862/11

Den 28. februar 2011 blev i sag nr. 78.210:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

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 Tryg Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække en skade på trappen til hoveddøren samt gulvet i kælderen. Der klages endvidere over, at den samlede selvrisiko i forsikringsperioden udgør 30.000 kr..

Med hensyn til selvrisikoens størrelse gør selskabet gældende, at det af tilbuddet på ejerskifteforsikringen fremgår, at selvrisikoen beregnes af enhver skade. Med hensyn til trappen har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, forholdet er anført i tilstandsrapporten. Med hensyn til kældergulvet har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1951, og at klageren overtog ejendommen pr. den 12/2 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/10 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**1. Fundamenter/sokler**

1.3 Udvendige trapper	K2	Kældertrappe har revnedannelser og salpeterudfældninger på vanger og dæk samt revnet/nedbrudt puds/beton på trin.

	K2	Hoveddørstrappe har manglende fliser på hjørne ved kældertrappe samt revnet på ved kældertrappegelænder.
	K2	Hoveddørstrappe har sætningsrevne mellem dæk og vange samt hultlydende klinker.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Klinkegulv i viktualierum har mangelfuld vedhæftning. Note: Der er kun konstateret enkelte klinker med mangelfuld vedhæftning, hvilket vurderes uden betydning for gulvets funktion."

Klageren modtog via ejendomsmægleren et tilbud dateret den 4/12 2009 på en ejerskifteforsikring. Tilbuddet bestod af bl.a. prisoplysninger og betingelser for tilbuddet. Af tilbuddet, som efter det af selskabet oplyste er med standarddækning, fremgår, at selvrisikoen er 30.000 kr. pr. dækningsberettigende skade og at den samlede selvrisiko ikke kan overstige 30.000 kr. i hele forsikringsperioden. Af betingelsernes punkt 14 fremgår:

"**14. Selvrisiko**

Selvrisiko pr. dækningsberettigede skade
Sikrede har en selvrisiko pr. dækningsberettigede skade. Størrelsen af denne fremgår af policen.

Den samlede selvrisiko
I hele forsikringsperioden kan sikredes betaling af selvrisiko sammenlagt ikke overstige det beløb, der ligeledes står på policen."

Af den til tilbuddet vedlagte tilbudsaccept fremgår, at der var tale om et Ejerskifte Basis produkt med en 5-årig løbetid og en selvrisiko på 30.000 kr. af enhver skade. Hertil var der forskellige tilvalgsmuligheder. Ifølge det af selskabet oplyste valgte klageren muligheden ”Basisdækning m/10.000 i selvrisiko”.

Af klagerens police dateret den 2/2 2010 fremgår, at selvrisikoen udgør 10.000 kr. og at den samlede selvrisiko i forsikringsperioden ikke kan overstige 30.000 kr. Klageren er utilfreds med at den samlede selvrisiko ikke er maksimalt 10.000 kr., idet han ikke finder, at dette er i overensstemmelse med hans tilbudsaccept, hvilket han gjorde selskabet opmærksom på ved brev af 9/2 2010.

Ved e-mail af 15/2 2010 anmeldte klageren til selskabet, at der var en skade på hoveddørstrappen mellem trinnene og brystningen/vangen. Selskabet afviste ved e-mail af 18/2 2010 at dække skaden med henvisning til, at forholdet var anført i tilstandsrapporten, samt at selskabet ikke fandt det godtgjort, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabets taksator besigtigede dog trappen den 24/2 2010. Af en intern besigtigelsesrapport fremgår bl.a.:

> "4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
> *Ved besigtigelsen blev ejendommens hovedtrappe inspiceret. Ejendommen er bygget i 1951 i tidstypiske materialer og konstruktioner. Hovedtrappen er en støbt konstruktion, der er klinker på 4 trin og på repos. Flere klinker ligger nu helt løse. Revnedannelsen mellem trin og vangen giver muligheder for frostskader.*
> *Gelænder og tag og 2 sider er udført i jernkonstruktion - tag og 2 sider har indlagt glas.*
> *der er ikke det mindste tegn på skader på jernkonstruktionen - ingen revner i glas.*
> *det er min vurdering, at revnen mellem dæk og vange med tiden har udviklet sig - i oktober 2009 kan der konstateres en sætningsrevne - nu har det så været frostvejr i mere end 2 måneder, hvilket har betydet yderligere revnedannelse - de hultlydende klinker er nu sprunget fra underlaget og ligger løse. Der er ikke igangsat tiltag for at begrænse den K2, som er nævnt i tilstandsrapporten.*
> *Beskrivelsen K2 den 6. oktober 2009 kan derfor nemt give et retvisende billede af trappens tilstand, som den beskikkede byggesagkyndige beskriver - herefter bliver det værre og værre.*
> …
> 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?
> *ja - under pkt. 1.3 på side 8 er der beskrevet en K2 for problemer med hovedtrappen - efter min vurdering ikke klart forkert beskrevet i oktober 2009."*

Den 25/2 2010 anmeldte klageren endvidere en skade på gulvbelægningen i kælderen. Selskabet afviste ved brev af 8/3 2010 at yde dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade på gulvet.

Ved brev af 22/3 2010 til klageren fastholdt selskabet sit oprindelige afslag på dækning for trappen.

Der var herefter yderligere korrespondance mellem parterne om selvrisikoens størrelse og hvorvidt der var dækning for de anmeldte skader.

Ved klageskema underskrevet den 21/4 2010 af klageren blev sagen indbragt for nævnet. Heraf fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Der er 3 forhold. 1) Da vi tegnede forsikringen købte vi den med selvrisiko på kr. 10.000. Da vi fik policen var den samlede selvrisiko på 30.000. Dette fremgik ikke af tilbudet fra Tryg. 2) Da vi overtog huset var trappen til hoveddøren med flere løsrevne klinker og hele vangen var løsrevet fra trappen. Da glasoverdækningen støtter på vangen er denne i fare for at bryde sammen. Der var en K2 i tilstandsrapporten, men denne vedrørte alene en mindre revne i fugen mellem dæk og vange. Den gav indtryk af at kunne repareres ved at skifte fugen. Revnen var under glasoverdækning, så den var ikke udsat for nedbør. Vi mener helt klart, at der er tale om en K3, men dette er afvist af Tryg. Da vi skulle skifte fliser på kældergulvet viste det sig, at der i dette var indbygget Celotex plader. Tryg har afvist med henvisning til at vi ville skifte gulvet alligevel. Indledningsvis havde vi alene planer om at skifte fliserne, og vi mener ikke afvisningen er berettiget. Anmeldelsen og svaret fra Tryg er bortkommet, men er rekvireret fra selskabet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi ønsker at Tryg anerkender at den samlede selvrisiko er på 10.000 kr., at skaden på trappen mm. skal udbedres og at forholdet vedr. Celotex i konstruktionen skal værdisættes og erstattes."

Selskabet har i brev af 27/5 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Selvrisikoens størrelse
…
I det aktuelle tilfælde har vores kunde valgt muligheden 'Basisdækning m/10.000 i selvrisiko', og tvisten vedrører herefter, om dette tilvalg af selvrisiko på 10.000 kr. i stedet for standarden på 30.000 kr. også nedsætter forsikringens betingelsesmæssige samlede selvrisiko fra 30.000 kr. til 10.000 kr.

Der er efter vores opfattelse ikke tvivl om, at tilvalg iht. tilbudsaccepten er et valg af selvrisikobeløb pr. skade, og at dette valg ikke vedrører forsikringens samlede selvrisiko på 30.000 kr.

Vores kunde har argumenteret for, at der med henvisning til tilbudsaccepten må gælde en samlet selvrisiko for hele forsikringsperioden på 10.000 kr.

Af tilbudsacceptens tekst om tilbud og accept på ejerskifteforsikring fremgår det, at tilbuddet gælder for et Ejerskifte Basis produkt med løbetid på 5 år og en selvrisiko på 30.000 kr. **af enhver skade**. Der står endvidere, at øvrige oplysninger fremgår af tilbud og faktablad.

I fortsættelse af ovennævnte tekst kan der foretages tilvalg i form af bl.a. Ekstrasikring, ændring af forsikringens løbetid og ændring af selvrisikobeløbet til 5.000 kr. eller 10.000 kr.

I tilbudsaccepten er der ikke nævnt noget om forsikringens samlede selvrisiko i hele forsikringsperioden, og den naturlige forståelse af teksten er derfor, at det aktuelle tilbud med en **selvrisiko på 30.000 kr. af enhver skade** ved tilvalg kan ændres til et produkt **med selvrisiko på 10.000 kr. af enhver skade** eller et produkt med **selvrisiko på 5.000 kr. af enhver skade.**

At selvrisikoen på ejerskifteproduktet er maksimeret til 30.000 kr. i hele forsikringsperioden, fremgår af tilbudsmaterialet, police og forsikringsbetingelser. Denne maksimale selvrisiko på 30.000 kr. i hele forsikringsperioden er en del af forsikringsbetingelserne og er gældende uanset, om kunden vælger en selvrisiko på 5.000 kr., 10.000 kr. eller 30.000 pr. skade.

Det skal tilføjes, at den normale forståelse af selvrisikobeløb er, at denne gælder af enhver skade. Det kan efter vores opfattelse ikke komme ejerskifteproduktet til skade, at det via forsikringsbetingelserne er bestemt, at forsikringstager maksimalt kan bære 30.000 kr. i selvrisiko i hele forsikringsperioden.

Vi fastholder derfor vores afgørelse vedrørende forsikringens selvrisikobeløb.

Revnet udendørstrappe
Vores kunde anmeldte pr. e-mail den 15. februar 2010, at der var en væsentlig skade på hovedtrappen mellem trinene og brystningen/vangen.

Skaden anmeldes 3 dage efter overtagelsen ejendommen.

I vores kundes anmeldelse gøres der opmærksom på en bemærkning i tilstandsrapporten med karakteren K2 vedrørende sætningsrevne i hoveddørstrappen, og at denne revne ikke var af nogen betydning.
…
Det anmeldte forhold er efter vores vurdering ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

I forbindelse med overtagelsen af ejendommen har vores kunde konstateret revnedannelse mellem trin og vangen på hoveddørstrappen samt løse fliser.

Vores taksator har besigtiget forholdet og vurderet, at forholdet er korrekt beskrevet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, men at der naturligt er sket en forværring som følge af den meget hårde frost denne vinter.

Det er vores opfattelse, at bemærkningen i tilstandsrapporten har været retvisende og dermed, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i rapporten.

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Den byggesagkyndige har givet forholdet karakteren K2, hvilket betyder en alvorlig skade som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, men at dette ikke vil medføre skade på andre bygningsdele.

Med karakteren K2 i tilstandsrapporten har den byggesagkyndige således advaret om en alvorlig sætningsrevne i trappens vange, som kræver reparation, inden trappens funktion svigter.

Vi finder derfor karakteren K2 som retvisende på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.

Vi må på baggrund af sagens oplysninger fastholde afgørelsen i sagen.
…
Forsikringsbetingelserne
Hvad dækker ejerskifteforsikringen:

6. 78.210

I forsikringsbetingelsernes afsnit 3 står følgende:

'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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.'

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke:
I forsikringsbetingelsernes afsnit 4, punkt 4.1 står følgende:

'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 og betydning i betragtning.'

<u>Kældergulvet</u>

Vores kunde har den 25. februar 2010 anmeldt telefonisk, at han er ved at fjerne fliser på kældergulvet, og at mejslen går lige igennem, fordi der er anvendt celotexplader under fliserne.

Ejendommen blev besigtiget den 1. marts 2010, og den 8. marts 2010 sendte taksator sin rapport til kunden.

Af taksatorrapporten fremgår det, at både gulve og vægge kunne ses at være ført tilbage til den oprindelige rå tilstand, og at både vægge og gulve var frilagt. Endvidere oplyser taksator, at klinkerne efter det oplyste er fjernet, fordi der er ønsket en anden overflade på kældergulvet.

Taksator meddeler derfor, at der er tale om en planlagt udskiftning af klinker til en anden belægning/materialevalg, og at det planlagte arbejde ikke kan behandles som en forsikringsskade efterfølgende.

Herefter klager kunden til ankenævnet.

Det anmeldte forhold er efter vores vurdering ikke omfattet af forsikringen.

Efter det oplyste er klinkegulvet hugget op for at lægge en anden belægning og i den forbindelse konstateres det, at underlaget består af celotexplader.

Ophugningen er ikke sket som følge af en skade eller mistanke om en sådan, og vores taksator har ikke kunne konstatere skade på gulvet ud fra de fremviste fotos af gulvet inden ophugningen.

Den omstændighed at underlaget ikke svarer til det forventelige kan ikke i sig selv betragtes som en skade.

På overtagelsestidspunktet var der et anvendeligt klinkegulv som gulvbelægning, hvor der ikke kunne konstateres nogen form for skade eller nærliggende risiko for skade.

Vores kunde har efter overtagelsen valgt at udskifte gulvbelægningen, og celotexpladerne er blevet ødelagt i forbindelse med ophugning af gulvet. Dette har naturligvis medført en uforudset udgift til fjernelse af pladerne, før ny gulvbelægning kan etableres, men dette er efter vores opfattelse ikke en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der er ikke konstateret en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, ligesom der ikke foreligger en nærliggende risiko for skade.

Ved vores besigtigelse var kælderen ført tilbage til den oprindelige rå tilstand, hvilket i sig selv er at betragte som normal tilstand for en kælder i et hus fra 1951.

Vi må på baggrund af sagens oplysninger fastholde vores afgørelse i sagen."

Hertil har klageren i brev af 16/6 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Selvrisikoens størrelse**

…

Jeg mener ikke, at man som forsikringstager bliver nødt til at forlade sig på, hvad Tryg kalder: 'en normal forståelse af begrebet 'selvrisiko'. Når det nu var meningen for Tryg, at tilvalget skulle omfatte 'Selvrisiko pr. dækningsberettiget skade' og ikke samlebegrebet 'Selvrisiko' kunne Tryg blot have brugt sin egen underoverskrift i skemaet for tilvalgsmuligheder. Tryg nærmest til at bære risikoen for den uenighed, der er foranlediget af dette.

Revnet udendørstrappe

Indledningsvis skal det bemærkes, at jeg ikke har grundlag for at betvivle, at skaden på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse var korrekt beskrevet af den bygningssagkyndige ud fra den undersøgelse han skulle foretage.

Det jeg klager over er, at beskrivelsen ikke er dækkende for den skade som kunne konstateres, da vi overtog huset og heller ikke beskrivende for en risiko for en sådan skades opståen.

Det var min opfattelse, at der skulle gennemføres syn og skøn, hvilket jeg er blevet gjort bekendt med ikke vil være tilfældet. Jeg ville under syn og skøn kunne have påvist, hvad der var af synlige skader, da vi købte huset og Ankenævnet kunne have fået syn for det omfang af skaden som nu rent faktisk er tilfældet.

På baggrund heraf har jeg taget vedhæftede supplerende fotos for en lidt mere uddybende beskrivelse af skaden.

Jeg har siden min anmeldelse overfor Ankenævnet modtaget kopi af Tryg's interne taksatorrapport og skal hermed komme med et par kommentarer/præciseringer til denne.

1. I pkt. 4 er det nævnt, at der ikke er igangsat tiltag for at begrænse skaden. Dette er korrekt, men det bemærkes, at dette er tilfældet, idet Tryg har meddelt, at jeg ved udbedring af skaden ville kunne forringe min retsstilling.

…

3. I pkt. 12 er det nævnt, at revnedannelser straks skal repareres for at yderligere skader ikke opstår. Den revne som var beskrevet som en sætningsrevne mellem dæk og vange var en revne i fugen mellem de fliser som var monteret på vangen og de fliser som var på dækket. Som det fremgår af tilstandsrapporten og som tidligere fremhævet overfor Tryg var der ikke revne mellem trappe og vange, hvilket har høj relevans. Revnen mellem dæk og vange var beliggende under glasoverdækningen, og hvis det var en revne som straks skulle have været repareret for at undgå yderligere skader, da skulle der have været gjort bemærkning om dette.

   Det er først da revnen har bevæget sig ned mellem trappe og vange, at man efter min opfattelse burde have været opmærksom på risikoen for udvikling af skaden. Dette var det ikke noget som kunne indikere ville ske, da vi købte huset. Dertil kommer, at vi jo ikke havde mulighed for at reparere revnen før vi overtog huset. Hvis vi skulle have en chance for at vurdere risikoen for en så voldsom udvikling af skaden, og hvis Tryg mener, at vi burde have kunnet gøre det da vi købte, hvorfor kunne den bygningssagkyndige så også vurdere det ved besigtigelsen?

4. I pkt. 13 anføres det, at skaden er udtryk for udløb af sædvanlig levetid. Huset er fra 1951 og har en støbt trappe med en muret vange. At taksator mener, at hele denne konstruktion bør udskiftes efter 60 år må jeg sige, at jeg er meget uenig i. Jeg kender mange huse fra 1930'erne og ældre som stadig har den oprindelige trappe uden nogen form for skader. Rent faktisk har jeg aldrig oplevet et hus som skulle have skiftet denne konstruktion så hurtigt. Tryg opfordres til at komme med belæg for deres påstand om levetid. Min påstand er, at levetiden for en sådan konstruktion - ligesom for et muret hus i øvrigt - stort set er at betragte som ubegrænset ved sædvanligt vedligehold.

…

Sagen er efter min opfattelse den, at denne skade har været beskrevet korrekt ud fra det der visuelt kunne besigtiges ved rapportens udarbejdelse (og ved vores besigtigelse i forbindelse med køb). Det der så har været tilfældet er, at der skjult har været en langt større skade i udvikling, og at denne skade har udviklet sig til noget som umuligt kan karakteriseres som andet end en K3 eller en UN på tidspunktet for vores overtagelse af huset.

Tryg anfører, at der er tale om en revne mellem trappe og vange. Dette bør præciseres, idet man ved at trykke på gelænderet kan vippe hele vangen fra trappen. Vangen er således løsrevet fra trappen.

Tryg henviser til 3 bemærkninger i tilstandsrapporten vedrørende trappen. Selvom Tryg jo selv kun benytter henvisning til bemærkningen om sætningsrevne mellem dæk og vange, skal jeg overfor Ankenævnet præcisere, at de 2 øvrige bemærkninger alene vedrører området omkring trappen ned til kælderen, og at disse bemærkninger på ingen måde relaterer sig til skaden.

Endelig skal det med henvisning til Trygs svar, afsnit 2 på side 4 igen præciseres, at bemærkningen i tilstandsrapporten alene vedrørte en revne mellem dæk og vange og ikke mellem trappen og vangen, samt at denne revne var beliggende under en overdækning. Ved min besigtigelse af huset ved vores køb var det min opfattelse, at der var tale om en skade som

kunne afhjælpes ved at kradse den revnede fuge ud og erstatte den af en ny.

Hvis vi skulle kunne have vurderet, at revnen ville udvikle sig som det er sket, burde dette have været beskrevet anderledes. Jeg henviser i den forbindelse til beskrivelsen fra Bolius (specielt beskrivelsen af skaden på vinduesstik), som jeg tidligere har vedlagt i korrespondancen med Tryg, og som Tryg har vedlagt i deres svarbrev.

For så vidt angår fliserne på trappen kan det konstateres, at disse er lagt ovenpå en tidligere flisebelægning, og at dette åbenlyst ikke har været udført håndværksmæssigt korrekt, idet fliserne falder af på stribe jf. vedlagte fotos - det skal i den forbindelse bemærkes, at vi ikke har gjort noget for at provokere denne udvikling.

Som nævnt var det min opfattelse, at der skulle have været foretaget syn og skøn, hvilket jeg sådan set havde set frem til, idet det ville give syn for hvor voldsom skaden er.

Trods det at Tryg jo selv har skrevet, at vangen og fliserne skal udskiftes, vil jeg derfor for god ordens skyld bede Tryg bekræfte, at skaden skulle have været karakteriseret som en K3 eller en UN, hvis den på tidspunktet for den bygningssagkyndiges undersøgelse havde haft et udseende svarende til da vi overtog ejendommen.

I bekræftende fald mener jeg herefter, at der er grundlag for at Ankenævnet kan træffe afgørelse men i modsat fald hører jeg gerne, hvorledes en objektiv vurdering af dette kan opnås.

Kældergulvet

Nu har jeg ikke set Tryg's taksatorrapport på dette forhold, men jeg kan oplyse, at kælderen på tidspunktet for skadens konstatering fremstod som da vi overtog den, bortset fra, at jeg havde afmonteret Celotex plader fra væggene og var begyndt at fjerne fliser fra gulvet.

Tryg anfører, at vi efter overtagelsen havde valgt at udskifte gulvbelægningen, og at Celotex pladerne blev ødelagt i forbindelse med dette.

Som anført overfor Tryg var hensigten at fjerne eksisterende fliser og at montere nye. Det er misvisende at tale om, at vi derved har ødelagt Celotexpladerne under gulvet. Som det også fremgår af billederne som tidligere er vedlagt, viste gulvopbygningen sig at være bestående af et betongulv nederst, derefter Celotexplader, derefter en eller anden form for støbt sort masse på ca. 5 cm. og til sidst fliser.

Dette er ikke en håndværksmæssig korrekt måde at bygge et gulv op på. Celotexpladerne var våde og disse ville kunne sprede skimmelsvamp ud over at de på et tidspunkt vel ville være rådnet væk, så gulvet ville have sat sig.

Det viste sig ikke at være muligt at genanvende underlaget på den påtænkte måde ikke mindst fordi, at betongulvet under Celotex pladerne ikke var plant men buede op i hjørnerne. Derudover var der ved fjernelsen af den beskrevne konstruktion opstået et niveauspring til de øvrige gulve, hvor flisebelægningen løb videre.

På baggrund heraf valgte jeg at bryde hele gulvkonstruktionen op og lave en ny.

Det er klart at denne fremgangsmåde har været klart mere bekostelig end den først påtænkte, og at vi ved konstateringen af den gulvopbygning der viste sig har haft et tab i forhold til, hvad vi måtte have kunne forvente ud fra den beskrivelse, der var i tilstandsrapporten samt i øvrigt

ud fra, hvordan man normalt måtte forvente, at et gulv i en kælder var bygget op."

Selskabet fastholder i brev af 5/7 2010 til nævnet sin afgørelse. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Revnet udendørstrappe**
Det skal indledningsvis bemærkes, at vores kunde ikke betvivler, at skaden var korrekt: beskrevet af den byggesagkyndige på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.

Vores kunde har kommenteret vores taksators interne skaderapport, som blev udarbejdet efter besigtigelsen af forholdet. Vi har følgende bemærkninger hertil:
…
3. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2. Denne karakter beskriver en alvorlig skade, som medfører at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Når reparation ikke igangsættes, vil skaden naturligt udvikle sig yderligere.

4. Det skal bemærkes, at dette ikke er relevant i forhold til tvisten. Udløb af levetid er ikke gjort gældende i denne sag. Der er som tidligere nævnt tale om et internt arbejdsdokument.

…
Kældergulvet
Den omstændighed at konstruktionen ikke svarer til det forventede, og dermed gør den planlagte renovering mere omfattende end forventet, er ikke et forhold der er dækket af forsikringen.

På overtagelsestidspunktet var der et brugbart klinkegulv, men vores kunde har efter overtagelsen valgt at udskifte klinkerne med nye. I den forbindelse konstateres det, at den underliggende konstruktion ikke umiddelbart kunne anvendes igen, som den var.

Der har ikke været tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade, og forholdet opfylder ikke forsikringens skadedefinition."

I brev af 22/7 2010 til nævnet gør klageren gældende, at selskabet ikke har redegjort for, hvorfor han havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning. Klageren gør endvidere gældende, at det forhold, at der er indbygget Celotexplader i gulvkonstruktionen udgør en skade.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

Bemærk

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

…

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.

…

14 Selvrisiko

14.1 Selvrisiko pr. dækningsberettigede skade

Sikrede har en selvrisiko pr. dækningsberettigede skade. Størrelsen af denne fremgår af policen.

14.2 Den samlede selvrisiko

I hele forsikringsperioden kan sikredes betaling af selvrisiko sammenlagt ikke overstige det beløb, der ligeledes står på policen."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos af trappen og kælderen.

Nævnet udtaler:

Selvrisiko

Det fremgår af tilbudsaccepten, at selvrisikoen på et Ejerskifte Basis produkt udgør 30.000 kr. af enhver skade. Klageren valgte tilvalgsmuligheden ”Basisdækning m/10.000 i selvrisiko”. Nævnet finder, at klageren herved har accepteret en selvrisiko på 10.000 kr. af enhver skade. På baggrund af det samlede tilbudsmateriale finder nævnet, at det tilstrækkeligt tydeligt fremgår, at der gælder en samlet selvrisiko på 30.000 kr. i hele forsikringsperioden, og at det alene er selvrisikoen pr. skade der kan variere ved forskellige tilvalg. Da nævnet finder, at policen er i overensstemmelse med det aftalte, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse på dette punkt.

Hoveddørstrappe

Ved vurderingen af, hvorvidt skaden på hoveddørstrappen er undtaget efter forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, må trappens tilstand, som den fremstod på overtagelsestidspunktet, sammenholdes med det i tilstandsrapporten anførte. Trappen har i tilstandsrapporten fået karakteren K2, hvilket betyder, at der er tale om en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Nævnet finder, at skaden herved ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse på dette punkt.

Kældergulv

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der forelå en skade på kældergulvet, før han påbegyndte renoveringen. Derfor finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse på dette punkt, da det forhold, at der under fliserne lå celotexplader, efter nævnets opfattelse ikke i sig selv udgør en skade efter forsikringsbetingelserne.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klager får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand