores taksator et velkendt fænomen, og vil kunne ses i mange ejendomme, hvor denne metode er anvendt, særligt der, hvor man har fjernet tæpperne, og nu bruger undergulvet som den endelige gulvbelægning. Henset til, at der ifølge vores vurdering, er tale om svigt på grund af slid og ælde i gulvene, 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 har løftet bevisbyrden for, at gulvet ikke kan bruges til brugbart undergulv for tæpper, hvilket ejendommen er købt med.

Der er fjernet gulvtæpper på ejendommen efter vores kundes overtagelse. Det er vores vurdering, at gulvene fortsat kan bruges som undergulv for tæpper, idet forholdet først anmeldes efter man har fjernet tæpperne og har taget gulvene i brug, som den endelige gulvbelægning. Gulvene har således fungeret som brugbart undergulv indtil man har fjernet tæpperne.

På baggrund af det konstaterede ved taksators besigtigelse, er det fortsat vores vurdering, at årsagen til, at det kan konstateres, at endestykkerne 'knækker' er, at de brædder der er anvendt med tiden udtørrer og bliver mindre, og det betyder, at brædderne ikke har så godt 'fat' i hinanden, og derved bliver svækket, 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 eller i øvrigt er i ringere stand end forventeligt for tilsvarende gulve.

Endvidere har undergulvene opfyldt de krav man havde til undergulv i 1962, da det har fremstået som et stabilt ensartet underlag for en tæppebelægning, men med tiden udtørrer gulvet og bliver ustabilt, og til sidst 'knækker' det i endesamlingerne. Der er efter vores vurdering tale om almindeligt slid og ælde.
…
Den byggesagkyndige har [i tilstandsrapporten] 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, mener vi, at den angivne karakter ikke er klart forkert beskrevet vedrørende gulvet i stuen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

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, 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
4.1
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:

Selv om forholdet måtte være dækningsberettigende, er det nævnets opfattelse, at kravet er forældet i medfør af både den tidligere og nuværende bestemmelse i forsikringsaftalelovens § 29. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jacques Hermann
udskriften bekræftes

Henning Jønsson