Ankenævnet for Forsikring

912/13

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 82.325:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Topdanmark Forsikring A/S. Forsikringen er tegnet for en 10-årig periode. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende ejendommens gulve.

Den forsikrede ejendom er et fritidshus.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ved klageres overtagelse af ejendommen ikke forelå en aktuel bygningsskade ved gulvet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et typehus opført i 2005, og at klageren overtog ejendommen den 23/6 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/5 2006.

Der er i tilstandsrapporten ikke gjort anmærkninger om det indklagede forhold.

Den 25/5 2011 anmeldte klageren skaden. Han indhentede erklæring og prisoverslag fra sin tømremester. Af erklæringen/overslaget fremgår:

2. 82.325

"I forlængelse af telefonsamtale. Hermed det ønskede dok. for videre behandling af gulvproblemet 'Vi forudsætter at strø afstanden er efter fabrikkens anvisning'

Besigtigelse af 21x148 mm. gulvbrædder

Der er huller i gulvet flere steder, hullerne er opstået ved at man har gået på gulvet d.v.s federen og noten er gået itu. det vil med andre ord sige at der er valgt en forkert trækvalitet ved udvælgelsen af træ til forarbejdning af disse gulv brædder et gulv skal kunne holde til at gå på
idet det er den samme gulvleverance der er leveret til hele huset vil det kun være naturligt at man henleder opmærksomheden på at skifte gulvbrædderne over hele huset.

I første omgang overslag over udgifter ved at lægge et nyt gulv i stue køkken og gang er følgende.

Besigtigelse sammen med ejeren samt udarbejdelse af rapport			1.300,00
Møblerne fjernes og lagres		5 timer	1.500,00
Lister aftages		2 timer	600,00
Køkken nedtages og lagres		9 timer	2.700,00
Gamle gulvbrædder optages og kørtes på skralderen		9 timer	2.700,00
Nyt gulv lægges		24 timer	7.200,00
køkken genopstilles		12 timer	3.600,00
Nyt gulv leveres	50 m2 á 400.00		20.000,00
Lister påmonteres		4 timer	1.200,00
Møblerne genopstilles		3 timer	900,00
Brændstof til værkstedsbilen		240 km	960,00
Vandsmeden og Elektrikkeren		15 timer	6.000,00
I alt			46.660,00 + moms"

En taksator fra selskabet besigtigede den 22/6 2011 ejendommen og afviste ved brev af 30/6 2011 at dække skaden med følgende begrundelse:

"I har meldt et forhold, at trægulv i stuen evt. er lagt forkert og er ustabilt. Jeg har ved min besigtigelse efter gået gulvene i huset. Umiddelbart er der ikke noget der tyder på at gulvet er lagt forkert, og der er ikke noget der tyder på anden skade.
Gulvet i stuen er et ca. 33 m^2 fyrretræs plankegulv. Gulvet virker ikke ustabilt, gulvet knirker enkelte steder, og er lidt ujævnt i overfladen. Gulvet bærer meget præg af, at have været brugt, der er mange slidmærker og hakker i gulvoverflade.
Umiddelbart er der ikke skade eller fejlkonstruktion på gulvets konstruktion."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og gjorde ved sin advokat indsigelse over for afgørelsen. I mail af 25/8 2011 anførte advokaten til selskabet:

"Det synes at fremgå af mailen af 30. juni d.å., at Deres taksator har været alene på ejendommen og her gennemgået gulvene. Jeg har efterfølgende haft lejlighed til at se på skaderne og kan herefter meddele, at Deres afslag ikke kan anerkendes.

Der er i hvert fald tre steder, hvor underlaget for gulvet ikke er i orden. Ved indgangsdøren til soveværelset er gulvet ikke stabilt, og det knirker, og i hvert fald to steder i stuen træder man

gulvbrædderne ned, når man går på gulvbrædderne. Det ser ud til, at gulvbrædderne er stødt sammen i enderne, uden at der er tilstrækkeligt underlag i form af strøere.

Jeg fastholder således, at der er fejlkonstruktioner, for hvilke forsikringsselskabet hæfter. Jeg kan ikke vurdere omfanget af reparationsarbejdet, og det er muligt, at det falder under selvrisikoen. Jeg skal foreslå, at Deres taksator genbesigtiger huset evt. sammen med mig eller tømrermesteren. Mine klienter rejser ud af landet igen, men jeg har nu fået anvist et sted, hvor der kan hentes en nøgle. Huset udlejes ikke længere.

Må jeg bede Dem vende tilbage med et forslag til genbesigtigelse."

Først efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet genbesigtiget ejendommen. Besigtigelsen foregik den 13/8 2012, og taksatoren har i rapport af 14/8 2012 anført:

"**Vurdering af trægulv**
Ved min besigtigelse kunne der konstateres følgende på trægulv af fyrplank på strør i beboelsesdelen:

- Fabrikat og leverandør trægulvet er ikke oplyst.

4 steder på trægulvet - midt gennem huset, forbi køkken og værelser til terrassedør, hvilket også er det mest belastede område - kan gulvbrædderne trædes ned ved ende samlingerne. Langsgående feder/not er flækket omkring ende samlingerne, hvorved brædderne kan presse ned.

Fyrplank gulvene af 135 x 21 mm. med feder/not i enderne - er udlagt på c/c 600 mm. strø-underlag, hvilket også er normal strø-afstand for et 21 mm. trægulve.

Fyrplank brædderne er med feder/not i ende samlingerne, hvilket gør at gulvbrædderne kan - efter almindelige leverandøranvisninger - samles som 'flyver samlinger' - altså uden strø underlag under ende samlingerne.

Umiddelbart kan der ikke konstateres en egentlig fejl på lægningen/udførelse af trægulvet.
Hvorvidt træ kvaliteten ikke opfylder kravet til et trægulv - som kundens tømrer vurderer - kan jeg desværre ikke udtale mig om, - men gulvbrædderne syner som almindelige fyrtræsplanker med tætte samlinger, ingen vindridser og krumninger.

Den umiddelbare årsag til skaden kan være, at gulvet er blevet overbelastet evt. i en periode med en lav fugtighed i trægulvet, hvilket typisk sker i vinterhalvåret med kraftig varme fra brændeovn og el radiatorer.
En lav fugtighed i gulvbrædderne krymper træet og kan svække feder/not samlingerne.

Skaden antages at være sket i forsikringstiden.

Bilag
Vedlagt fotobrev"

Klagerens tømrermester har den 29/10 2012 besigtiget ejendommen med taksator og har i udtalelse af samme dato anført:

4. 82.325

"Vi har sammen beset trægulv på …

Som jeg ser det uden at skære gulvet op, håndværksmæssigt er alt tilsyneladende i orden, trækvaliteten på gulvbrædderne er ikke optimal, derfor går federne i stykker."

Nævnet er forelagt fotobrevet.

Klagerens advokat har i brev af 29/3 2012 over for nævnet anført:

"Som advokat for [klageren] skal jeg tillade mig at klage over Topdanmark i anledning af, at Topdanmark ved skrivelse af 30. juni 2011 har nægtet at dække en skade på adressen ...

Det var oprindeligt aftalt, at Topdanmarks taksator skulle besigtige ejendommen sammen med min klients repræsentant, men tilsyneladende har han foretaget en besigtigelse uden at nogen har kunne påvise fejlen. Herom henviser jeg til skrivelse af 25. august 2011 fra mig til Topdanmark, mail af 25. august 2011 fra … fra Topdanmark til mig og mine rykkere af 15. december 2011 til Topdanmark, der ikke har svaret i sagen.

Det er min opfattelse, at de konstaterede skader er dækningsberettiget, og at Topdanmark derfor er forpligtet til at gå ind i sagen. Da Topdanmark aldrig har skadebesigtiget tingene, må jeg henholde mig til den af tømrermester … udarbejdede skadeopgørelse."

Selskabet har i svarbrev af 30/11 2012 til nævnet anført:

"**Her kan I se, hvad sagen drejer sig om**
Klager overtog ejendommen 23. juni 2006 og anmelder skaden den 25. maj 2011. Dvs. knap 5 år efter overtagelse af ejendommen.

Klager bor i udlandet og udlejer fritidshuset flere uger om året via et udlejningsbureau.
…
Tømrermester … kunne ikke ved besigtigelsen den 29. oktober 2012 demontere et gulvbræt for en visuel undersøgelse af gulvopbygningen og strør afstand, idet det ifølge hans udsagn ikke ville være muligt at reetablere gulvet med et tilfredsstillende resultat.

Ved besigtigelsen den 29. oktober 2012 fandt klagers tømrermester umiddelbart, at alt håndværksmæssigt er i orden. Han oplyser dog, at kvaliteten på gulvbrædderne ikke er optimal, hvorfor federne er gået i stykker. Det fremgår af … mail til taksator … fra den 29. oktober 2012 (Bilag …).

For os ser det derfor ud til, at sagen vedrører fyrretræsgulvets kvalitet, og om den valgte trækvalitet er stærk nok til formålet.

På grund af det konstaterede forhold ved besigtigelsen, finder vi fortsat, at skaden er sket efter klagers overtagelse af ejendommen.

Der er ikke tale om en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen
Klager har købt et typehus af mærket Lilje-Huset.

Det fremgår af deres materialebeskrivelse, at der ved gulve i stuer, køkken og værelser bliver anvendt 20x135 mm fyrretræsplanker med skjult sømning.

Ud fra det taksator kunne konstatere ved besigtigelsen, er gulvene lagt i overensstemmelse med materialebeskrivelsen.

Vores byggeteknikere oplyser, at fyrretræ ikke er det stærkeste materiale, der dog tale om et materiale, som er helt sædvanligt at anvende i gulve, hvilket også underbygges af, at det benyttes af typehusfirmaet.

Taksator … kunne ved besigtigelsen konstatere, at gulvbrædderne ser ud som almindelige fyrtræsplanker med tætte samlinger, ingen vindridser og krumninger. Det er derfor ikke noget, der indikere, at der er valgt en forkert træ kvalitet ved udvælgelse af træ til forarbejdning af gulvene.

De gulvbrædder der er anvendt på gulvet i klagers fritidshus, er i overensstemmelse med det materiale, som Lilje-Huset anvender i de bygninger de opfører. Det forhold, at der kan anvendes gulvbrædder i en bedre kvalitet end dem, som Lilje-Huset har valgt som standardgulve i deres byggeri betyder ikke, at der er valgt en forkert trækvalitet.

Det er vores opfattelse, at hvis der var anvendt en forkert træ kvalitet, ville der være sket en betydelig større skade på gulvet.

Vi fastholder vores afgørelse
Den umiddelbare årsag til skaden finder taksator skyldes, at gulvet - i de ca. 5 år hvor klager har ejet huset - er blevet overbelastet evt. i en periode med en lav fugtighed i trægulvet.

Det sker typisk i vinterhalvåret med kraftig varme fra brændeovn og el radiatorer. En lav fugtighed i gulvbrædderne krymper træet og kan svække fer/not samlingerne.

Ud fra det som vores taksator har kunnet se ved besigtigelsen, finder vi, at skaden er sket efter klager har overtaget fritidshuset.

Det er taksators klare opfattelse, at skaden er sket på grund af en ekstraordinær belastning ved en lejers brug af fritidshuset.

Da der ikke ved klagers overtagelse af ejendommen har været en aktuel bygningsskade ved gulvet, må vi derfor fastholde, at vi ikke kan dække den anmeldte skade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen punkt 4 A og 4 B.
…
Vi er indforstået med at vurdere sagen på ny
Det påhviler klager at sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. Forsikringsaftalelovens § 22.

Det påhviler således klager at sandsynliggøre, at:
- skaden på gulvet ikke er sket i deres ejertid
eller
- at skaden skyldes valg af forkert trækvalitet ved udvælgelsen af træ til forarbejdning af gulvene
eller
- fejl ved den måde gulvet er lagt på

Hvis klager vælger at få forholdet undersøgt nærmere for at sandsynliggøre, at der er en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen, og de i den forbindelse åbner op til konstruktionen, skal vi være indforstået med at besigtige forholdet igen, for en fornyet vurdering.

Hvis det viser sig, at der er tale om en skade, der er dækket af forsikringen, vil vi naturligvis dække rimelige udgifter til de nærmere undersøgelser.

Vi venter nu på jeres afgørelse
Det er vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de vilkår, der gælder for forsikringen.

Hvis klager fremkommer med væsentlige nye oplysninger i sagen, beder vi om mulighed for at kommentere disse, inden I træffer afgørelse i sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå en skade vedrørende ejendommens gulve. Nævnet finder derfor, at selskabet har været berettiget til at afvise dækning med henvisning til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

7. 82.325

Herefter

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen