608/00

Den 4. december 2000 blev i sag nr. 52.626:

xxxxx xxxxxxx x xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Lloyd's of London
v/Fionia Assurance ApS
Postbox 12
5100 Odense C

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lloyd's of London v/Fionia Assurance ApS, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Lloyd's of London v/Fionia Assurance ApS er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2, stk. 1, 2. punktum, i nævnets vedtægter besluttet at afgive udtalelse i sagen.

Klagernes advokat har i skrivelse af 9/3 2000 anført: "Kort tid efter mine klienters overtagelse af ejendommen entrerede de med tømrermester B.J., M.G. med hvem de ønskede at indgå aftale om afslibning og nylakering af ejendommens parketgulve. I forbindelse med den pågældende tømrermesters besigtigelse af ejendommen den 7.12.1999 bemærkede han, at gulvet gav unaturligt meget efter og han mente derfor, at der var så alvorlige mangler forbundet med gulvet, at en afslibning og nylakering ikke kunne svare sig, idet hele gulvet skulle udskiftes. På foranledning heraf anmodede klagerne tømrermester B.J. om at udarbejde en skriftlig erklæring om de konstaterede [mangler], hvilken erklæring forelå den 13.12.1999 ... Af erklæringen fremgår det, at der er tale om et såkaldt Slagelse-gulv, der er fabrikeret i ca. 1950. Endvidere oplyste tømrermester B.J., at dette gulv erfaringsmæssigt var behæftet med særdeles alvorlige mangler, idet det

flere gange var blevet konstateret, at den pågældende gulvtypes lamelopbygning gik i opløsning, ligesom der er for lang afstand mellem strøerne. Dette forhold havde tømrermester B.J. tillige konstateret var tilfældet med klagernes gulv. Tømrermester B.J. kunne endvidere konstatere, at gulvet var særdeles ustabilt, dog mest i gangbanerne, således at reparation på forhånd kunne anses for udelukket. Udbedringsomkostningerne blev af tømrermester B.J. anslået til ca. kr. 50.000,00 excl. moms. Det bemærkes, at mine klienter i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen noterede sig, at ejendommens parketgulv i spisestuen og i gangarealet var blotlagt og i øvrigt ikke bemærkede noget usædvanligt i forbindelse med gulvet som sådan. De pågældende parketgulve var dog i vid udstrækning dækket af møbler m.v. ... Det gøres til støtte for den nedlagte påstand gældende, at den nu konstaterede skade ikke kunne eller burde konstateres af klagerne i forbindelse med deres besigtigelse af ejendommen. Det gøres til støtte herfor gældende, at den pågældende skade ikke er konstateret af den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, ligesom sælger tilsyneladende ej heller har været vidende herom, da der intet er angivet herom under ejeroplysninger i tilstandsrapporten, hvorfor der på den baggrund ikke kan være tale om en mangel, som klagerne burde have konstateret i forbindelse med deres besigtigelse af ejendommen. Det gøres derfor gældende, at der er tale om en skjult fejl, der som udgangspunkt er omfattet af indklagedes køberforsikring. Endvidere gøres det gældende, at de konstaterede skader ingenlunde er bagatelagtige eller alene kan henføres til udløb af bygningsdele, konstruktioner eller materialers sædvanlige levetid. Det bemærkes, at gulvet umiddelbart fremtræder i pæn og nydelig stand og således er tjenlig til fortsat brug i en særdeles lang årrække efter afslibning og nylakering. Udbedringsomkostningerne, der af tømrermester B.J., er angivet til ca. kr. 50.000,00 excl. moms kan ligeledes ej heller bevirke, at skaden kan henføres til kategorien bagatelagtige mangler."

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet indhentet en uddybende rapport fra selskabets taksator. Af rapporten fremgår bl.a.: "**BESKRIVELSE AF SKADESTEDET:**

Ejendommen er opført i 50'erne i teglsten.
I stuen er der trægulv.
Opbygningen af dette gulv kan ikke ses, idet der ved besigtigelse ikke var brudt gulvbrædder op.
Det blev oplyst at der er ca. 75-80 cm mellem gulvbjælkerne/strøerne.

SKADESÅRSAG:
Et lamelgulvbræt af nærværende type er opbygget af 3 lag sammenlimmet træ:

- Det øverste slidlag af en ædel træsort.
- Det mellemliggende lameltræ med åreretning på tværs af brættet.
- Det nederste lameltræ med åreretning på langs af brættet.

Lameltræet er af fyr eller gran.

Opbygningen er endvidere således, at det er forskydning i de 3 lags placering der danner 'fjer og not'. I 1950'erne var det almindeligt, og nævnt i generelle lægningsvejledninger, med en strø- eller bjælkeafstand på henholdsvis 70 cm og 75 cm (fra midte til midte). Det kan uden lægningsvejledning for lige netop dette gulv ikke afgøres hvorvidt den valgte bjælkeafstand er for stor. Skaden på gulvet består i at gulvet delaminerer. Limen har 'givet op' bl.a. pga. den langsigtede påvirkning. Det kan ikke afgøres om skiftende fugtpåvirkning har medvirket til limens manglende vedhæftning. Det har været lignende tilfælde hvor gulve af denne type og alder er delamineret. Gulvene er mest beskadiget i arealer der betrædes. Det er derfor vores vurdering delamineringen skyldes at gulvet er 'slidt op' i opbygningen. **SKADENS OMFANG:** Ejer er trådt igennem gulvet et sted, men delamineringen kan konstateres flere steder. Gulvenes areal er ca. 24 m^2 for spisestuen og ca. 12 m^2 [for] dagligstuen, hvor der er pålagt gulvtæppe, således at laminatgulvet kun fungerer som undergulv. Udskiftning af laminatgulvet samt supplering med ekstra strøer vurderes at koste ca. kr. 45 – 50.000,- ekskl. moms."

Af de i taksatorrapporten omhandlede generelle lægningsvejledninger fremgår bl.a.: "**marts 1952** ... **Lægning af lamelparketbrædder** ... Særlige bemærkninger: Bjælkeafstanden (fra midte til midte) bør ikke være over 75 cm, afstanden ved strøer ikke over 70 cm."

Selskabet har endvidere i skrivelse af 1/5 2000 anført: "Selvom det eventuelt skulle være tale om en mindre overskridelse af anbefalede strø / bjælkeafstand, er det vores opfattelse, at det ikke vil have haft afgørende betydning på den nedslidning, som denne type gulve har opnået i et 50 års langt forløb."

Klagernes tømrermester har i skrivelse af 13/12 1999 anført: "Parketgulvet i ege fletmønster et såkaldt Slagelsegulv er fabrikeret i ca. 1950. Disse gulve har vi flere gange

set gå i opløsning i lamelopbygningen, således at gulvet bliver ustabilt. Det samme er desværre også sket med det omtalte gulv. Desuden er der for langt imellem strøerne ca. 75-80 cm. Gulvet er mest ustabilt i gangbanerne, hvilket man ikke kan reparere. For en god ordens skyld har [vi] haft en kollega til at se på gulvene også. For optagning af det gamle gulv samt lægning af nyt gulv vil en anslået pris være ca. 50.000 excl. moms."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation: **Vurdering:**

	IB ...
6. Gulvkonstruktion og gulve	X

...

Karakter:

IB:	**Ingen bemærkninger**

...

Sælgers oplysninger om ejendommen ...

6. Gulvkonstruktion og gulve	**JA**	**NEJ**	**?**
6.A Er der fejl og mangler ved de gulve, der er tildækket med en belægning (f.eks. trægulv under tæppebelægning)?	☐	☒	☐"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**3. Hvilke forhold er dækket** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig forebyggende indsats. ... **5. Forsikringen dækker ikke** ... – bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse. ... – forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnets flertal udtaler:
Efter gennemgang af sagen finder nævnets flertal, at der i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en "skade" på ejendommens gulv.

Nævnets flertal finder endvidere, at selskabet, der har bevisbyrden herfor, ikke har sandsynliggjort, at skaden alene er udtryk for slid og ælde.

Selskabet har derfor været uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade.

J. Hermann
formand