766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 69.019:

xxxxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på trægulve i ejendommens stueetage.

Selskabet har anerkendt at dække reparation af gyngende gulve to steder i entré, men afvist dækning derudover.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/9 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 14/2 2005. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve knirker lidt, og parket med lidt sprækker i samlinger."

Den 25/9 2005 anmeldte klagerne, at der var konstateret skade på trægulve i stueetagen. Af anmeldelsen fremgår:

"Gulvene gynger når vi går på dem, og møblerne bevæger sig, når vi går forbi. Endvidere synker/gaber gulvene i kanterne (ved paneler) fra 1-1,5 cm.

Meget ustabilt.
Bl.a. går det ud over vores nye klædeskab i soveværelset, som ikke kan stå lige."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 22/11 2005, og af taksatorrapport dateret 3/1 2005 fremgår:

"Ved besigtigelsen kan det konstateres, at gulvene partielt knirker og fjedrer i stueetagen. Lige foran dørhul indgangsdør i gang og foran dørhul fra gang til badeværelse kan det konstateres, at gulvet er stærkt eftergivende ved belastning.

På den udnyttet tagetage kan der ikke konstateres samme knirken og fjedring, og FT oplyser også at indretningen af tagetagen er sket sidst i 70'erne, mens gulvet i stueetagen er det oprindelige gulv.

Af de indhentede tegninger kan det konstateres, at gulvet er opbygget af 50x50 mm strøer pr ca. 50-60 cm, 50 mm rockwoolbatts, plastfolie og 25 mm massiv parketgulv.

Det kan konstateres at ovenstående opbygning opfyldes gældende regler for lægning af massive parketgulve, hvor strøafstanden bør være 50 cm for 50x50 mm strøer. Dertil ses der at være krav til afstanden mellem opklodsningerne af strøerne, som er opgivet til max. 630 mm ved yderfag og ellers max. 700 mm. Disse lægningsregler er for 22 mm parketgulv."

Ved skrivelse af 19/1 2006 til klagerne tilkendegav selskabet bl.a.:

"De konstaterede forhold vurderes ikke at nedsætte ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder. De konstaterede forhold vurderes således at være en naturlig følge af sædvanligt slid og gulvets alder. Desuden ses forholdet også at være omfattet af undtagelsesbestemmelserne under pkt. 4 i forsikringsbetingelserne, da det ses at fremgå af

tilstandsrapporten, at gulvet knirker og har sprækker i samlingerne. Endelig er forhold der alene består i sædvanligt slid undtaget fra dækningen, medmindre forholdet har medført en skade, eller der er nærliggende risiko for skade.

Vores besigtigelseskonsulent vurderer at forholdene i entreen bør udbedres, da der her vil være nærliggende risiko for at parketgulvet vil blive yderligere beskadiget ved almindelig brug. Da der således vurderes at være nærliggende risiko for skade, vil forholdet i entreen være omfattet af ejerskifteforsikringen. Dansk Boligforsikring A/S kan derfor tilbyde dækning af omkostningerne ved udbedring af gulvet i entreen.

Udbedringen skal ske ved optagning af parketgulvet i området foran indgangsdøren, ca. 1x1m, samt foran dør til badeværelse også ca. 1x1m. Strøerne under de nævnte områder skal herefter opklodses, og gulvet lægges igen. Det må påregnes at enkelte parketstave ikke kan genanvendes, og må erstattes med nye. I den forbindelse vil der formentligt blive nogle farveforskelle i gulvet, som dog vil sløres med tiden."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække skaden på gulvene fuldt ud. Klagerne har i skrivelse af 23/4 2006 til nævnet anført:

"Vi kan ikke acceptere selskabets afgørelse, fordi samme type skade, som dem foran indgangsdør og badeværelsesdør, forekommer gentagne gange og på endnu større områder i hele stueetagen. Det vil sige, at gulvene alle disse steder er 'stærkt eftergivende ved belastning'."

Klagerne har indhentet en udtalelse fra civ.ingeniør og beskikket bygningssagkyndig L.L., som i udtalelse dateret 10/6 2006 har anført:

"Jeg har fået oplyst, at De p.t. har en verserende sag med forsikringsselskab angående evt. erstatning for mangler/fejl vedrørende parketgulve som ikke fremgår af tilstandsrapport.

Jeg har endvidere fået oplyst, at forsikringsselskab har erkendt skade på gulv i entre samt foran entredør samt foran dør til toilet/bad.

Jeg er enig med forsikringsselskabet i, at der er skader på gulv de 2 nævnte steder, men har også konstateret samme type af skade findes sporadisk på gulve i stue samt værelser. Årsagen til skaden er ikke undersøg, idet dette vil medføre et fysiks indgreb i konstruktionen.

Jeg vil endvidere stille mig tvivlende overfor den foreslåede udbedring af skaden, specielt foran bad/toilet kan udføres som en 'punktreparation' uden at optage hele gangens gulv. Hvor vidt den anvendte fletparket kan fremskaffes (evt. som genbrugsmateriale) er ikke undersøgt - i modsat fald bør en udskiftning af hele gangens gulvareal overvejes."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 6/4 2006 til nævnet anført:

"På baggrund af skadekonsulentens vurdering, er det selskabets opfattelse, at det gyngende gulv de to steder afviger væsentligt i forhold til samme bygningsdele i andre intakte bygningsdele med samme alder, hvorfor man har meddelt dækning til reparation af gulvet disse to steder.

Skadekonsulenten har anført, at udbedring ses at omfatte optagning af ca. 2 x 1 m² parketgulv ved de to steder.

Henset til, at den skitserede løsning er en reparation, har selskabet ikke søgt at afskrive som følge af aldersnedskrivning eller forbedring.

På baggrund af ovennævnte fastholder selskabet, at det anmeldte forhold ikke er en dækningsberettiget skade udover reparationen af gulvet to steder i entreen."

Selskabets advokat har i tilknytning til udtalelsen dateret 10/6 2006 fra civ.ingeniør og beskikket bygningssagkyndig L.L. i skrivelse af 28/6 2006 anført:

"For så vidt angår rapportens bemærkninger til udbedring af de to steder hvor selskabet har meddelt dækningstilsagn bemærkes, at det er selskabets skadekonsulents opfattelse, at der kan ske punktvis udbedring af gulvet. Rapporten fra Arkitekt

& Bygge … redegør ikke nærmere for, hvorfor der ikke skulle kunne ske punktvis udbedring, men stiller sig alene 'tvivlende' heroverfor.

Rapporten påviser ikke, at selskabets udbedringsanvisning er ukorrekt eller uhensigtsmæssig.

Det forhold, at den anvendte fletparket muligvis ikke kan fremskaffes, medfører ikke at hele gulvet så skal skiftes. Der er alene tale om et kosmetisk forhold, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 5."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

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, revnedannelser, 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Erstatningsberegning

…

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at gulvets tilstand - ud over det af selskabet anerkendte - kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan på det foreliggende grundlag, herunder manglende oplysning om, hvorvidt det er muligt at fremskaffe den anvendte fletparket, ikke tage stilling til om udbedring kan finde sted som foreslået af selskabet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann