

Den 30. april 2012 blev i sag nr. 80.982:

XXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX X
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 tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en dækningsberettigende skade i den forsikrede ejendoms gulvkonstruktion.

Selskabet har foretaget en afskrivning på 40 % i erstatningen for de gulvarealer, hvor der er sket udskiftning af parketgulvbelægningen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1980. Klageren tegnede forsikringen med ikrafttræden den 11/12 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/9 2006.

Klageren anmeldte den 8/4 2010, at der var konstateret skimmelsvamp i ejendommen.

En rapport fra et rådgivende ingeniørfirma konkluderede, at skimmelsvampen delvist skyldtes utætte gulvafløb. Selskabets taksator vurderede, at en anden årsag til skimmelsvampen var, at der var 100 mm isolering under gulvet og ingen fugtmembran på klaplaget.

Skaden vedrørende afløb blev dækket under husforsikringen, som også var tegnet i selskabet. Konstruktionen med isoleringen under gulvet og den manglende fugtmembran blev anerkendt som en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Af mail af 7/6 2010 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Der er foretaget undersøgelser af gulvene for fugt og skimmel for at påvise årsagen.

Generelt skyldes skimmelproblemet ifølge rapporten fra ...-Fugtteknik, at ejendommens gulve er udført med 100mm isolering og uden fugtmembran på klaplageret.

En yderligere påvirkning skyldes det forhold, at gulvafløb i brusenicher er udført med utætte indstik.

Jeg har vurderet at utæthederne i fliser der er nævnt i din tilstandsrapport med en K3 ikke har haft nogen indflydelse på skimmel udbredelsen.

Udbedring af utætte gulvafløb er dækket over din udvidet rørskadeforsikring på din villaforsikring på pol. nr. ...

Forholdet vedr. skimmel i gulvene dækkes over din ejerskifteforsikring idet niveauet af skimmelvækst i gulvene ligger over hvad der er forventeligt i en sådan konstruktion og skimmelproblematikken primært skyldes isoleringstykkelsen i gulvene.

Skimmel:

Der kan udføres følgende arbejder.

Fjernelse af trægulve.

Ned og genopsætning af køkken.

Ned og genopsætning af faste skabe.

Udtørring af klaplager.

Afrensning for skimmel på klaplager og vægge i fornødent omfang.

Udlægning af plastmembran på klaplager.

Retablering af nye gulve som eksisterende med max. 50 mm isolering efter nutidens regler.

Gulvpriser bedes opdelt i parketgulve samt undergulve for tæppe.

Kvalitetskontrol af skimmelafrrensningen.

Tømning af løsøre samt opbevaring.

Nødvendigt vvs og el arbejde skal være indeholdt i tilbuddet.

Priser skal opdeles i ovenstående punkter.

Alle ydelser for arbejdets fulde færdiggørelse skal være indeholdt i tilbuddet.

Du bedes hjemtage en pris på ovenstående arbejder.

Jeg vil også hjemtage en pris og når disse er modtaget vil jeg vurdere hvem der er billigst.

Du spurgte om jeg kunne give dig oplysning om et firma der kan udføre sådanne arbejder og jeg kan anbefale firm. ... og ... på telefon ...

Nødvendigt malerarbejde vurderes når gulvarbejderne er udført.

Værdiforringelse.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Jeg har vurderet at lamelparketgulvene der fra ejendommens opførelse 1980 er værdiforringet med 40 % og din erstatning til udskiftning af disse gulve kan derfor højst udgøre 60 af udgiften.

På pladegulve til brug for tæppebelægning fortages der ikke afskrivning."

Klageren anførte i mail af 4/8 2010 til taksatoren bl.a.:

"Da jeg mener, at afskrivning vedrører ting, der slides ved almindeligt brug, så mener jeg, at denne kun bør gælde for selve gulvbelægningen og det arbejde, der direkte vedrører lægning af denne. Jeg mener ikke, at den bør vedrøre alt der har med Rockwool, fugtspærre, strøer osv at gøre. Her vil jeg gerne have dit syn på ovenstående.

Derudover må du gerne uddybe hvordan du netop kommer frem til de 40% afskrivning på gulvet, da det ikke fremgår direkte af mine forsikringsbetingelser."

Hertil anførte taksatoren i mail af 9/8 2010 bl.a.:

"Vedr. fradrag for værdiforringelse for dine parketgulve.

Værdiforringelsen er foretaget ud fra konkret vurdering af gulvenes stand og nedslidning på tidspunktet for min besigtigelse.

Gulvene, lameleparket fra denne byggeperiode har i bedste tilfælde en levetid på 50-60 år.

Dine gulve er 30 år gamle, men jeg har ved min vurdering af gulvenes stand skønnet, at værdiforringelsen kun er 40 %.

Det er ikke muligt at udskifte gulvet uden også at udskifte strøer samt af og genmontere paneler, alene det forhold, at strøer er lagt med en afstand på 60 cm gør det nødvendigt at udskifte strøerne.

Det er da også i tilstandsrapporten nævnt at gulvene knirker stedvis.

Der er derfor gjort værdiforringelse gældende for hele konstruktionen."

Af faktura af 25/12 2010 vedrørende udbedringen af den skade, der hørte under ejerskifteforsikringens dækning, fremgår bl.a.:

"Udbedring af skader på ejerskifte forsikring. Udført iflg. tilbud.

Regning for flytning og opbevaring faktureres særskilt når opgørelse kommer fra flyttefirma.

Beskrivelse	Antal	Enhed	á pris	Beløb
Spångulv i øvrige værelser	1,00		19.962,00	19.962,00
Parketgulv i stue	1,00		49.957,00	49.957,00
Spångulv i køkken inkl. skabe på gulv ned og op	1,00		14.713,00	14.713,00
Skimmelsanering	1,00		28.663,00	28.663,00
Zitano membran i stue, gang og 3 værelser	1,00		28.361,00	28.361,00
Vandret membran i skillevægge	1,00		23.912,00	23.912,00
			Nettobeløb	165.568,00
			Moms	41.392,00
			<u>Total inkl. moms</u>	<u>206.960,00</u>

Selskabet foretog afskrivningen på 40 % vedrørende fakturaens punkt "Parketgulv i stue".

Klageren var utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse og anførte i brev af 7/2 2011 til selskabet bl.a.:

"Skaden på mit hus havde mange facetter og derfor blev den delt op på både min Villaforsikring og min Ejerskifteforsikring. Mit principielle spørgsmål her er rettet i mod Ejerskifteforsikringen.

Helt specifikt så bestod min skade af, at der som følge af manglende fugtspærre samt for meget isoleringsmateriale under gulvet var opstået et forhøjet fugtniveau, som havde forårsaget skimmelsvamp. Det var altså tale om en decideret konstruktionsfejl og derfor trådte Ejerskifteforsikringen i kraft. Løsningen på problemet var at rive hele gulvet inklusiv strøer og isolering op, udtørre fundamentet, etablere fugtspærre og så genopbygge gulvet.

Taksator ... vurderede at gulvet var 40% nedskrevet i forhold til nyværdien og derfor skulle jeg selv betale 40% af omkostningerne på ovenstående arbejde.

Mit spørgsmål er følgende:

Af forsikringsbetingelserne Ejerskifteforsikring 0405 fremgår det, at hvis værdien af *det beskadigede* på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, foretages der fradrag i erstatningen. I mit specifikke tilfælde var problemet en konstruktionsfejl under gulvet. Altså er *det beskadigede* denne konstruktionsfejl. At gulvet skulle rives op og

efterfølgende retableres var blot en nødvendighed for at kunne udbedre den egentlige skade. Derfor stiller jeg mig lidt tvivlende overfor hvorfor der er foretaget afskrivning på gulvet herunder strøer, isolering m.m., og jeg selv som følge heraf, har måtte betale en betydelig del af de omkostninger, som er afholdt for at kunne komme til at udbedre konstruktionsfejlen.

Jeg henviser til kendelse nr. 66.457 fra Ankenævnet for Forsikring."

Henvendelsen førte ikke til en ændring af selskabets afgørelse. Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet ved klage af 25/7 2011.

Selskabet har over for nævnet ved brev af 25/8 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Argumentation.

Twisten drejer sig om, hvorvidt der kan foretages fradrag for værdiforringelse på 40% i erstatning for gulvet.

Der er tale om et parketgulv fra 1980, hvorfor gulvet på tidspunktet for udbedringen af forholdet er omkring 29 år gammelt

Årsagen til, at der skulle foretages udskiftning af gulvet, var at der blev konstateret skimmelsvamp i ejendommen, forårsaget af, at der var for meget isolering under gulvkonstruktionen og der var ikke fugtspærret mod klaplaget.

Det er vores kundes opfattelse, at der ikke kan foretages fradrag for værdiforringelse, da forholdet skulle være for meget isolering og manglende dampspærre mod klaplaget, og at der ikke skulle være skade på selve gulvet.

For at kunne udbedre årsagen til skimmelsvampen i det pågældende rum, er det nødvendigt at tage gulvet af, foretage skimmelsvamp bekæmpelse under parketgulvet, for derefter at lægge nyt gulv på igen.

Erfaringsmæssigt er det ikke muligt, at fjerne et 29 år gammelt parketgulv, uden at dette beskadiges, således at det ikke kan lægges på igen. Endvidere vil der i en situation som denne være sporer af skimmelsvamp på undersiden af det gamle gulv, hvorfor det ikke kan genanvendes.

I forbindelse med udbedringen af forholdet har håndværkeren endvidere måtte udskifte den oprindelige isolering, og de oprindelige strøer. Hverken isoleringen eller strøerne har kunnet genanvendes, idet de ligeledes har været inficeret med svampesporer.

Dette er baggrunden for, at der måtte foretages en helt ny opbygning af gulvkonstruktionen således, at der må lægges et nyt gulv på i stedet for det gamle gulv.

Som det fremgår af vilkårene for forsikringen beregnes erstatningen som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Normal levetiden for gulv af denne type er 60-80 år, og da gulvet er 29 år gammelt har vores taksator konkret vurderet værdiforringelsen til 40 % hvilket svarer til medianen mellem de 2 maksimale levetider.

Værdiforringelsen er fastsat på baggrund af taksators konkrete vurdering baseret på alder, udseende, vedligeholdelsesstand og forventet levetid. Det vil sige, at der bl.a. er foretaget en vurdering af gulvets generelle stand, herunder almindelig brug, slid og ridser sammenholdt med gulvets forventede levetid.

På baggrund af sagens oplysninger finder vi ikke anledning til at ændre vores afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"9. Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme bygge-måde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 9.1 kan erstatningen kun fastsættes under hensyn til værdiforringelse, såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

Selskabet har foretaget afskrivning på 40 % i de samlede udgifter til udbedringen af skaden for så vidt angår de gulvarealer, hvor der skal ske udskiftning af parketgulvet. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at parketgulvets værdi er nedsat som følge af slid og ælde, men at dette ikke gør sig gældende for så vidt angår de øvrige udskiftede bygningsdele såsom strøer og isolering. At disse byg-

7.

80.982

ningsdele ikke kan genanvendes på grund af svampespore, er en følge af den dækningsberettigende skade og skyldes ikke slid og ælde. Det er således alene værdiforringelsen af selve parketgulvet, der skal tages udgangspunkt i ved vurderingen af, om forsikringsbetingelsernes 30 %-grænse er nået.

Udgiften til udbedringen af den samlede dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen beløber sig ifølge faktura af 25/12 2010 til 165.568 kr. ekskl. moms. Da nævnet finder at kunne lægge til grund, at værdiforringelsen af parketgulvet i den foreliggende situation udgør mindre end 30 % af den samlede dækningsberettigende skade, er selskabet ikke berettiget til at foretage afskrivning som sket, jf. også Højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2006, side 544.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at det ikke er berettiget til at foretage fradrag i erstatningen som følge af slid og ælde.

Poul Sørensen