667/03

Den 17. marts 2003 blev i sag nr. 58.970:

xxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på nogle gulve.

Selskabet har anerkendt vandskaden på gulvet som dækningsberettigende, men vil imidlertid alene anvende spånplade til udbedring af skaden og ikke parketgulv, som af klagerne ønsket.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse, og til støtte herfor har de i klagen af 14/6 2002 til nævnet anført:

> "Forsikringsselskabet accepterer, som I ser via vedlagte, at der er tale om en dækningsberettiget skade, men vil dog ikke lave parket. I salgsopstillingen/tilstandsrapporten står der, at der er parket, men man tager forbehold for evt. skade på gulv i tilstandsrapporten pga. faste tæpper i de 2 nævnte rum.
>
> Vi havde dog en forventning om parketgulv og som sagt så har forsikringsselskabet accepteret skaden."

Selskabet har i skrivelse af 5/8 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"Sagen drejer sig om, hvorvidt parketgulv under faste væg til væg tæpper er at betragte som et blændgulv/undergulv, og om en dækningsberettiget skade på dette gulv derfor kan udbedres ved udskiftning med spånplade.

Sagens forløb

Den 23. april 2002 anmeldte vores kunder opfugtning af gulv i entre og stue. Vores kunder havde tegnet villaforsikring i Topdanmark, der imidlertid afviste skaden.

Efter at have besigtiget ejendommen to gange, den 31. maj og 24. juni 2002, anerkendte vi, at både skaden på entre- og stuegulvet var dækningsberettiget.

Af taksatorrapport af 18. juni 2002 fremgår vedrørende gulv i entre, at 'eksisterende gulv fjernes. Nyt undergulv af spånplade, som kan danne underlag for gulvtæppe lægges.' Af taksatorrapport af 28. juni 2002 fremgår vedrørende stuegulvet, at skaden udbedres ved 'lokal reparation af gulv, således at gulv kan fungere som underlag (f.eks. spånplade) for gulvtæppe'.

Vores bemærkninger:

Vurderingen, af hvad køber har krav på og kan forvente dækket af en ejerskifteforsikring, afhænger af tilstandsrapportens faktiske oplysninger.

Det fremgår af tilstandsrapportens side 4, bemærkninger, at der er bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. I uddybende kommentarer hertil oplyses, at der ikke er flyttet rundt på møbler, *tæpper* og lignende, og at det 'derfor ikke kan udelukkes at der kan forekomme fejl og mangler, som kunne være nævnt i tilstandsrapporten, når først huset er tømt og fraflyttet'.

Den bygningssagkyndige har endvidere på side 14, punkt 6.0 gulvkonstruktion og gulve, anført, at 'det var ikke muligt at inspicere trægulve under *væg til væg tæppe/faste tæpper* i stue og værelser.' Det fremgår ligeledes under punkt 6.0, at der i huset er 'gulv på strøer eller bjælker', 'klinkegulv på beton' og 'væg til væg tæppe'. Der er ingen oplysninger om parketgulve.

Af sælgers oplysninger fremgår det på side 11, at sælger har svaret '?' (ved ikke) til spørgsmål 6.1 om gulve. Spørgsmålet lyder: 'Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?'

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten kan det lægges til grund, at vores kunder har købt en ejendom med væg til væg tæpper som den færdige gulvbelægning og med et undergulv af træ.

Et undergulv er den bygningsdel, der ligger under gulvbelægningen f.eks. beton, pladematériale og/eller gulvbrædder. Gulvbelægningen er derimod den færdige gulvflade, f.eks. parket, linoleum, klinker eller væg til væg tæpper.

Findes der en dækningsberettiget skade på de underliggende gulve, må gulvets faktiske opbygning ved købers overtagelse af ejendommen lægges til grund ved udbedringen af denne skade. Dette betyder, at en skade på det underliggende gulv - hvad enten der er tale om et parketgulv, betongulv, bræddegulv eller andet - udbedres som et underliggende gulv. En skade på gulvbelægningen udbedres som en skade på gulvbelægningen.

Der er ikke anmeldt skade på selve gulvbelægningen, men udelukkende på undergulvet. Skaderne i entreen og stuen var blevet konstateret, da vores kunder fjernede gulvtæppet.

Vi har tilbudt en erstatning svarende til, at skaderne på undergulvet kan udbedres på en sådan måde, at dette gulv stadig kan anvendes som et undergulv for den færdige gulvbelægning, nemlig gulvtæpper - præcis som huset er købt.

l klagen til Ankenævnet anfører vores kunder, at det af salgsopstillingen/tilstandsrapporten fremgår, at der er 'parket, men man tager forbehold for evt. skade på gulv i tilstandsrapporten pga. faste tæpper' og 'vi havde dog en forventning om parketgulv'.

Vi er ikke i besiddelse af salgsopstillingen, men eventuelle oplysninger heri om parketgulv har ikke betydning for dækning under ejerskifteforsikringen. Vi kan bemærke, at det af købsaftalen, side 1 (forside med oplysninger om køber og sælger) punkt 3, fremgår, at blandt andet *faste tæpper* medfølger som tilbehør. Der er således - heller - ikke i købsaftalen oplyst om parketgulv.

Vores kunder har købt en bygning med faste vælg til væg tæpper på gulvene, og det fremgår af tilstandsrapporten, at underliggende gulve ikke var besigtiget. Vores kunder har ikke taget forbehold for det underliggende gulvs tilstand, men har dog på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger opnået nedsættelse af købesummen svarende til et kontant afslag på 288.000 kr., jf. købsaftalens side 1a-1.

Såfremt vores kunder har haft en forventning om, at de underliggende gulve var ubeskadigede og kunne anvendes uden tæpper, kunne de have taget forbehold herfor i købsaftalen eller sørget for, at de underliggende gulve blev besigtiget af den bygningssagkyndige, sådan at gulvenes tilstand fremgik af en allonge til tilstandsrapporten.

Som følge heraf vil vi fastholde, at vi er berettiget til at udbedre skaderne på undergulvet i entreen og stuen partielt med spånplade, således at gulvet stadig kan benyttes som et undergulv for tæppebelægning.

Hvis vores kunder ikke ønsker udbedring af skaderne ved spånplade, kan vi tilbyde, at den opgjorte erstatning stilles til rådighed for vores kunder. Vores kunder kan herefter udbedre skaden, som de selv ønsker, og ved indsendelse af faktura for udbedring eller efter besigtigelse af udbedringen, få udbetalt den opgjorte erstatning.

I erstatningen fratrækkes selvrisiko på 10.000 kr. i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 14.

Vi henviser til ankenævns kendelse nr. 54.744."

5. 58.970

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

…

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder af de af selskabet anførte grunde ikke at kunne kritisere afgørelsen, der er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og praksis.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen