728/05

Den 25. juli 2005 blev i sag nr. 65.228:

xxxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at dække udgifterne til overfladebehandling af ejendommens 95 m² bøgeparketgulve.

Det fremgår af sagen, at klageren efter overtagelse af ejendommen fjernede alle væg-til-væg-tæpperne, idet han ønskede fritlagte trægulve. Da tæpperne blev fjernet, konstaterede klageren, at gulvene var skjoldede og desuden lugtede af urin.

Selskabet har anerkendt lugtgenerne som en dækningsberettigende skade og har accepteret at yde forsikringsdækning, svarende til udgiften til afslibning af gulvene, hvilken ifølge selskabets taksator udgør 7.163 kr. inkl. moms. Derimod har selskabet afvist at betale for overfladebehandling af gulvene, idet alene en afslibning var nødvendig for, at gulvene fortsat kunne fungere som undergulv til tæppebelægning.

Af tilstandsrapporten dateret den 4/10 2003 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	*AD*
…			

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:
pkt. 2: Tæpper på flere gulve - herunder ikke muligt at besigtige."

Af den del af tilstandsrapporten, der omhandler sælgers oplysninger om ejendommen, fremgår det, at sælgeren ikke havde kendskab til skader ved de gulve, som var tildækket med tæpper eller møbler.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at betale for overfladebehandlingen, således at gulvene kan anvendes uden tæpper. Til støtte herfor anfører klageren bl.a.:

"Vi køber huset med tæpper men også med oplysningen fra sælger om Junckers bøgeparketgulve i hele huset. Vi køber huset med udgangspunkt i dette faktum hvilket vi drøfter med sælger da vores søn på 6 år lider af husstøvmideallergi samt allergi over for pelsdyr m.m. skal tæpperne bare fjernes og huset er forsvarligt for ham at bo i. …

Ingen og slet ikke en allergiramt familie vil nogen sinde beholde tæpper på et bøgeparketgulv - endsige lægge nye tæpper på. Et bøgeparketgulv bliver endvidere ødelagt såfremt det ikke behandles efter en afslibning."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at klageren ikke er berettiget til yderligere erstatning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 3/1 2005 til nævnet bl.a.:

Vores kunde har fået foretaget afslibning af en del af gulvene (ca. 61 kvm), og har fremsendt faktura herfor på kr. 8.768,-.

Da fakturaen var uspecificeret har vores taksator kontaktet den pågældende reparatør og fået oplyst, at fakturaen udover afslibning dækker overfladebehandling af gulvene med olie.

Prisen for afslibning udgør alene kr. 4.575,-, hvilket beløb vi herefter har nedskrevet vores kundes selvrisiko med.

3. 65.228

Såfremt vi modtager momsbelagt faktura på afslibning af de resterende ca. 31 m² gulv vil der kunne afregnes yderligere erstatning i overensstemmelse med vores taksators opgørelse.

For nærværende må vi imidlertid fastholde, at vi ikke kan tilbyde at betale for overfladebehandling af gulvene.

Det forhold at trægulvene er skjoldede og ikke umiddelbart kan anvendes som færdigt gulv, udgør ikke i sig selv en skade under ejerskifteforsikring, jf. Ak 50.400, 57.031 samt 59.040.

Det er alene urinlugten, der udgør en dækningsberettiget skade. Ved at fjerne lugten ved afslibning er gulvene for så vidt bragt i en bedre stand end de var ved overtagelsen, idet der nu er et ensartet pletfrit gulvareal, som vores kunde selv kan overfladebehandle.

…

På baggrund af ovenstående finder vi således ikke, at udgifter til overfladebehandling af gulvene er en udgift, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi er i den forbindelse opmærksom på Ak 60.913, men resultatet i denne kendelse forudsætter efter vores opfattelse, at gulvene bortset fra den dækningsberettigede skade uden videre var egnet til at anvendes som færdig gulvbelægning, hvilket som nævnt ikke er tilfældet i denne sag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

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 bygningernes værdi eller

brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder - på baggrund af den bygningssagkyndiges oplysninger i tilstandsrapporten om, at det ikke var muligt at besigtige flere af gulvene på grund af tæpper - at kunne lægge til grund, at de skadede gulve var dækket af tæpper ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Klageren kan herefter ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten ikke regne med, at gulvene kan anvendes som færdig gulvbelægning. Herefter, og da nævnet finder det godtgjort, at gulvene efter afslibningen fortsat er egnet som underlag for en tæppebelægning, kan nævnet med henvisning til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser ikke kritisere, at selskabet har afslået at dække udgifterne til overfladebehandling af gulvene. At klageren har tilkendegivet over for sælgeren, at trægulvene skulle anvendes uden tæpper, kan ikke føre til et andet resultat, idet et eventuelt erstatningskrav i den forbindelse skal rettes mod sælgeren og derfor ikke vedrører ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen