705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.433:

xxxx xxxxxxxx
xx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens parketgulve.

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet redegjort for sagen således:

"Da vi købte huset lå der tæpper på, men som anført i tilstandsrapp. … at der var parket under.

Vi forventede at kunne bruge parketgulvet efter at have slebet osv. Da vi får fjernet tæppet, viser det sig at opklodsningen er sunket i hele den gl. del af huset."

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at betale for reetablering af parketgulv.

Selskabet har ved skrivelse af 5/11 2003 til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling:**

Ved taksators besigtigelse af ejendommen den 9. august 2003 kan det konstateres, at gulve i opholdsstue, gang, værelse og soveværelse, som alle har væg til væg tæp-

per, lagt på 22 mm bøgeparket, som er monteret på 75 x 75 mm. gulvstrør, opklodset på underliggende terrændæk, er sunket.

Årsagen skyldes, at muldlaget under terrændæk ikke er afgravet med henblik på at undgå sammentrykning af jordlagene og derved undgå sætninger af konstruktioner, der er monteret på terrænet.

Huset er 36 år gammelt og det skønnes, at konstruktionerne har sat sig det forventelige. Der er ikke konstateret sætningsskader på ydervægge.

Gulvene i opholdsstue, gang og værelse er sunket ca. 1 cm jævnt over alle gulvene og i soveværelset er gulvet sunket væsentlig mere ujævnt med ca. 1-2 cm.

Ved vores skrivelse af 3. juni 2003 har vi meddelt vores kunder, at ejerskifteforsikringen dækker udbedring af gulv i opholdsstue, værelse, gang og soveværelse, i alt 84 m2 gulv.

Vi har ved samme skrivelse anerkendt udbedring ved, at ovennævnte gulvareal på strør fjernes og der monteres nyt undergulv på strør af spånplade eller lignende.

Vores taksator har skønnet omkostningerne i forbindelse med udbedring til at andrage 64.365,00 kr. inkl. moms og vi har på denne baggrund bedt vores kunder om at indhente tilbud og fremsende dette til vores godkendelse.

Vi har endvidere tilbudt vores kunder, at såfremt de ønsker at få lagt nye parketgulve, kan beløbet stilles til rådighed og udbetales, når der foreligger faktura.

Kundens selvrisiko andrager 10.000,00 kr., hvilket beløb følgelig vil blive fratrukket i erstatningen.

Vi har yderligere meddelt vores kunder, at spørgsmålet om hvorvidt klaplaget skal hugges op vil blive vurderet, når gulvbelægning og strøer er fjernet, idet det først på

dette tidspunkt vil være muligt at syne/kontrollere dette. Vil vi foranledige, at en geotekniker foretager kontrol af gulvets bæreevne.

Ved brev af 9. juni 2003 gør vores kunder gældende, at udbedring skal finde sted ved retablering af parket-/plankegulv, svarende til den under væg til væg tæpperne eksisterende gulvbelægning.

Ved vores brev af 2. september 2003 har vi fastholdt ikke at kunne tilbyde lægning af nye parketgulve.

Vi har ved vores afgørelse af sagen tillagt det afgørende betydning, at gulvene på tidspunktet for overtagelsen var belagt med væg til væg tæpper, hvilket ligeledes fremgår af den udarbejdede tilstandsrapport, hvor den bygningssagkyndige netop har taget forbehold for de tæppebelagte gulve.

I henhold til ankenævnspraksis er gulve under faste tæpper at betragte som et undergulv for den færdige belægning, som i dette tilfælde er tæpper. Når en ejendom erhverves med faste tæpper kan det således ikke forventes, at det underliggende gulv kan anvendes uden disse tæpper og en reparation under ejerskifteforsikringen omfatter udelukkende, at gulvet fortsat skal kunne anvendes som grundlag for tæppebelægning.

Det er korrekt, at det i tilstandsrapporten på side 12 under bygningskonstruktioner er anført, at der er parketgulv i den ene del af huset og betongulv i vestfløj.

Imidlertid fremgår det udtrykkeligt, at de nævnte oplysninger ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse.

Derudover kan det tilføjes, at der ikke af salgsmaterialet i forbindelse med handlen fremgår oplysninger om tilstedeværelsen af parketgulvene eller disses stand i øvrigt. Derimod fremgår det af købsaftalens side 2 bl.a. 'Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. **Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som led i gulvkonstruktio-**

nen' (vores fremhævelse). Videre fremgår det af skødets side 2 punkt, at tæpper der indgår som led i gulvkonstruktionen medfølger.

Vores kunder må således selv have betragtet væg til væg tæpperne som den færdige gulvbelægning. I modsat fald burde man have sikret sig garanti for gulvenes stand fra sælgers side.

Til støtte for vores opfattelse af sagen, hvorefter vi har tilbudt en erstatning svarende til, at skaderne på undergulvet kan udbedes på en sådan måde, at dette gulv stadig kan anvendes som undergulv for den færdige gulvbelægning, nemlig gulvtæpper, skal foruden ovennævnte bl.a. henvises til AK 57.701, AK 58.970 samt AK 59.004."

Klagerne gør over for nævnet gældende, at gulvene er sunket mere end 1 cm, og at de endvidere ikke er jævne, som påstået af selskabet.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 2/4 2002 fremgår bl.a.:

"**6.0 Gulvkonstruktion og gulve**

…

Kommentarer	A	Parketgulv i køkken er nyt. I entre er der vinyl under tæppe. Ellers er der parket i denne del, mens der er betongulv i vestfløj.
Væg-til-væg tæppe		A

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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 ikke grundlag for at kritisere, at selskabet alene har tilbudt klagerne at betale erstatning til udbedring af nyt undergulv på strø af spånplade eller lignende, idet gulvet herefter vil være egnet som underlag for en tæppebelægning.

Herefter, og idet nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt klagerne på et senere tidspunkt at vurdere, hvorvidt klaplaget skal hugges op samt lade en geotekniker foretage kontrol af gulvets bæreevne, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann