624/01

Den 9. juli 2001 blev i sag nr. 54.393:

xxxxxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager ved deres forsikringsmægler H.M.J. over selskabets sagsbehandling i forbindelse med anmeldte skader på 2 af ejendommens gulve.

Klagerne har anmeldt, at bøgeparketgulvene i henholdsvis stue og soveværelse er sunket.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Karakter: IB: Ingen bemærkninger** … **Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner**

Bygning	Bygningsdel	Notenr. /kom.	Årsager/kommentarer
… A	… 6.0 Gulvkonstruktion	… Kom.	… Der er ikke konstateret skader på gulve, men ved besigtigelsen var der væg til vægtæpper i store dele af huset.

…

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

Stuegulv;

Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende og har tilbudt deludskiftning af 15 m² gulv i stue samt efterfølgende afslibning af hele gulvet. Klagerne kræver hele gulvet på 27 m² udskiftet. Klagernes repræsentant har i skrivelse af 17/10 2000 til selskabet anført, at der vil blive forskellige størrelser på de udskiftede parketstave i forhold til de eksisterende parketstave, hvilket ikke kan accepteres.

Selskabet har anført, at man fra firmaet Helmer Christiansen A/S har fået oplyst, at det fortsat er muligt at skaffe parketstave i samme bredde som de eksisterende.

Selskabet har i skrivelse af 30/11 2000 til nævnet bl.a. anført, at skaden kan udbedres ved at hæve parketgulvet, hvilket kan ske ved anvendelse af Partner Gulv-Jack. I skrivelsen hedder det endvidere: "Det er fortsat vores opfattelse, at udgifterne ved den løsningsmodel er den korrekte måde at opgøre skaden på. Dette begrunder vi med, at forsikringstagerne har købt et hus med heldækkende tæppe på det berørte gulv. Har en interesseret køber særlige ønsker til et gulvs tilstand, f.eks. at det kan anvendes uden heldækkende tæpper, da må køberen selv undersøge gulvets tilstand eller kræve garanti fra sælger inden underskrivning af købsaftale. Desuagtet har vi imødekommet forsikringstagerne ved at tilbyde en partiel udskiftning af parketgulvet og efterfølgende afslibning."

Klagernes repræsentant har hertil bemærket, at der ikke ved en reparation med Gulv-Jack kan gives garanti for holdbarheden.

Selskabet er ikke bekendt med, at en udbedring som den foreslåede ikke kan forventes at holde lige så lang tid, som hvis gulvet var klodset op på anden vis. Selskabet har endvidere i skrivelse af 3/4 2001 til nævnet anført: "Endelig mener vi fortsat, at der er tale om individuelle forudsætninger, når en køber forventer, at parketgulve under faste gulvtæpper uden videre kan benyttes. Gulve under faste tæpper er at betragte som un-

dergulv for den færdige belægning - i dette tilfælde tæppe. Derfor må forsikringstagerne også acceptere, at det ikke er lige brugbart som færdig belægning over hele gulvfladen, og at der kan forekomme skader af kosmetisk art samt farveforskelle også efter en eventuel reparation af en dækningsberettiget skade, som det også fremgår af *bilag B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 15. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 15.1.2.*"

Klagernes repræsentant har i skrivelse af 16/12 2000 til nævnet oplyst, at tæppet var løst, og standen af gulvet dermed var til at se ved klagernes besigtigelse af ejendommen, og at det beskadigede gulv var gemt bag et stort reolsystem.

Soveværelsesgulv:
Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for denne skade med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af taksatorrapporten fremgår bl.a.: "**Ad. 1) Gulv sunket. Soveværelse:** Bøgeparketgulv sunket i områder op mod fodlister i skabe. Det ses endvidere, at der er monteret en liste uden på fodlister i resten af soveværelset. Den konstaterede sænkning i soveværelsesgulvet anses ikke som en skade eller som et forhold der er omfattet af forsikringen, idet sænkningen ikke anses som et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed."

Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 30/11 2000 anført, at hele gulvet er sunket som en helhed.

Sekretariatet har forespurgt selskabet om, hvor mange centimeter gulvet er sunket, og som svar herpå har selskabet i skrivelse af 3/4 2001 anført: "For så vidt angår soveværelsesgulvet, er huset købt med høje paneler/fejelister i området uden for skabene. Det forhold, at der inde i skabene er afstand mellem fodlister og gulv, kan efter vores vurdering aldrig være ensbetydende med, at forholdet opfylder skadedefinitionen. Der er så absolut ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, eller et forhold der giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. F.eks. er det ikke godtgjort, at gulvet vil sætte sig

yderligere, end det allerede har gjort. **Ankenævnets skrivelse af den 22. marts 2001** Vi har ikke målt, hvor mange centimeter gulvet i soveværelset er sunket. Dette er der flere årsager til, og de er begrundet i følgende:

- soveværelsesgulvet er sunket ens over hele arealet, og der forekommer derfor ingen lunker, nedbøjninger eller lignende, som forringer soveværelsesgulvets anvendelighed
- vores skadekonsulent havde den opfattelse af drøftelserne med forsikringstagerne, at der var enighed om skadeomfanget, herunder at soveværelsesgulvet ikke kunne betragtes som skadet (opfylde skadedefinitionen).

Derfor skal vi beklage, at vi ikke ser os i stand til at svare på Ankenævnets spørgsmål."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**10. Hvilke forhold er dækket 10.1.** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser 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 tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. … **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke … - skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige. … **15. Hvorledes beregnes erstatningen 15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse 15.1.1.** Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi). … *Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende er ikke omfattet af forsikringen.*"

Nævnet udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort af klagerne, at en reparation som den af selskabet tilbudte overstiger, hvad man må tåle under hensyntagen til, at forsikringen ikke dækker kosmetiske skader. Nævnet har herved bemærket sig selskabets oplysning om, at det er muligt at pålægge stave svarende til de eksisterende, samt at der bliver foretaget en afslibning af hele fladen, og nævnets afgørelse er truffet ud fra denne forudsætning.

Da nævnet endvidere ikke finder det sandsynliggjort af klagerne, at gulvet i soveværelset er behæftet med en skade i forsikringsbetingelsernes forstand,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand