881/11

Den 30. november 2011 blev i sag nr. 80.028:

xxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over størrelsen af den anerkendte dækning i forbindelse med en niveauforskel i et af ejendommens gulve.

Selskabet henviser til, at man har anerkendt at dække ekstrafundering af en stolpe og reparation af en skydedør, men at forholdene i øvrigt ikke er dækningsberettigende, da de er anført i tilstandsrapporten og ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og at husets udestue er opført i 1990. Klagerne overtog ejendommen i oktober 2009 på baggrund af tilstandsrapport af 9/6 2009. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Bemærkninger**

…

	Ja	Nej	Bygning
5. Er der afvigelser i forhold til BBR? (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling). *Bygning B(udestuen) er inddraget til beboelse, dette fremgår ikke af BBR-ejermeddelelsen*.	☒	☐	B_____

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
B Havestue/udestue		

...

6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.2 Belægninger	K1	Gulve i udestue og i sammenbygning til bygning A er ujævne. Note: Forholdet vurderes skyldes udførelsen."

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
I juli 2009 købte jeg [ejendommen]. I boligen var der en stue, som består af et oprindeligt værelse fra 1973 sammenbygget med en senere tilbygget udestue. Da vi beså ejendommen var der en niveauforskel på gulvet mellem de to bygningsdele på ½ - 1 cm. Vi anså ikke niveauforskellen for et problem, da vi alligevel ønskede at erstatte det eksisterende kokostæppe med et nyt gulv. Da vi sidenhen fjernede kokostæppet samt en brændeovn placeret i skellet mellem de to bygningsdele, så vi, at der var tale om en niveauforskel på dette sted på 2-3 cm, hvorefter vi anmeldte skaden til Tryg. Det har siden vist sig at nedsynkningen dels skyldes manglende fastgørelse af remmen og dels at en bærende stolpe er sunket. Jeg mener ikke tilstandsrapporten har givet et retvisende billede af bygningsdelen, og jeg mener, at der har været skjulte skader og nærliggende risiko for yderligere skader. …

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At Tryg anerkender at skulle dække nogle af de allerede afholdte udgifter til løftning af bygning, reparation af gulv, justering af skydedør mv. ved at nedskrive restselvrisikoen på 25.000 kr. til 0 kr., samt at Tryg anerkender at skulle dække alle de omkostninger, der måtte komme i forbindelse med nye undersøgelser af den omhandlede stolpes bæredygtighed samt udbedring af skader, der er forårsaget af stolpens manglende bæredygtighed."

Ved brev af 19/4 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. svaret:

"**Kort sagsfremstilling**
Vi modtog 2. november 2009 anmeldelse om, at udestuegulv er sunket, og dette er konstateret efter fjernelse af tæpper. Endvidere er det oplyst, at udestue er funderet på sokkelsten.

Vores ejerskiftetaksator …forholdet den 20. november 2009, og meddelte i brev af 1. december 2009, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da dette er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi modtog efterfølgende e-mail af 14. december 2009 fra [klageren] der oplyste, at de havde fjernet gulvbrædderne i udestuen og har måttet konstatere, at området under gulvbrædderne er undermineret af mus, samt at isoleringen er totalt ødelagt.

Vores taksator genbesigtigede herefter forholdet den 8. januar 2010, og vi meddelte i brev af 19. januar 2010, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da gulvkonstruktionen ikke adskiller sig fra tilsvarende intakte gulvkonstruktioner i udestuer af samme alder.

Efterfølgende modtog vi e-mail af 26. januar 2010 fra [klageren], hvor hun blandt andet gjorde opmærksom på, at sammenbygningen med den eksisterende stue ikke var lovlig, og da de købte ejendommen så de jo kun en samlet stue.

Vi meddelte i brev af 3. februar 2010, at vi stadig ikke mente at gulvkonstruktionen adskilte sig fra tilsvarende intakte gulvkonstruktioner i udestuer af samme alder i almindelig god vedligeholdelse, hvorfor forholdet ikke opfyldte skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne.

I e-mail af 28. august 2010 fra [klageren] fremgår det, at de havde fået gravet ud, støbt fundament og løftet udestuedelen, og der sker fortsat en nedsynkning på det sted, der havde den største nedsynkning. [Klageren] oplyste endvidere, at det ser ud til, at den stolpe som bærer taget det omtalte sted synker.

Taksator genbesigtigede udestuen den 15. september 2010, og inden vi fik svaret vores kunde, blev vi rykket i e-mail af 14. oktober 2010 fra [klageren].

Vi meddelte i brev af 2. november 2010, at vores kunde tidligere havde anmeldt, at gulvet i udestuen ikke var plan med gulvet i stuen, og at udestuen var funderet på sokkelsten. Endvidere gjorde vi opmærksom på, at vores kunde ikke tidligere havde anmeldt, at der var problemer med sætninger. Vi fastholdt derfor, at forholdet ikke opfyldte forsikringsbetingelsernes skadedefinition og at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen.

Vores kunde klagede efterfølgende i brev af 22. november 2010 til kvalitetsafdelingen.

Vi meddelte i e-mail af 4. januar 2011, at vi ikke havde fundet grundlag for at ændre afgørelsen. I samme e-mail gjorde vi opmærksom på, at med hensyn til den stolpe, som angiveligt var sunket, så skydedøren gik stramt, var vi indstillet på at dække ekstrafundering af nævnte stolpe, samt udbedring af skydedøren. Vi bad derfor vores kunde om, at indhente tilbud på ekstrafundering af stolpen og udbedring af skydedøren.

Herefter klagede vores kunde til ankenævnet.
…
Vores vurdering
Vores kunde har oprindeligt anmeldt, at gulv i udestue er sunket, hvilket konstateres ved fjernelse af fast tæppe.

Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at fuldt klæbende kokostæppe var fjernet, og at gulv i hjørne af udestuen var ca. 2 cm under niveauet i resten af udestuen og i den tilstødende stue.

Der er tale om 2 individuelle bygninger, som er opført henholdsvis i 1973 og 1990 og dermed to bygninger, der bevæger sig forskelligt. Begge bygninger er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Vores taksator vurderer, at bygningerne naturligt bevæger sig forskelligt og at der således kan opstå en niveauforskel i overgangen mellem bygningerne.

Når der tages udgangspunkt i husets konstruktion og anvendelse på overtagelsestidspunktet er der efter vores opfattelse ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Det bemærkes endvidere, at der i tilstandsrapporten er anført, at gulve under væg til vægtæpper i hele stueetagen ikke er besigtiget. På overtagelsestidspunktet var gulvbelægningen således faste tæpper, hvorfor underlaget alene skal vurderes som undergulv for faste tæpper.

Ved denne anvendelse ses gulvet ikke at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Tillige er der i tilstandsrapportens pkt. 6.2 belægninger for bygning B (udestue) bemærket, at gulv i udestue og i sammenbygning til bygning A er ujævne. Forholdet har fået karakteren K1.

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og henset til gulvets anvendelse som undergulv for faste tæpper, er det vores vurdering af karakteren K1 retvisende for forholdet."

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.
…
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.

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

Nævnet udtaler:

Selskabet har efter det oplyste anerkendt, at man er indstillet på at dække udgifter til ekstrafundering af en stolpe i udestuen, der er sunket, og udbedring af skydedøren.

Spørgsmålet er herefter, om klageren er berettiget til yderligere dækning. Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten, at den ene halvdel af stuen er en udestue, og at der en mindre niveauforskel mellem gulvene i den oprindelige bygning og udestuen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i videre omfang end sket med henvisning til det anførte i tilstandsrapporten, og at de konstaterede forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dog finder nævnet, at selskabet skal betale for den ødelagte isolering, jf. selskabets oplysninger om, at området under gulvbrædderne er undermineret af mus.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal betale for den ødelagte isolering.

Klageren får ikke medhold i resten af klagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson