Den 28. november 2011 blev i sag nr. 79.782:

xxxxxxxxx xxxxxx xx
xxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms stuegulv. Endvidere klages der over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for anerkendte skader på gulvene i to værelser.

Selskabet har afvist at yde dækning for stuegulvet med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Erstatningen for skaderne på gulvene i de to værelser har selskabet nedsat med 65 % pga. slid og ælde.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1956. Ejerskifteforsikringen er på baggrund af tilstandsrapport dateret 22/4 2010 tegnet for en 5-årig periode med ikrafttrædelse pr. 1/7 2010. Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger vedrørende de omtvistede forhold.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 6/7 2010 anmeldte til selskabet, at gulvene i huset gynger meget. Klagerne anmeldte tillige en række andre forhold, som dog ikke er omfattet af klagen til nævnet, og som derfor ikke omtales nærmere.

Den 7/7 2010 sendte klagerne en mail til selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Hermed beskrivelse af skaden, formodet årsag dertil, samt overslag på udbedring af skaden udarbejdet af …
>
> Jeg kan tilføje at sælger telefonisk d. 6.7.2010 sagde, at han i sin ejer-tid, har udskiftet enkelte gulvbrædder med nye og at han har skruet eksisterende gulvbrædder fast pga. problemer med konstruktionen under gulvet. En information vi vel at mærke ikke havde fået hverken gennem Tilstandsrapport, Sælgeroplysningsskema eller mundtligt ved møder med sælger inden overtagelsesdagen. Billeddokumentation herfor er ligeledes vedlagt."

I et vedhæftet brev af 7/7 2010 fra klagernes håndværker hedder det bl.a.:

> "Efter gennemgang af opklodsede parketgulve … konstateres det at opklodsning generelt er mangelfuld. Gulvene giver efter op til 25 mm lodret, bl.a. konstateret ved luft under fodpaneler.
> Grunden til dette resoneres til at være manglende opklodsning af strøer, fordi opklodsningen ikke er fastholdt."

Vedhæftet ovennævnte modtog selskabet tillige et indhentet tilbud af 7/7 2010 på udskiftning af 115 m² gulve. Ifølge tilbuddet vil arbejdet (nedrivning, opbygning, nyt gulv samt snedker- og malerarbejde) beløbe sig til i alt 231.920 kr. med moms.

Efterfølgende modtog selskabet endvidere et notat af 15/7 2010 fra et ingeniør- og rådgivningsfirma, som klagerne havde antaget. Af dette notat fremgår bl.a.:

> "Der er dags dato foretaget en besigtigelse af ovennævnte ejendom. Ved besigtigelsen var undertegnede og ejer til stede. Følgende blev registeret ved besigtigelsen.
>
> **Indvendigt:**
> Værelse i sydøstligt hjørne:
> …
> - Revner i trægulv. Gulvet giver efter og revnedannelse stammer herfra. Strøer antages ikke at være fyldestgørende og bør udbedres.
>
> …
> Værelse i sydvestligt hjørne:
> - Stærkt eftergivende gulv, strøkonstruktionen vurderes at være svært beskadiget og bør udbedres.
>
> …
> Stue:
> …
> - Stærkt eftergivende gulv, gulvstrøer vurderes at være nedbrudte og bør forstærkes omgående."

Ejendommen blev den 15/7 2010 besigtiget af selskabets ejerskiftetaksator. Den 26/7 2010 sendte taksatoren en skaderapport til klagerne. Heraf fremgår bl.a.:

> "**3. Vippende gulv i værelse**

Ved belastning kan gulvfladen vippes og det er sandsynligvis opklodsningen, der er skredet. Det er noget mere end man kan forvente af en sådan gulvflade. Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 er opfyldt og forholdet er dækningsberettiget.

Det bør undersøges om gulvet kan repareres og der bør indhentes et overslag.

Er det nødvendigt at skifte gulvet i værelset skal I være opmærksom på der er en væsentlig afskrivning på ydelsen som følge af gulvets alder. Forventet levetid på en sådan gulvflade vurderes til 50-65 år og da der er tale om de originale gulve bør afskrivningen være fra 83 til 100 %. For at imødekomme evt. tvivl sætte afskrivningen til 65 %. For at undgå priser og ydelser, der ikke kan godkendes af Tryg bør der indhentes et tilbud på opgaven, som godkendes inden opstart.

4. Dårlig reparation af gulv i værelse
I værelset ved siden af er der lavet en mangelfuld reparation i gulvet og en tvivlsom opklodsning af gulvstrøerne. Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 er opfyldt og forholdet er dækningsberettiget.

Gulvet skal repareres og der bør indhentes et overslag på ydelse.

5. Knirkende og eftergivende gulv i stue og gang
Flere steder i ejendommen knirker gulvene og de er lettere eftergivende ved belastning i bl.a. stuen og gangen. Det vurderes ikke at have egentlig indflydelse på gulvets anvendelighed og de konstaterede gener afviger ikke fra hvad man kan forvente af en lignende gulvkonstruktion af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 er ikke opfyldt og forholdet er ikke dækningsberettiget."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen og anmodede derfor om revurdering heraf ved brev af 26/7 2010 til selskabet. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Punkt 4.
4. Dårlig reparation af gulv i værelse
I værelset ved siden af er der lavet en mangelfuld reparation i gulvet og en tvivlsom opklodsning af gulvstrøerne. Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 er opfyldt og forholdet er dækningsberettiget.
Gulvet skal repareres og der bør indhentes et overslag på ydelse.

For det første er det ikke skaden 'Dårlig reparation af gulv i værelse' vi har anmeldt. Vi har anmeldt skade på samtlige gulve i huset. Gulvene gynger og giver kraftigt efter i alle rum. Det er således ikke kun de udskiftede brædder vi anmelder, men gulvet i sin helhed. Udover de udskiftede brædder, giver gulvet efter i tilsvarende grad med værelset omtalt under punkt 3, nogle steder dog udbedret af sælger ved at skrue gulvbrædderne fast til strøerne ovenfra! Altså med synlige skruer i gulvbrædderne. Det må forventes at når skruerne ikke længere tvinger gulvet til underlaget vil der være samme skade her. Vi mener ligeledes at sælger har forholdt denne oplysning i forbindelse med den af ham bekostede tilstandsrapport.

Punkt 5.
5. Knirkende og eftergivende gulv i stue og gang

Flere steder i ejendommen knirker gulvene og de er lettere eftergivende ved belastning i bl.a. stuen og gangen. Det vurderes ikke at have egentlig indflydelse på gulvets anvendelighed og de konstaterede gener afviger ikke fra hvad man kan forvente af en lignende gulvkonstruktion af samme alder og vedligeholdelsesstand.
Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 er ikke opfyldt og forholdet er ikke dækningsberettiget.

Vi er uenige i den vurdering. Også uenig i den vurdering er den uvildige byggesagkyndige vi havde hyret, samt 2 bygningsingeniører og 2 tømrere vi har haft til at se på gulvene. …

Generelt for punkterne 3., 4. og 5. kan man sige, at vi har at gøre med nøjagtig samme problem - at opklodsningen under gulvene svigter og at dette er gennemgående i hele huset. At man kan vurdere om et gulv giver efter inden for, eller uden for hvad der må forventes, er mig fuldstændig uforståeligt. Ikke desto mindre er det fortsat den byggesagkyndiges, samt de øvrige fagfolks vurdering, at problemet *har* indflydelse på gulvenes anvendelighed, og at problemet *vil* medføre yderligere skade.
…
Hvad angår vurderingen af afskrivningen på gulvene, afventer vi i første omgang om en udskiftning kommer på tale. I så fald, vil vurderingen selvfølgelig også blive vendt med vores rådgivere.

Vi må beklageligvis erkende, at vi finder det besynderligt at have købt en *valgfri* forsikring for at sikre os imod ubehagelige overraskelser i forbindelse med vores hushandel og endda tilkøbt ekstrasikring for at opnå yderligere sikkerhed, men nu kun have delvis dækning for hvad der burde være omfattet. Vel at mærke forhold, som både håndværkere og uafhængige specialister vurderer som dækningsberettigede."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 24/8 2010 til klagerne. I samme brev oplyste selskabet dog, at det var indstillet på at lade en anden taksator besigtige ejendommens gulve.

Den 29/8 2010 sendte klagerne endnu en mail til selskabet. Heraf fremgår bl.a.:

"***Hvad angår punkterne 4 og 5.***
Vi er først og fremmest utroligt glade for Jeres beslutning om at lade en ny taksator vurdere gulvene i vores hus, da det netop er gulvene der er afgørende for hvornår vi kan komme i gang med at gøre huset beboeligt.
Vi kan forstå, at I medgiver, at det er korrekt, at strøerne under gulvene ikke er fyldestgørende og nogle steder nedbrudte, samt at disse forhold bør udbedres. Vi har således fået medhold i det sydvestlige værelse, delvist medhold i det sydøstlige værelse, men ikke medhold i de øvrige gulve. Denne vurdering taler imod de vurderinger vi har fået af byggesagkyndig … et antal tømrere og ingeniører samt TRYG Villaforsikrings egen taksator, da denne var ude at konstatere råd i køkkenet.
Vi er derfor fortsat af den overbevisning, at samtlige gulve lever op til forudsætningerne for at være dækningsberettigede som aktuelle skader, og ser nu frem til taksator … snarlige vurdering.
…
Med udgangspunkt i den antagelse, at der ikke er en aktuel skade på de øvrige gulve, mener vi fortsat, at forholdet er dækningsberettiget jvf. policens punkt 3 omkring nærliggende risiko

for skade. … konstaterer i sin rapport, at der er en aktuel skade på dele af strøkonstruktionen. Da det er de oprindelige gulve der ligger i hele huset, må vi formode at strøkonstruktionen er den samme under alle gulve. Det at der er konstateret en dækningsberettiget aktuel skade på dele af konstruktionen, må i sig selv medføre en nærliggende risiko for at skaden også vil ske på den øvrige del af strøkonstruktionen."

Ejendommen blev besigtiget af en ny taksator den 3/9 2010. Af den herefter udfærdigede interne rapport af 10/9 2010 fremgår bl.a.:

"**Genbesigtigelse af ejendommens parketgulve.**
Ved min besigtigelse stod ejendommen tom.

Ejendommens trægulve er lamineret bøg eller aske gulve.

Levetiden på sådanne gulve er højst 50-60 år.

Gulvene bærer præg af kraftigt slid og jeg vurderer levetiden udløbet.

Bemærk hvis dækning at kunden er stillet i udsigt at værdiforringelsen udgør 65 %.

Gulve i begge værelse ligger så dårligt at en reparation formentlig ikke er mulig og jeg vurderer at udskiftning er nødvendig.
…
Gulvet i stuen er eftergivende på et areal på ca. 2 m² midt på gulvet.
…
Jeg vurderer at dette forhold ikke er mere end hvad der kan forventes på et gulv der er 54 år gammelt.

Jeg skønner at gulvet vil lægge sig noget når der kommer belastning på i form af møbler.
Gulvet i gang var tæppebelagt og jeg kunne ikke se nogen fejl eller mangler ved dette gulv."

På baggrund af taksatorens besigtigelse skrev selskabet til klagerne den 22/9 2010. I brevet oplyste selskabet, at gulve i begge værelser er dækket af forsikringen, men at der i erstatningen foretages fradrag for værdiforringelse på 65 %. Endvidere fastholdt selskabet, at forholdet vedrørende gulv i stue ikke opfylder skadedefinitionen, ligesom gulv i gang afvises, da der ikke kunne konstateres nogen skader.

Klagerne rettede herefter henvendelse til advokat, som den 11/10 2010 sendte et brev til selskabet. Af dette brev fremgår:

"[Klagerne] har bedt mig repræsentere forsikringstagerne i ovennævnte sag, idet jeg henviser til dit brev af 22. september d.å.

I den forbindelse vedlægger jeg kopi af breve af henholdsvis 3o. september fra Gulvfirmaet … og brev af 4. ds. fra Tømrer- og snedkermester …, der konkluderer stort set enslydende, at underkonstruktionen for strøerne er faldet sammen/giver efter, ligesom der foretaget util-

strækkelige udbedringsforsøg, hvortil kommer, at der mangler luft til væggene. Som det fremgår, gælder dette tillige gulvet i stuen. Der vedlægges endvidere tilbud på en samlet pris på kr. 133.250 inkl. moms.

Som bekendt er gulvkonstruktionen anført med 'IB' i tilstandsrapporten, ligesom sælger ej heller har oplyst noget om gulvkonstruktionen.

Efter min opfattelse, er der således også i stuen tale om en dækningsberettiget skade.

Da der er tale om konstruktionsfejl og ikke slid og ælde, mener jeg ikke, at der kan foretages en afskrivning på 65 % efter betingelsernes punkt 9.1, 2. afsnit. Gulvets tilstand skyldes således hovedsaligt fejlkonstruktionen

Gulvene er formentlig fra husets opførsel i 1956, og der er flere slidlag tilbage. Der er ej heller tale om, at gulvet er lagt direkte på beton, som det blev sædvanligt i typehuse fra 1960 og frem.

Tømrer … har telefonisk supplerende oplyst, at årsagen kan være opstigende grundfugt og/eller en forkert lim, der har været anvendt.

Jeg skal venligst anmode jer om en hurtig besvarelse, da sagen allerede har haft et langstrakt forløb, ligesom mine klienter ikke kan bebo ejendommen, førend sagen er færdigbehandlet, hvad angår gulvene."

Af det vedlagte notat af 30/9 2010 fra gulvfirma fremgår:

"[Klagerne] har henvendt sig til undertegnet for besigtigelse af ovenstående adresse gulve. Besigtigelse af 2 stk værelse + stuen, fandt sted på adressen d. 29-9-2010.

Undertegnet har følgende kommentar til gulvene:

- Understykningen af strøerne er faldet sammen, derfor giver gulvene efter.
- Man har på et tidligere tidspunkt - prøvet at reparerer gulvene - uden held lim reparation + fast skruning af trægulve + udspartling m/ plastik træ.
- Trægulvet skal have 5-8 mm luft til alle vægge, dette har gulvene ikke - ligger derimod tæt til vægge - hvilket gør det umuligt for gulvene at ligge og arbejde. Det fremgår tydeligt at gulvene, kun kan give efter de forkerte steder.

Gulvkonstruktionen er i så dårlig en beskaffenhed, at der er ikke andre muligheder end at lægge nye gulve."

Af det vedlagte notat af 4/10 2010 fra tømrerfirma fremgår:

"I forbindelse med gennemgang af stuen samt de 2 værelser har jeg følgende kommentarer til skadens omfang :

1. Gulvene er generelt delamineret på store arealer
2. Underkonstruktionen for strøerne giver efter

3. Der er forsøgt med snedkerreparation samt fiksering af parketgulvet flere steder

4. Endvidere ligger gulvene tæt til væggene hvor der bør være luft så gulvet kan arbejde.

Jeg kan blot konstatere at gulvenes stand er så dårlig at de bør udskiftes."

Ved brev af 26/10 2010 til klagernes advokat fastholdt selskabet værdiforringelsen på 65 % for så vidt angår gulvene i de to værelser. Endvidere fastholdt selskabet, at stuegulvet ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte gulve fra 1956.

Ved telefax af 1/11 2010 anmodede klagernes advokat selskabet om at revurdere sagen.

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet igen sin afgørelse ved brev af 18/11 2010 til klagernes advokat.

Den 6/12 2010 sendte klagernes advokat en mail til selskabet. Af denne mail fremgår:

"I forlængelse af jeres brev af 18. november d.å. fremsender jeg efter denne mail kopi af tilbud af 1. ds. fra …, hvoraf fremgår, at udskiftning af gulve i de to værelser andrager kr. 59.543,75 inkl. moms.

Af samme dato vedlægges kopi af mail fra arkitekt … OBH-gruppen, der udarbejdede tilstandsrapporten. Af mailen fremgår, at der ikke bør ske så voldsom en afskrivning af levetid som sket, idet gulvets lak ikke er gennemslidt, ligesom der ikke er sket afhøvling.

Det fremgår også, at der i stuen er tale om svigt i gulvets underlag, således at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I bedes derfor revurdere jeres holdning til dels værdiforringelse og dækning for stuegulv."

Af den vedlagte mail af 1/12 2010 fra arkitekt og projektleder i OBH Gruppen A/S fremgår bl.a.:

"Jeg har læst TRYG's skaderapport igennem og kan se, at taksator vil gøre dagsværdi gældende med reduktion af erstatning til 35%. Det mener jeg ikke der er grundlag for.
Iflg. F&P's levetidstabeller fra 1999 (Forsikrings og Pensions) vedrører materialer, der udsat for vejrlig og deres tabel for træ vedrører alene vinduer - og ikke indvendigt beskyttet træværk. Min vurdering af gulvmaterialet i værelser og stue er, at der ikke har været foretaget afhøvling i husets levetid og at der ikke har været gennemslidning af lak, der kunne berettige til at gøre slid og ælde gældende.

Det der nu er synligt og konstaterbart efter huset er tømt for møbler og tæpper er jo netop de skader, som ejerskifteforsikringen er tegnet for at dække, nemlig uprofessionelle reparationer

i gulvbrædder, hvilket ikke kan betegnes som 'kosmetisk skade' og svækkelsen i underlaget, der jo netop er et svigt i konstruktionen.

Jeg vil derfor anbefale, at I overfor TRYG afviser, at dagsværdi kan gøres gældende som angivet, samt at svigt i gulvets underlag er tilstede i begge værelser, men også i den oprindelige stue.
Fastholder TRYG deres erstatningstilsagn her med 35% og afvisning af erstatning for stuegulvet mener jeg at I bør indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet fastholdt igen afgørelsen ved brev af 14/12 2010 til klagernes advokat.

Den 13/1 2011 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Klagernes advokat har i klagebrevet anført:

"Afgørelsen, der påklages, vedrører dels afvisning af, at et stuegulv har en skade i ejerforsikringens forstand, dels spørgsmålet om hvorvidt Tryg i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 9, 2. afsnit kan foretage et værdiforringelsesfradrag på 65 %.

Gulvet i stuen.
Tryg har anerkendt, at gulvene i de to værelser har en skade, men har afvist at gulvet i stuen som nævnt er omfattet af skadedefinitionen.

Jeg henviser i den forbindelse til mit brev af 11. oktober 2010 med de deri nævnte bilag fra henholdsvis Tømrer- og Snedkermester … og Gulvfirmaet … Tryg Forsikring afviste ved brev af 26. oktober 2010 fortsat, at stuegulvet ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende gulve i ejendomme fra 1956. Afgørelsen blev påklaget til Trygs kvalitetsafdeling, der svarede ved vedlagte brev af 18. november 2010, hvor Tryg fastholdt at gulvet ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende gulve af samme alder. Tryg bestred endvidere, at der var tale om en fejlkonstruktion, og at der således alene var tale om udløb af levetid.

Den 6. december 2010 skrev jeg til Tryg og vedlagde et nyt tilbud kun omhandlende de to gulve, hvis skader var anerkendt som dækningsberettigede og vedlagde tillige kopi af e-mail fra …, der er arkitekt … hos OBH-Gruppen, der i sin tid udfærdigede tilstandsrapporten. Heri anfører han, at det nu er synligt og konstaterbart efter at huset er tømt for møbler og tæpper, at der er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand, nemlig uprofessionelle reparationer i gulvbrædder, hvilket ikke kan betegnes som kosmetisk skade samt svækkelse i underlaget, der jo netop er svigt i konstruktionen. Han anfører tillige, at der er tale om samme forhold i såvel den oprindelige stue, hvor skaden som nævnt er afvist som i de to værelser hvor skaden er anerkendt.

Tryg Forsikring fastholdt i brev af 14. december 2010, at der ikke var tale om en skade hvad angår stuegulvet.

Dagsværdiberegning.
Hvad angår Trygs nedskrivning til 35 % af nyværdien, henviser jeg til ovennævnte mail af 1. december 2010 fra OBH-Gruppen A/S. Som det er anført, omhandler SfB's levetidstabeller ikke indvendigt træværk men alene udvendigt træværk, og hvad angår udvendigt træværk kan henvises til bræddebeklædningen SfB 41-1, hvoraf fremgår, at en bræddebeklædning, der er 55 år gammel, altså svarende nogenlunde til husets alder, nedskrives til 27 %.

Der er imidlertid her tale om udvendig bræddebeklædning, der således er udsat for vejr og vind, hvilket alt andet lige må anses for mere værdiforringende end indvendigt beskyttet træværk. Som det er nævnt af OBH-Gruppen A/S, er det ikke deres vurdering at der har været foretaget afhøvling i husets levetid, ligesom der ikke har været gennemslidning af lak, hvorfor der efter OBH-Gruppens opfattelse ikke skulle være berettiget at gøre slid og ælde gældende."

Selskabet har i brev af 25/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Efter modtagelsen af klagen har vi gennemgået sagen på ny.

Vi har noteret os, at ejendommen er opført i 1956 efter gængs byggemetode. Husets trægulve består af lamineret bøg eller ask på strøkonstruktion, og gulvene er de oprindelige fra husets opførelse.

Den normale levetid for denne type gulve er højst 50-60 år.

Begge vores taksatorer beskriver, at gulve bærer præg af kraftigt slid, og levetiden vurderes at være udløbet.

Kundens tømrer beskriver i notat, at gulvene generelt er delamineret på store arealer, og han konstaterer, at gulvenes stand er så dårlig, at de bør udskiftes.

<u>Gulvet i stuen</u>
Vores første taksator beskriver, at gulvet knirker og er lettere eftergivende flere steder. Vores anden taksator beskriver, at gulvet er eftergivende på et areal på ca. 2 m2 midt på gulvet jf. illustration på billede i skaderapporten.

Begge taksatorer vurderer, at gulvets stand er som man kan forvente af et gulv der er 54 år gammelt. Endvidere bemærker taksator, at stuen er tom, og at gulvet vil lægge sig noget, når der kommer belastning på igen i form af møbler.

Vi mener ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er således vores vurdering, at der ikke er tale om en skade i henhold til ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Ejendommens værdi eller brugbarhed findes ikke, at være nedsat efter dens formål, da gulvet fortsat fungerer som gulv. At gulvet fjedrer, når dette udsættes for belastning, er efter vores opfattelse ikke ensbetydende med, at brugbarheden er nedsat. Ved vurderingen heraf indgår ligeledes, at gulvet har fungeret i hele ejendommens levetid, det vil sige over 50 år.

Det er endvidere vores opfattelse, at gulvets funktion ikke har svigtet. Det at gulvet fjedrer, er ikke ensbetydende med at gulvet ikke fungerer. Det kan ikke betragtes som en skade i sig selv, at gulvet fjedrer. Der er tale om det oprindelige gulv fra 1956, og efter vores opfattelse adskiller dette forhold sig ikke nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det er et kendt og helt normalt fænomen, at ældre lamelparketgulve delaminerer. Dette ses ofte allerede på gulve efter 25-30 år. Henset til at gulvet er 54 år gammel, er delaminering ikke unormalt og må betragtes som et udtryk for almindelig slid og ælde.

Forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen.

Vi henviser i øvrigt til kendelse nummer 76.638 fra ankenævnet.

Gulve i værelser
Vi har vurderet, at den meget vippende gulvflade og dårlige reparation af gulvet er mere, end hvad der kan forventes af tilsvarende gulve af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdene opfylder således forsikringens skadedefinition.

Det er vores vurdering, at de over 50 år gamle gulve er værdiforringet med mere end 30 %, hvorfor vi har foretaget fradrag i erstatningen svarende til 65 % af nyværdien.

Værdiforringelsen er vurderet på baggrund af en konkret vurdering ved vores besigtigelser herunder gulvenes alder, udseende, vedligeholdelsesstand og forventet levetid.

Der er tale om 54 år gamle gulve bestående af lamelparket. Denne type gulv har ifølge vores taksatorer en forventet levetid på 50-60 år.

Gulvene er delamineret, og en del af gulvenes nedbøjning skyldes alene gulvets alder. Ved vurderingen af værdiforringelsen har vi bl.a. lagt vægt på kvaliteten af lim i 50'erne og strøafstand på typisk 60-80 cm ligesom fugtpåvirkninger nede fra, da konstruktionen er uden fugtstandsende membran.

Den omstændighed at der ikke er afskrivningstabel for den aktuelle bygningsdel i F&P's levetidstabel er ikke ensbetydende med, at der ikke kan foretages fradrag for værdiforringelse, ligesom sammenligningen med tabel for udendørstræværk ikke er relevant. Dels er levetidstabellen alene vejledende og værdiforringelsen beror på en individuel konkret vurdering af den aktuelle bygningsdel, og vejrlig påvirkning er alene en del af vurderingsgrundlaget.

Af forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1 om erstatningsberegning fremgår det, at såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Det er vores vurdering, at det korrekte fradrag i den konkrete sag ville være 80 %, men vores taksator har fastsat fradraget til 65 %, for at udelukke enhver tvivl om vurderingen. På baggrund af sagens oplysninger finder vi ikke anledning til at ændre vores afgørelse om fradrag for værdiforringelse på 65 %.

Advokatomkostninger
Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker advokatomkostninger."

Hertil har klagernes advokat i brev af 1/4 2011 til nævnet bemærket:

"I forlængelse af Trygs skrivelse af 25. februar d.å. skal jeg herved vende tilbage til sagen. I forbindelse med renoveringen af ejerskifteskaden vedrørende gulve konstaterede klagers håndværker et nyt forhold i husets fundament, idet dette ikke er bygget op af ca. 20 cm slagger under 10 cm beton. Der blev således konstateret flere huller i betondækket, ligesom betondækket ikke målte de angivne 10 cm, ligesom der flere steder ikke var nogen slagger på,

hvorimod betonen øjensynligt blev lagt direkte på jorden. Hertil kom, at der blev konstateret en trærod i forrådnelse blot 5-lo cm under betondækkets overflade. Jeg vedlægger kopi af anmeldelsen, ligesom jeg vedlægger kopi af fotos optaget af ovennævnte.

Tryg besvarede anmeldelsen ved brev af 17. januar 2011, hvori de anerkendte, at 20 % af terrændækket er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.

De nævnte 20 % svarer til 15-20 m², men efterfølgende har Tryg ved mail af 27. januar 2011 erkendt, at der er tale om tre områder på i alt ca. 40 m².

Det bemærkes herved, at størstedelen af de nævnte 40 m² er under gulvet i stuen.

Dette bekræftes således efter klagers opfattelse i mail af 1. december 2010 fra OBH-Gruppen A/S, der nævner, at der er svækkelse i underlaget, ligesom der er udført uprofessionelle reparationer i gulvbrædderne, hvorved bemærkes, at der ikke er tale om et areal på ca. 2 m² men et langt større areal i stuen.

Derudover skal nævnes, at der var skruer i gulvene - herunder stuegulvet - som øjensynligt er brugt af sælger for at fastholde gulvet til strøerne. Der henvises igen til ovennævnte mail af 1. december 2010, hvoraf fremgår, at der er tale om uprofessionelle reparationer i gulvbrædderne. Som det fremgår af Trygs brev af 17. januar erkendes det, at der var forhøjet fugt i soklen under murpappen, hvilket efter klagers opfattelse i modsætning til hvad Tryg lægger til grund har været medvirkende til skaderne på gulvene."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

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.

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

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…
9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:
Det er oplyst, at gulvene er lagt uden tilstrækkelig afstand til væggene. Det er nu også oplyst, at dele af betongulvet under stuegulvet er beskadiget, hvilket kan være årsag til, at også gulvet i stuen er ustabilt. Nævnet finder herefter, at også skaden på stuegulvet er dækningsberettigende.

Uanset at parketgulvene ikke har været slebet eller afhøvlet, finder nævnet det ubetænkeligt at lægge til grund, at slid og ælde berettiger til afskrivning. Nævnet finder, at afskrivningen skønsmæssigt kan fastsættes til 50 %.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at alle de anmeldte skader på gulvene er dækningsberettigende, og at afskrivning kun kan foretages med 50 %.

Marianne Højgaard Pedersen
formand