910/13

Den 4. marts 2013 blev i sag nr. 82.994:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på gulvene i to børneværelser placeret i en tilbygning til ejendommen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller at der er nærliggende risiko herfor.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom (bygning A) er opført i 1979. Ejendommens tilbygning (bygning B) er opført i 1997. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/7 2001. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	*6.0 Gulvkonstruktion og gulve* *6.2 Belægninger*	*K1*		*I soveværelse mod nord er der et par åbne stødfuger i gulvbræddер.* *I værelser mod øst knirker gulvet enkelte steder en lille smule.*

2. 82.994

Betongulv i teknikrum mangler færdiggørelse."

Klageren anmeldte den 11/3 2011, at stuegulvet skilte mellem brædderne og flækkede, således at der opstod niveauforskelle. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 21/3 2011 og sendte brev af 7/4 2011 med tilsagn om dækning af udskiftning af gulvfladen i stuen og to tilstødende rum. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Skadesanmeldelse.**

Der er anmeldt forhold omkring der på trægulve i opholdsstue og 2 tilstødende værelser
...
Skadesårsag/skadesomfang.

Der er tale om en ældre, traditionelt opført ejendom fra 1979, som indtil medio/ultimo 1990 'erne har fungeret som bankbygning.

I forbindelse med indretning til beboelse er der i ca. 1996-98 udført en tilbygning samtidig med, at der er foretaget ombygning af eksisterende.

I den ombyggede del er der udlagt 4" trægulv (22 mm husmandsgulv) på opklodset underlag af strøer. Der er ingen tegn på fugt i trægulvet og der er ingen tegn på revnedannelser ved tilstødende klinkegulve - derfor skønnes der ikke at være tale om påvirkninger fra evt. utætte rørinstallationer og sætninger i ejendommen.

Der kan nu konstateres markant åbne samlinger mellem gulvbrædder og derudover enkelte steder med gennemtrædning ved endesamlinger, som ikke synes tilstrækkeligt understøttet. Ved ydervæg ses en afstand mellem gulvflade og væg på helt op til 4-4½ cm, hvilket indikerer mangelfuld udlægning.

I tilbygning er udlagt samme gulvflade - her kan dog ikke registreres skader."

Den 16/1 2012 anmeldte klageren en skade på gulvene i to børneværelser. Hun var af den opfattelse, at der var tale om samme forhold som ved de øvrige gulve, selskabet tidligere havde anerkendt en udskiftning af.

Klageren fik forholdet besigtiget af et tømrerfirma og sendte udtalelse af 17/1 2012 til selskabet. Heraf fremgår bl.a.:

"Ved udskiftning af karnap har ft. bedt os om at se ind under gulvplankerne i karnappen for at se om vi mener det er udført korrekt.

Da der ikke er meget plads mellem sokkel og gulvbrædderne ca. 6 cm er det svært og se hvorvidt det er udført håndværksmæssig korrekt.
Men der kan ses at underlag for strøer ikke er fast underlag og der ikke er indbygget en dampspærre for at undgå fugt i at opfugte gulvbrædderne på undersiden som så kan medføre at gulvet arbejder forskellig på underside og overside."

I en udateret udtalelse - angiveligt udarbejdet i forbindelse med skaden anmeldt den 11/3 2011 - fra en anden tømrer, som klageren havde til at vurdere gulvenes tilstand, hedder det bl.a.:

> "De gulvbrædder der er brugt har ikke fer og not endevis, nogle steder er der ikke underlag, hvor brædderne er samlet endevis. Det betyder at nogle steder kan man træde gulvbræddderne helt ned så de går fra hinanden. Min vurdering er, at gulvet ikke er limet og sømmet tilstrækkeligt. Den side af huset ud mod gårdhaven mangler der godt og vel 5 cm gulv i at nå ud til væggen. Det betyder at når gulvet ikke er ordentligt sat sammen, vil træet arbejde og gå fra hinanden.
>
> Ved lægning af gulve limer eller skruer vi det fast, hvis gulvet henholdsvis er svømmende eller på strøer. Der skal være 8-12 mm luft til alle ydervægge.
> Det er min vurdering at gulvet hos [klageren] ikke er lagt efter disse anvisninger.
>
> I stue og værelse har gulvet arbejdet sig mest fra hinanden. I børneværelser er det ikke helt så galt, men vil evt. komme med tiden."

Selskabet besigtigede forholdet vedrørende gulvene i børneværelserne i tilbygningen den 9/2 2012 og afviste ved brev af 31/3 2012 at yde dækning. Af brevet fremgår bl.a.:

> "**Skadesårsag/skadesomfang.**
>
> Der er tidligere anmeldt og takseret forhold omkring ejendommens gulve - der henvises til mit brev af 7. april 2011, hvor der blev meddelt dækningstilsagn til udbedring af gulve i den gamle, ombyggede del (opholdsstue og 2 tilstødende rum).
>
> Gulvene her kunne registreres med markant åbne samlinger mellem gulvbrædderne og derudover partielt med gennemtrædning ved endesamlinger. Endvidere blev der ved ydervæg mellem gulvflade og væg målt op til 4-41/2 cm 's afstand. Der var tale om en nævneværdigt nedsat brugbarhed.
>
> Ved samme lejlighed blev gulve i tilbygningen fra 1996-98 vurderet og der kunne på ingen måde registreres tilsvarende åbne samlinger, steder med gennemtrædning eller afstand mellem vægge og gulvflader.
>
> Jeg har ved ny besigtigelse igen alene kunnet konstatere mindre forskydninger i ganske få endesamlinger samt normalt forekomne åbne samlinger gulvbrædderne imellem. Som ved seneste besigtigelse kunne der ikke registreres tegn på fugtdannelser i værelsernes trægulve."

Der var efterfølgende yderligere korrespondance mellem parterne, hvori klageren tilkendegav sin utilfredshed med selskabets afgørelse. Hun anførte bl.a., at brædderne var nedsunkne i enderne, og at man fik splinter i fødderne af at gå på gulvet.

4. 82.994

Klageren har indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 1/8 2012. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
...
I sommeren 2011 erkendte Tryg ejerskifte, at gulvene i stue, spisestue, soveværelse og gæsteværelse skulle udskiftes - det blev de.
Gulvene i to børneværelser (i den anden ende af huset) som er lagt på samme tid, på samme måde og af samme person (den tidligere ejer) med samme materialer, ønsker Tryg nu ikke at vedkende sig.
Bilag af sagen vedlagt; mailkorrespondance samt udtalelser fra to håndværkere.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Jeg ønsker at Tryg også anerkender, at gulvene i disse to børneværelser er dækket af ejerskifteforsikringen, og at Tryg dermed betaler for udskiftning deraf."

Selskabet fastholder i brev af 27/8 2012 til nævnet afgørelsen og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Ejendommen.**
Der er tale om en ældre traditionel opført ejendom 1979, som indtil medio/ultimo 1990'erne har fungeret som bankbygning.

I forbindelse med indretning til beboelse er der i ca. 1996-1998 udført en tilbygning samtidig med, at der er foretaget ombygning af den eksisterende bygning.
...
I købsaftalen er følgende anført:

Endvidere henvises til mangelliste af 22.01.2002 arbejdet af købernes rådgivere ud fra hvilken ingeniør ... den 23.01.2002 har udarbejdet en beskrivelse med en økonomisk oversigt over istandsættelsesarbejder.

Med henvisning til ovennævnte har køber fået et kontant afslag i købesummen på kr. 125.000 (ejendommen var oprindelig udbudt til kr. 1.095.000).
...
Argumentation
Vores kunde overtager ejendommen den 1. april 2002, og den 11.marts 2011 anmelder vores kunde, at der er problemer med gulvene, især i stue og de dertil hørende værelser.

Ved vores besigtigelse af ejendommen den 21. marts 2011 kunne vores taksator konstatere, at der på gulvfladerne i stuen og de to tilstødende værelser kunne konstateres åbne samlinger mellem gulvbrædderne og derudover enkelte steder med gennemtrædning ved endesamlingerne, der ikke synes tilstrækkelig understøttet. Ved ydermuren ses en afstand mellem gulvflader og væg på helt op til 4-4½ cm, hvilket indikerer mangelfuld udlægning.

I tilbygningen er der udlagt tilsvarende gulve, men her kunne der ikke konstateres nogen skader, som følge af udlægningen af gulvene.

Disse observationer er i overensstemmelse med udtalelsen fra Tømrer ..., der netop påpeger, at i stuen og værelse har gulvet arbejdet sig mest fra hinanden. I børneværelser er det ikke helt så galt.

Idet der var konstateret skader på gulvene i stuen og de tilstødende rum, blev dette forhold anerkendt som dækningsberettigende over vores kundes ejerskifteforsikring; men da der ikke kunne konstateres tilsvarende skader på gulvene i tilbygningen, blev disse gulve ikke anerkendt som dækningsberettigende over jeres ejerskifteforsikring.

Efter at have fjernet en karnap i tilbygningen konstaterer vores kunde, at opbygningen af gulvene i børneværelserne er opbygget tilsvarende gulvene i stuen og tilstødende værelser.

Kundens rådgiver ... oplyser i sin redegørelse, at der ikke er meget plads mellem sokkel og gulvbrædder, hvorfor det er svært at se hvorvidt gulvet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Rådgiveren konstaterer imidlertid ikke, at der på grund af opbygningen skulle være sket skade på gulvene.

Ved vores genbesigtigelse den 9. februar 2012 kunne der ikke konstateres større åbninger mod væggen, end det der skal være, ligesom der ikke blev konstateret andre forhold ved gulvene, end hvad vil kunne konstateres ved tilsvarende gulve af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere kunne vores taksator ved genbesigtigelsen ikke konstatere, at der var sket ændringer i forhold til den første besigtigelse af gulvene i børneværelserne.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er en dækningsberettigende skade defineret som 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

Da der ikke er konstateret forhold ved gulvene i tilbygningen, som afviger fra hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, opfylder forholdet ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi medgive, at gulvene ikke er lagt helt efter forskrifterne; men dette gør ikke i sig selv, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Endvidere fremgår det af betingelsernes pkt. 4.2, at forsikringen ikke omfatter 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.

Selvom lægningsvejledningen ikke er et offentligt forskrift, er det vores opfattelse, at forudsætningen for, at et forkert nedlagt gulv er omfattet af forsikringen er, at der som følge af for-

holdet er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade, som defineret i betingelserne.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at der er sket en skade på gulvene i børneværelset, eller at der er nærliggende risiko for skader på gulvene i børneværelserne.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret fejl eller mangler ved gulvene i børneværelserne. Der er ikke konstateret revnedannelser, knækkede/flækkede gulvbrædder eller lignende.

Endvidere har vi lagt vægt på, at gulvene har eksisteret gennem længere tid uden at der er konstateret nogen af de nævnte forhold, herunder at vores kunde har ejet ejendommen i mere end 9 år inden forholdet omkring børneværelserne blev anmeldt.

Det var da også først efter fjernelse af karnappen, og dermed med frit indsyn til konstruktionen, at vores kunde fastholdt anmeldelsen omkring gulvene i børneværelserne."

I brev af 10/9 2012 til nævnet bemærker klageren, at selskabets taksator alene besigtigede det ene barneværelse.

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af gulvene, herunder fotos af gulvene i børneværelserne taget den 10/9 2012.

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.

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 at rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang etter betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende gulvene i børneværelserne på overtagelsestidspunktet den 1/4 2002 udgjorde en skade eller gav nærliggende risiko herfor.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson