913/13

Den 15. april 2013 blev i sag nr. 83.321:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (forkert placeret dampspærre i gulvkonstruktion).

Selskabet henviser til, at der ikke er konstateret forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende aktuel skade. Det er desuden selskabets opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Selskabet henviser endvidere til anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus opført i 1968. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 28/3 2005, blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 13/1 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	UN	Undergulv i entré giver meget efter. Note: Årsagen til svigt i undergulv bør undersøges.
	6.2 Belægninger	K1	Lak er slidt af parketgulv i værelser.

2. 83.321

K2 Gulv i entré og delvist i stue:
Parketstave er løse i en stor del af gulvet i de 2 rum.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)
…
Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:
Andet:
…
Der har tidligere været skade på gulv i stue og gang som følge af fejl i understøttelseskonstruktion."

Af klageskemaet, der er underskrevet af klagerne den 29/9 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
I foråret 2010 får vi via vores ejerskifteforsikring dækket en skade der er på vores vinduesparti i stuen, i den forbindelse beslutter vi os for også at renovere stuen. Da vi river gulvet op opdager vi at fugtspærren er lagt forkert i gulvkonstruktionen og at isolering er fugtig. Vi kontakter Tryg telefonisk og anmelder skaden, de sender en taksator ud til at kigge på gulvkonstruktionen. Han giver os ret i at konstruktionen er lavet forkert og at isolering er fugtig. I samme forbindelse er vores gulv i gangen også blevet fjernet, herfra kan man se ind i vores tre værelser og i køkkenet, at der også i disse rum er en konstruktionsfejl i gulvet, hvor fugtspærren ikke ligger rigtigt. Vi får en afgørelse fra Tryg, hvor de ikke giver os medhold i sagen, da der i vores tilstandsrapport er en UN i gangen og Tryg mener at hvis vi havde efterkommet denne advarsel i tilstandsrapporten, ville det have vist den anmeldte fejl. Da vi overtog huset i 2005 er det første vi gør, at åbne gulvet i gangen, her kan vi konstatere at der er hul på et vandrør. Vi kontakter Tryg og fortæller om skaden, vi bliver herefter kontaktet af en taksator som fortæller at han ikke kan komme på grund af travlhed, men at Tryg vil sende en VVS'er til at udbedre skaden.
Vi betaler selv for det nye gulv, da vi selv har revet det gamle gulv op, da det nye gulv skal laves opdager den tømrer der lægger gulvet desværre ikke konstruktionsfejlen, derfor opdager vi ikke at hele gulvkonstruktionen i vores hus er lagt forkert, samt at vi mener at vi har undersøgt den UN som stod i tilstandsrapporten og ikke har haft en chance for at opdage at hele gulvkonstruktionen er lavet forkert. Efterfølgende har vi klaget over afgørelsen to gange, men har fået afslag.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At Tryg anerkender at vi ikke har haft mulighed for at opdage konstruktionsfejlen tidligere, og at få dækning til at udbedre gulvkonstruktioner i de andre rum, samt dækning for den udgift vi har haft til at lave gulvet i stuen."

Heroverfor har selskabet i brev af 30/11 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort sagsfremstilling.**

3. 83.321

Den 21. juni 2010 anmelder vores kunde telefonisk, at han i forbindelse med renovering af gulvet i stuen har konstateret, at der ikke er dampspærre i gulvkonstruktionen.

Vi indhenter yderligere oplysninger til vurdering af sagen, og den 1. juli 2010 besigtiger vores daværende taksator ejendommen, hvorefter der den 5. juli 2010 sendes brev til kunden.

I dette brev vurderes forholdet som værende ikke dækningsberettigende dels da det ikke opfylder skadedefinitionen på en ejerskifteforsikring, og dels fordi forholdet ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den 7. juli 2010 meddeler kunden, at han ikke er enig i vores betragtninger, samt at de havde reageret på UN karakteren i tilstandsrapporten, og denne henvendelse besvarer vi dagen efter, idet vi fastholder, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores kunde retter herefter den 27. juli 2010 henvendelse til vores Kvalitetsafdeling, der den 2. august 2010 fastholder, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Herefter indbringer vores kunde sagen for Ankenævnet for Forsikring den 11. oktober 2012.

På baggrund af henvendelsen fra Ankenævnet lader vi en anden taksator foretage en genbesigtige ejendommen, hvilket finder sted den 31. oktober 2012.

Taksatoren udarbejder herefter en rapport, hvoraf det blandt andet fremgår, at der ikke er konstateret skader på gulvene, der ikke er eftergivende eller med opfugtninger.

Argumentation
Vores kunde overtager ejendommen den 28. marts 2005, og anmelder den 21. juni 2010, eller mere end 5 år efter overtagelsen, at der ikke skulle være en dampspærre/plastik i opklodsede trægulve.

Kunden har konstateret forholdet idet vores kunde i forbindelse med en anden skade havde valgt at skifte gulvet i stuen, og derfor havde taget dette gulv op, og hvorved det kunne konstateres, at dampspærren er placeret forkert i stuegulvet, køkkenet og i værelserne.

Idet vores kunde på forhånd havde valgt at ville skifte gulvet i stuen, vil dette forhold ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, da der er tale om planlagt arbejde.

Ved genbesigtigelsen kunne det konstateres, at gulvene i værelserne er afsluttet med 22 mm massiv bøgeparket, og i køkkenet en nyere laminatbelægning på ældre underlag.

Der kunne ved genbesigtigelsen ikke konstateres nævneværdig eftergivenhed eller opfugtning i de 3 gulve i værelserne, gulvene fremstod alene med de i tilstandsrapporten allerede nævnte lakskader.

I køkkenet kunne der heller ikke konstateres eftergivenhed eller opfugtning bortset fra et meget begrænset område ved dør mod entre, men det er vores opfattelse, at denne opfugtning kan have sammenhæng med skaderne i entregulvet fra 2005.

Ud fra vores taksators besigtigelse er det vores opfattelse, at der på gulvene ikke er konstateret forhold, der afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er således ikke konstateret forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det er endvidere vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skader på grund af den fejlplacerede dampspærre.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at der er tale om de oprindelige gulve, fra 1968, og at gulvene således har fungeret i mere end 44 år, uden der er konstateret skader på disse. Endvidere har vores kunde beboet ejendommen de seneste 5 år, uden at der er konstateret nævneværdig eftergivenhed eller opfugtninger i gulvene.

De mindre afvigelser der er konstateret vedrører lakskader, som allerede er nævnt i tilstandsrapporten med en K1, og en skade i entregulvet, der i tilstandsrapporten er beskrevet med en UN.

Det er således vores opfattelse, at de små afvigelser, der er på gulvet i form af lakskader og mindre opfugtning ved dør til entreen, ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Da forsikringen i henhold til betingelsernes punkt 4.1 ikke omfatter forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten; med mindre disse er klart forkert beskrevet kan vi ligeledes af denne grund ikke tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Herudover fremgår det af betingelsernes punkt 4.2, at forsikringen ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger, medmindre der på grund af ulovligheden er opstået en skade eller er nærliggende risiko for skader.

Selvom liggevejledningen for gulvene ikke er lovgivning, og placeringen af dampspærren derfor ikke er en ulovlighed, kan vi konstatere, at der ikke er sket en skade på grund af placeringen af dampspærren eller nærliggende risiko for skader på grund af placeringen af dampspærren, hvorfor vi ligeledes af denne grund må fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Efterfølgende er selskabet kommet med supplerende bemærkninger i brev af 8/1 2013 til nævnet.

Af den rapport, som selskabets taksator har udarbejdet på baggrund af besigtigelsen den 31/10 2012, fremgår bl.a.:

"**Skadesanmeldelse.**
Der er anmeldt forhold omkring forkert placeret dampspærre/plastic i gulvkonstruktionen.
…
Skadesårsag/skadesomfang.
Der er tale om en ældre, traditionelt opført ejendom fra 1968, hvor der er konstateret forkert udlagt dampspærre/plastik i opklodsede trægulve. Ejendommen er overtaget af forsikringstager for godt 7½ år siden.

I forbindelse med UN-bemærkning i tilstandsrapport er forsikringstager opmærksom på skade på entrégulvet, hvorfor dette brækkes op umiddelbart efter overtagelsen. Der konstateres en rørskade på vandførende rør (TRYG betaler reparation over villaforsikring). Forsikringstager

rekvirerer selv tømrermester for etablering af nyt gulv i entreen - på trods af at dampspærren åbenlyst er lagt forkert i såvel entrégulvet og på trods af at der fra det opbrækkede entrégulv er tydeligt visuel inspektionsmulighed for køkken- , stue- og værelsesgulve lægger den af forsikringstager rekvirerede tømrer et nyt trægulv i entreen og foretager derudover ikke videre - se planskitse.

Ca. 5 år senere beslutter forsikringstager i forbindelse med en dækningsberettiget skade på stuens vinduesparti at renovere opholdsstuens trægulv - også her konstateres at dampspærren er forkert placeret. Forholdet anmeldes til ejerskifteforsikringen, som afviser med henvisning til UN-bemærkning i tilstandsrapport og til at fejlen åbenlyst kunne være konstateret fra opbrækning af entrégulvet 5 år tidligere. Det bemærkes, at der i tilstandsrapporten er nævnt K2-skade omkring gulvet i stue samt at sælger har oplyst om fejl i understøttelseskonstruktion. Forsikringstager tilkendegiver ved min besigtigelse, at han er indforstået med at selve trægulvet blev optaget på eget initiativ og uden viden om underliggende konstruktion, hvor kravet omkring opholdsstuen alene omfatter den underliggende konstruktion.

I køkken og 3 værelser ses fremdeles de ved overtagelsen værende gulvkonstruktioner - i 3 værelser den oprindelige opbygning afsluttet med 22 mm massiv bøgeparket og i køkken en nyere laminatbelægning på ældre underlag. Nævnte viktualierum er indrettet af forsikringstager og var ved overtagelsen en del af opholdsstuen - gulv incl. opklodsning er fjernet i viktualierummet og der opbygning under køkkengulv kan inspiceres herfra.

Der kan ved besigtigelse ikke konstateres nævneværdig eftergivenhed eller opfugtninger i de 3 gulve i værelser - disse fremstår blot med de i tilstandsrapport nævnte lakskader. I køkken kan der ej heller konstateres eftergivenhed eller opfugtninger bortset fra et meget begrænset område ved dør mod entreen - dette kunne meget vel have sammenhæng med skaderne på entrégulvet fra 2005.

Konklusion.

Entre. Ingen krav fra forsikringstager
Opholdsstue. Krav fra forsikringstager omkring underliggende konstruktion (strøer, isolering, dampspærre) - ikke krav om selve trægulvet.
Køkken & 3 værelser. Krav om fuld udbedring pga. konstruktionsfejl (forkert placeret dampspærre) - der kan dog ikke ved besigtigelse konstateres, at der trods konstruktionsfejl, er sket nogen skade. Idet gulve nu har ligget i snart 45 år og overtagelsen er sket for godt 7½ år siden, vurderes der heller ikke ved overtagelsen at have været nærliggende risiko for at der ville udvikle sig en skade."

Nævnet har set 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 nævne-

værdigt 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.

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 parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet at måtte lægge til grund, at klagerne havde planlagt at skifte gulvbelægningen i stuen. Da der er tale om en allerede planlagt udgift, kan selskabet ikke pålægges at afholde udgifterne hertil. Ifølge selskabets taksator har klagerne da heller ikke fremsat krav herom, idet kravet vedrørende opholdsstuen alene omfatter den underliggende konstruktion.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige under punkt 6.1, gulvkonstruktioner, anført karakteren UN med bemærkning om, at undergulv i entré giver meget efter. I en note har den bygningssagkyndige supplerende anført, at årsagen til svigt i undergulv bør undersøges.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at der i hverken stuegulvet eller de øvrige gulve er konstateret eftergivenhed eller opfugtning, der går ud over, hvad der måtte forventes på baggrund af oplysningen om ejendommens alder og anmærkningerne i tilstandsrappor-

ten. Efter nævnets opfattelse foreligger der således ikke forhold, der - bortset fra anmærkningerne i tilstandsrapporten - udgør skader, eller som giver nærliggende risiko for skader.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand