Ankenævnet for Forsikring

935/14

Den 17. marts 2014 blev i sag nr. 84.800:

xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt vandskade på et gulv.

Selskabet har tilbudt at udbedre skaden på parketgulvet under et væg-til-væg tæppe med en spånplade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klageren overtog ejendommen den 1/5 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/2 2013.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> Utæt radiator har ødelagt parketgulv i et værelse. Skaden opdaget, da et løst tæppe blev fjernet.
>
> Vores forsikringsselskab Dansk Boligforsikring har anerkendt vandskaden, men deres erstatningsforslag er kun at reparere gulvet med en spånplade, så rummet **kun** kan bruges såfremt der monteres et tæppe.
>
> Værelset er med parketgulv som resten af huset, skaden blev ikke opdaget, da vi så huset pga. et løst tæppe. Da tæppet blev fjernet, kunne vandskaden konstateres. Tæppet var ikke fjernet grundet maling af lofter.

2. 84.800

Vi har udtrykkeligt forklaret forsikringsselskabet, at der var tale om løse tæpper samt salgsopstilling beskriver huset som værende med parketgulv. Gulvet skulle ikke efterbehandles eller slibes før det kunne tages i brug, da tæppet jo har ligget løst ovenpå.

Et andet vigtigt punkt er, at Huseftersynet intet nævner om vandskaden. I henhold til denne rapport er gulvene inspiceret, hvilket også er logisk, da der var tale om løse tæpper (at den bygningssagkyndige så ikke har set skaden kan man så undre sig over...).

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi er utilfredse over Dansk Boligforsikring erstatningsforslag om en spånplade (baseret på deres fejlagtige opfattelse af, at parketgulvet er et underliggende element). Vi ønsker derfor medhold i, at vi kan få genoprettet vores parketgulv med et parketgulv og ikke en spånplade!"

I et bilag til klageskemaet har klageren yderligere anført, at der kun var tæpper i to af husets værelser ved overtagelsen, og at tæpperne ikke var fastmonterede, men kunne løftes lidt væk ved døren, da han så på huset med sælgeren og ejendomsmægleren.

Selskabet har i brev af 15/8 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
…
D. 2. maj 2013 anmeldte vores kunde, at vand havde sivet fra radiatorventil og ned på gulvet i 3 værelser. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag ... Heri oplyser vores kunde, at forholdet blev opdaget 'ved fjernelse af gulvtæppe'.

Vores besigtigelseskonsulent foretog besigtigelse d. 16. maj og hans rapport og tilhørende fotos fremlægges som bilag ... Konsulenten fandt fugtskadet gulv under radiatorventilen i eet værelse, ingen skader i soveværelset og mindre kosmetiske fugtaftegninger i et andet værelse.

Vi dækkede det fugtskadede gulv i det ene værelse. Klager har fremlagt afgørelsen. Jeg vedlægger som bilag … den mailudveksling, der efterfølgende har været hvor vores kunde har udtrykt uenighed i erstatningsopgørelsen.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Vi har dækket det fugtskadede gulv i det ene værelse. Sagen omhandler alene erstatningsopgørelse, idet vi går ud fra, at vores kunde er enig med os i, at der ikke var skader i de to andre rum.

Vi har opgjort erstatningen til en reparation af gulvet med spånplade. Vi har også dækket evt. følgeskader, som måtte vise sig, når gulvet åbnes.

Vores kunde er utilfreds med opgørelsen, idet han mener at have krav på nyt parketgulv. Han oplyser, at han ved købet af ejendommen fik oplyst, at der var parketgulve i hele huset, og at de tæpper, som blev fjernet var løse og ødelagte. Klager henviser til salgsopstillingen, ligesom ejendomsmægleren skulle have oplyst, at der var parketgulve under gulvtæpperne.

På side 2 i salgsopstillingen er under *'tekniske oplysninger'* anført *'parketgulv'* under *'gulv:'.* Det er korrekt - der er parketgulve også under tæpperne i værelserne. Parketgulvene er dog

3. 84.800

hverken nævnt i beskrivelsen af ejendommens stand, ligesom det ikke er oplyst, at parketgulve ved fjernelse af væg til væg tæpper vil fremstå velvedligeholdte og/eller hvilken stand de vil være i.

Vi er ikke klar over, om ejendomsmægleren mundtligt skulle have givet vores kunder forventninger herom, men sådanne forventninger er under alle omstændigheder uvedkommende for ejerskifteforsikringens skadebegreb og den forsikringstekniske erstatningsopgørelse.

I klagen bruger vores kunde en del tid på at skelne mellem 'faste og 'løse' tæpper. Han gør gældende, at tæppet i værelset var 'løst', fordi det nemt kunne fjernes.

Der er enighed om, at der i det pågældende værelse var væg-til-vælg tæppe. Jeg har i forbindelse med ankenævnsklagen indhentet yderligere fotos fra ejendomsmægleren af tæpperne - de vedlægges som bilag ... Mægleren oplyser, at der var tæpper i værelserne.

Efter min opfattelse er 'faste tæpper' væg-til-væg tæpper, der er skåret til rummets nøjagtige mål. 'Løse tæpper' er derimod tæpper, som ikke er skåret til et bestemt rum, men som kan flyttes både til forskellige placeringer i samme rum, eller til helt andre hus/rum. Faste tæpper er ofte fastgjort i kanterne (netop fordi de ikke er beregnet til at skulle flyttes rundt), det kan ske med lim, lister, sømkanter eller klæbestrimler. Det er ikke graden af fastgørelse, der afgør, om et tæppe er et 'fast' tæppe - alle tæpper kan fjernes hvis man trækker tilstrækkeligt til!

Det følger af helt sædvanlig praksis, at hvor et hus er solgt med tæppebelægning (faste væg-til-væg tæpper) kan erstatningen for evt. skader opgøres svarende til undergulv til tæppebelægning. En evt. forventning til underlaget for væg-til-væg tæpper må søges afklaret (evt. ved garanti eller ved fjernelse af væg-til-væg tæpperne) før ejendommen købes. Hverken ejerskifteforsikringen eller sælger kan stilles til ansvar for en købers forventninger til underlaget for tæppebelægningen - risikoen herfor er købers.

Vores kunde har ikke krav på udskiftning af parketgulvet."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af gulvene.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5. Erstatningsberegning**
5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

5.3
Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A."

4. 84.800

Nævnet udtaler:
Efter det oplyste, om at der i hele huset er parketgulve, og at der alene i nogle værelser var udlagt tæpper, som ikke var limet eller sømmet fast til gulvet, finder nævnet efter en samlet bedømmelse af sagen, at klageren har krav på at få udbedret skaden ved re-etablering af parketgulvet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at skaden på parketgulvet ikke kan udbedres med en spånplade, men skal reetablere parketgulvet.

Marianne Højgaard Pedersen
formand