641/02

Den 18. marts 2002 blev i sag nr. 56.266:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Lloyd's
v/Leif Hansen
Rådgivende Ingeniører A/S
Herlev Hovedgade 119
2730 Herlev

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, klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning efter nogle skader i ejendommens gulve.

Selskabet har foretaget fradrag i erstatningen med henvisning til, at gulvene var slidte.

Klagerne anmeldte den 9/5 2000 følgende: "1 Opholdsstuen. Væg til væg tæppet har vi fjernet og herunder lå flere lag forskellig belægning ovenpå hinanden bl.a. linoleum, parket, gulvpap og træfiberplader, før vi nåede ned til bræddegulvet. Sidstnævnte viser stærke tegn på råd og insektangreb forskellige steder, ligesom de afdækkede strøer under gulvet er angrebet, i særdeleshed langs med væggene. I går havde vi besøg af et gulvfirma, for at få tilbud på renovering af gulvet, og vi fik at vide, at enhver behandling af dele af gulvet var omsonst. I dag har haft en arkitekt på besigtigelsesbesøg, og han forklarede, at skaderne skyldes manglende ventilation nedefra samt fugt fra ydervæggene. Et nyt gulv i hele stuen, som er på ca. 42 kvm ville efter hans skøn koste ca. kr. 54.000 lavet efter nutidig fremgangs måde. 2. Repos/gang 1. sal. Også her har vi fjer-

net gammelt væg til væg tæppe, hvorunder lå linoleum og hårde masonitplader ovenpå et stærkt insektangrebet bræddegulv med rådne forløb. Eneste reparationsmulighed her synes at være at lægge/skrue et nyt bræddegulv direkte ovenpå det eksisterende, da loftet i stueetagen er sat direkte op under 1. sals gulvet (synlige bjælker i stueetagen). Herved skulle gulvet blive mere bæredygtigt samt mere stabilt. Prisen for dette arbejde er anslået til kr. 15.000 for de ca. 15 kvm."

Selskabet har anerkendt skaderne som dækningsberettigende, og af taksatorrapporten fremgår bl.a.: "**BESKRIVELSE AF SKADESTEDET:** Ejendom opført i 1 1/2 plan i 1800 i pudset mursten på fundament af kampesten. **SKADESÅRSAG:** Skade 1, gulv i stueetage: Der har aldrig været ventilation i fundamentet, hvilket har gjort at bjælkelaget langsomt er blevet nedbrudt. Bjælkerne ligger af på kampestenene og ligger derudover i/tæt på terræn uden noget form for fugtstoppende foranstaltninger. Skade 2, gulv i repos (over køkken): På undersiden af gulvbrædderne er monteret plader der udgør loftet over køkkenet. Der er sandsynligvis ikke udført dampspærre mellem de to lag. Sandsynligvis af den grund, er gulvbrædderne blevet opfugtet over en lang årrække. **SKADENS OMFANG:** Skade 1, gulv i stueetage: Hele stuegulvet på ca. 42 m^2, samt underliggende bjælker, vurderes at være skadet i større eller mindre omfang. Skade 2, gulv i repos (over køkken): Hele gulvet på ca. 15 m^2 vurderes at være skadet i større eller mindre omfang."

I selskabets skrivelse af 27/5 2000 til klagerne hedder det herefter: "I flg. Forlaget Forsikring, Levetidstabeller, februar 1999, som er almindeligt brugt i denne sammenhæng, er der en restlevetid på 20 % for træ, der er 100 år gammelt, hvilken procent benyttes i nedenstående beregninger. Der er anmeldt to skader. Skaden i stuen er vurderet til ca. kr. 45.000 excl. moms. Idet moms indregnes, men selvrisiko iflg. betingelserne fratrækkes, vil erstatningen for gulvet i stueetagen udgøre: Kr. 6.250,00. Skaden i repos er vurderet til ca. kr. 10. 000 excl. moms. Efter samme beregningsgrundlag vil der ikke ydes erstatning for denne skade. Sammenfattende vil der kunne tilbydes en erstatning på **kr. 8.000,00.** "

Selskabet forhøjede siden tilbudet til 20.000 kr. med fradrag af selvrisiko, således at den samlede erstatning udgør 15.000 kr.

Klagernes advokat har i klageskrivelsen af 10/7 2001 til nævnet anført: "Ifølge selskabets opgørelse fremgår det først og fremmest, at der er foretaget et fradrag for træets værdiforringelse i henhold til levetidstabellerne fra Forlaget Forsikring. Det skal i den forbindelse særligt fremhæves, at der er tale om en indendørs gulvplanker og jeg finder derfor, at det er en direkte fejlanvendelse af de pågældende levetidstabeller, som udelukkende skal anvendes i forhold til udvendig træværk. Almindeligt indedørs træplanker vil i modsætning hertil fremstå som nye efter en let afpudsning og det fradrag, som naturligvis skal anvendes i forhold til den forbedring mine klienter opnår er derfor af yderst begrænset karakter. Selskabet har endvidere foretaget ovennævnte vurdering i henhold til at træet er 100 år gammelt. På plankernes bagside er anført "1929 R Pedersen", hvilket umiddelbart medfører, at den forventede restlevetidsprocent er forkert opgjort. Til orientering vedlægges kopi af et billede af de omhandlede gulvplanker, ... Selskabet har ligeledes vurderet, at der er tale om ikke en men flere skader, da årsagen til skaden ikke er den samme. Dette medfører at skade på reposen falder under selvrisikogrænsen. Det må heroverfor anføres, at skaderne udspringer af et forhold, der er opstået på det samme tidspunkt, hvilket vil sige, at den tidligere ejer dækkede gulvet til, hvorved planker og strøer blev hindret i at ældes på normal vis. Konsekvensen har som tidligere nævnt været angreb af råd og insekter, der i begge afdelinger af ejendommen har udviklet sig til det samme stadie. Samtidig er begge skader opdaget og anmeldt af min klient indenfor en tidssammenhængende periode. Jeg mener, at det er dette forhold, som skal lægges til grund ved en vurdering af, hvornår der er tale om en eller flere skader. Jeg skal i den forbindelse venligst henlede Ankenævnet for Forsikrings opmærksom på aftalelovens § 38 B, som medfører, at uklare aftalevilkår skal fortolkes til fordel for forbrugeren."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at der skal ske fradrag for slid og ælde for gulvene fra 1929, samt at der er tale om 2 forskellige skadeårsager. Endelig hedder det i selskabets skrivelse af 3/10 2001 til nævnet: "På vedlagte fotobilag fremgår det at der er en dårligt udført lapning af gulvet med en anden type gulvbrædder, der er lavet en dårlig samling af gulvbrædderne på tværs af en stue og at gulvenes overflade i øvrigt kræver en større behandling og ikke en lettere afslibning som anført i klagen til ankenævnet. Det skal derfor fastholdes at der skal ske fradrag for slid og ælde."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**8. Nyværdierstatning** Erstatning efter nyværdi udgør det beløb, som det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller retablere det beskadigede efter gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet. Hvis det skaderamte p.g.a. slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. ... **11. Selvrisiko** Selvrisiko pr. skade udgør kr. 5.000. Dog kan den samlede selvrisiko i forsikringsperioden ikke overstige kr. 30.000."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at der ved vurderingen af værdiforringelse skal bortses fra den værdiforringelse, som en anmeldt skade bevirker. Den omstændighed, at gulvene i den konkrete sag er dårligt samlet m.v. er således ikke et forhold, som fører til, at der skal ske fradrag for slid og ælde.

Af taksatorrapporten fremgår, at de to skader i henholdsvis gulv i stueetage samt gulv i repos, har to forskellige skadeårsager. Da det er dette som afgør, hvorvidt der er tale om en eller to skader, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har anset de anmeldte forhold for at være to skader.

Efter en gennemgang af sagens akter og henset til det forhold, at gulvene er omkring 80 år gamle, finder nævnet det sandsynliggjort af selskabet, at værdiforringelsen andrager mere end 30%, og at selskabet således er berettiget til at foretage afskrivning i erstatningsbeløbet. Med det senest fremkomne erstatningstilbud fra selskabet finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Jørgen Nørgaard