788/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 71.593:

xxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har tilbudt at erstatte et parketundergulv med et undergulv bestående af en spånplade.

Selskabet henviser til, at parketgulvet havde funktion af undergulv, hvorfor selskabet har tilbudt at dække et nyt undergulv.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964. Klageren erhvervede ejendommen pr. 15/10 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/6 2005.

Klageren kontaktede den 24/7 2006 telefonisk selskabet og anmeldte, at undergulvet i køkken var angrebet af fugt og svamp. Selskabets bygningskonsulent J.F. besigtigede som følge heraf forholdet og anførte herefter i skrivelse af 3/8 2006 til klageren:

> "Ved besigtigelsen kunne i øvrigt konstateres at køkkenet var under ombygning, og det var i denne forbindelse at skimmelbelægningen blev opdaget, efter fjernelse af et pergogulv som var lagt ovenpå en vinylbelægning.
>
> Skaden er dækket over ejerskifteforsikringen og skal udbedres på følgende måde:
>
> Eksisterende parket/blændgulv fjernes, excl. gulvstrøer og isolering, i alt ca. 15 m² gulv. Der nedlægges nyt blændgulv f.eks. 22 mm spånpladegulv. Herefter kan et nyt pergogulv eller lignende udlægges, dette er dog ikke dækket af forsikringen, da dette var en forventelig udgift i forbindelse med jeres renovering af køkkenet.

Vi vurderer, at reparationen vil koste i alt 9.000,- kr. incl. moms.

Da dette beløb ligger under jeres selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade, vil der ikke komme en erstatning til udbetaling.

Reparationsbeløbet bliver i stedet fratrukket i den samlede maksimale selvrisiko på 25.000 kr., som gælder i hele den 10-årige forsikringsperiode. Maksimalselvrisikoen bliver herefter nedbragt til 16.000,-kr., når vi modtager en kopi af faktura for udført arbejde fra tømrermesteren."

Klageren var ikke tilfreds med denne afgørelse og anmodede derfor selskabet om at genbehandle sagen. Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 11/8 2006 til klageren:

"Med henvisning til jeres telefoniske henvendelse den 9. august 2006 skal vi herved vende tilbage til jeres skadesag.

Det fremgår af konsulentrapporten, at der i køkkenet er udlagt pergogulv, derunder vinylgulv og endelig er der under vinylgulvet udlagt parketgulv.

Det anmeldte forhold er dækket over ejerskifteforsikringen og vores konsulent har oplyst, at skaden kan udbedres på følgende vis:

'Eksisterende parket/blændgulv fjernes, excl. gulvstrøer og isolering, i alt ca. 15 m² gulv. Der nedlægges nyt blændgulv f.eks. 22 mm spånpladegulv. Herefter kan et nyt pergogulv eller lignende udlægges, dette er dog ikke dækket af forsikringen, da dette var en forventelig udgift i forbindelse med jeres renovering af køkkenet.'

Når et gulv ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten er dækket af et heldækkende materiale, vil det der ligger under dette materiale blive betragtet som et undergulv.

Det er vores opfattelse, at den ovenfor anførte udbedringsmetode er korrekt.

Når der foreligger en dækningsberettigende skade på et underliggende gulv, da er det vores opfattelse, at gulvets faktiske opbygning ved jeres overtagelse af ejendommen skal lægges til grund ved udbedringen af skaden.
Dette betyder således, at en skade på det underliggende gulv - uanset om der foreligger skade på bræddegulve, parket gulve eller andet - da udbedres skaden som et underliggende gulv. En skade på gulvbelægningen udbedres som en skade på gulvbelægningen.

Til støtte for vores afgørelse henvises til kopi af vedlagte ankenævnskendelser: 58.970 og 44.218.

Du oplyste under ovennævnte telefonsamtale, at isoleringen under det pågældende gulv er beskadiget. Såfremt dette er tilfældet, da kan da er vi indstillet at erstatte denne.

Vi anslår, at isolering til 15 m² beløber sig til ca. 1500 kr. incl. moms.

Vi vurderer herefter, at den samlede reparation kan udføres for ca. 10.500 kr.

Du oplyste endvidere under telefonsamtalen, at rørene ikke er isolerede.

En isolering af rørene er ikke dækket af forsikringen, idet der ikke var krav hertil, da installationen blev udført, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.b."

Klageren anførte herefter i udateret skrivelse til selskabet:

"Jeg har modtaget jeres skadesrapport/skadesopgørelse, men denne kan jeg ikke accepterer med følgende begrundelse.

1. Det skadede gulv er et parketgulv, og derfor må man erstatte/reparerer dette gulv.
   Jeg ved godt at der lå en vinylbelægning oven på parketgulvet, men ved købet fik vi oplysning om, at der var parketgulv under belægningen (af ejendomsmægler).
   Vinylbelægningen var ikke limet fast, og i henhold til betingelserne er det løsøre, vi ville tage vinylbelægningen af og bruge parketgulvet som det var.
2. Vores krav er at man istandsætter gulvet som det var inden skaden skete, det vil sige nyt Junckers parketgulv eller blændgulv med pergogulv (junkers klikgulv)."

Selskabet fastholdt herefter sin afgørelse i skrivelse af 21/8 2006 til klageren.

Klageren har ved skrivelse af 4/4 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal erstatte det ødelagte parketundergulv med et nyt parketgulv. Klageren har til støtte herfor anført:

"Under renovering af køkken blev den gamle gulvbelægning løstliggende 'Pergo' fjernet med henblik på renovering af underliggende Junckers parket gulv, under pergo gulvet var der igen løstliggende linoleum og da det blev rullet af var Junckers gulvet hård angrebet af skimmelsvamp, Forsikringen bliver kontaktet men vil kun lægge et undergulv af spånplade, under renoveringen af gulvet bliver vi nød til at fraflytte boligen da jeg er allergisk overfor bla. skimmelsvamp og derfor ikke kan tåle at opholde mig i huset i perioder af mere end ca. 5 min. uden at få problemer med vejrtrækningen, næse og øjne der løber. Af billederne fremgår det tydeligt at der aldrig har været limet linoleum ovenpå parket gulvet og at de overliggende gulve derfor må være at betragte som løsøre som sælgeren kunne have taget med hvis hun ville, og ikke som forsikringen mener at paket gulvet er at betragte som et undergulv, med påmonteret linoleum og derefter pergo gulv."

Selskabet har ved skrivelse af 2/5 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det skimmelramte undergulv er beskadiget som følge af fugt nedefra p.g.a. uisolerede varmerør i kombination med linoleum ovenpå, der har virket som en 'fugtpumpe', jf. vores brev af 3. august 2006.

Det underliggende trægulv havde funktion som undergulv for linoleum og pergogulv og derfor skal vi erstatte skaden i overensstemmelse med den praksis der gælder for undergulve, og hvor udbedring med spånplade er acceptabelt.

Vi fastholder på dette grundlag vores afgørelse."

Nævnet har modtaget billeder af de omhandlende gulve til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvorledes beregnes erstatningen**
18.1
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).
18.2
Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted.
…
18.4
Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensynstagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318 del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnets flertal udtaler:
Det oprindelige parketgulv fremstod ved købet af ejendommen som permanent tildækket med både vinyl og det øverst etablerede pergogulv. Nævnets flertal finder derfor, at det oprindelige parketgulv tjente som undergulv for pergogulvet, og at selskabet derfor ikke kan pålægges at betale klageren erstatning i videre omfang end tilbudt af selskabet.

Nævnets flertal bemærker i øvrigt, at selskabet, hvis undergulvet skulle have været erstattet som parketgulv, kunne have foretaget afskrivning som anført af mindretallet.

Nævnets mindretal udtaler:
Bygningsdele skal i princippet erstattes med samme materialer som de eksisterende. I det omfang, der har været parketgulve under pergo- og linoleumsgulvet, finder nævnets mindretal, at der derfor som led i opretningen skal ske reetablering af parketgulvet. Henset til parketgulvets alder kan mindretallet dog ikke pålægge selskabet at betale mere end 40 % af udgifterne til nyt parketgulv.

5. 71.593

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand