

Den 1. oktober 2012 blev i sag nr. 81.805:

XXXXXX XX XXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXXXXX X

mod

Lærerstandens Brandforsikring
G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for følgende forhold:

1. etablering af flisefodspark under skab i entré, og
2. etablering af smal fliserække langs badekar, gulvrist og kanter.

Selskabet har ydet forsikringsdækning til udbedringsarbejdet i forbindelse med en større skade på ejendommen grundet mangler ved ejendommens fundament. De påklagede forhold er efter klagerens opfattelse fejl ved udbedringsarbejdet. Klagerne gør gældende, at de ikke var involveret i udbedringsarbejdet eller bestilling af håndværkere mv., hvorfor selskabet er forpligtiget til at dække forholdene.

Selskabet er af den opfattelse, at de påklagede forhold ikke i sig selv udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at krav om mangelfuldt udbedringsarbejde må rettes mod de udførende håndværkere, idet selskabet ikke indestår for arbejdet.

2.

81.805

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Via vores ejerskifteforsikring har vi fået lavet fundament under vores hus, da der kom bygningsrevner forårsaget af manglende fundament. Vi flyttede ud i 7 mdr, mens forsikringselskabet lavede arbejdet, de tog bl.a. alle gulve op, vi var overhovedet ikke involveret i arbejdet eller bestilling af håndværkere mm. Vi har haft 7 klager på fejl og mangler. De 5 er blevet anerkendt. Vi mangler at få anerkendt 2 forhold.

1.

Fodspark under et skab for enden af vores gang 5 cm x 85 cm: Der er klinkefodspark hele vejen rundt i vores gang også under skabet for enden. Der er ikke satklinker op under skabet for enden af gangen, der er i stedet sat et stykke rå ubearbejdet træ. Problemet er at der ikke findes foto af skabet før gulvet blev taget op. Som moddokumentation fra forsikringselskabet bliver der ved med at cirkulere et foto af et helt andet skab (4 sammenhængende skabe med skydelåger). Det drejer sig ikke om det skab. Forsikringselskabet vil have at vi skal stille med et foto fra før, hvilket vi ikke kan. Vi fotograferer ikke familien for enden af gangen! Mon ikke GEO har et foto af skabet med fodspark inden nedrivning, omhandlende skab har kun 1 bred låge.

2.

Badeværelsesgulvet - fugerne har uens bredde fra 1cm - 1,7cm langs badekar, kanter og afløbsrist herudover er fugemalingen begyndt at skalle af. Taksator ... sagde ultimo 2009 ved besigtigelse at gulvarbejdet skulle laves om. Han konkluderede at fliserne var skåret for små, de når ikke langt nok ud til væggen, hvilket medfører den brede fuge. Han mente at det kunne løses ved at lægge en smal fliserække hele vejen rundt langs badekar, kanter og gulvrist LB hævder at dette mangelfulde arbejde ikke er dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 30/1 2012 til nævnet redegjort for sin opfattelse af sagen således:

"I klagen henviser vores medlem to konkrete forhold, som medlemmet ønsker dækket på den tegnede ejerskifteforsikring, nemlig etablering af fodspark under skab for enden af en gang, samt uens fugebredde i badeværelsesgulv.

Sagen startede oprindeligt i 2005 og affødte en anerkendelse fra vores side af en større dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, der medførte ganske omfattende arbejder på vores medlems ejendom med bl.a. optagning af gulve og stabilisering af fundament.

Netop grundet reparationernes betydelige omfang fandt vi det rimeligt og hensigtsmæssigt, at foreslå vores medlem at der til udbedringen blev tilknyttet professionel byggestyring, der kunne bidrage med relevant rådgivning til vores medlem. Som byggestyrer valgtes GEO og betaling for denne byggestyring blev aftalt at skulle afholdes af os.

Efter afslutning af arbejderne på ejendommen blev der 24.01.08. afholdt afleveringsforretning på ejendommen og referat af dette møde vedlægges som bilag ... Som det vil fremgå af dette blev ingen af de påklagede forhold taget op af vores medlem på dette møde.

3.

81.805

December 2010 vendte vores medlem tilbage omkring blandt andet fugebredden i badeværelse, hvilken henvendelse vi desværre ikke længere er i besiddelse af, men som bilag ... vedlægges kopi af GEOs notat af 22.12.10 omkring vores medlems henvendelse.

Som det vil fremgå angives heri under punkt 6, at forholdene omkring fugebredden ikke blev behandlet ved afleveringsforretningen 24.01.08.

Samtidig angives under punkt 7 i notatet, at der angivelig er rejst spørgsmål omkring fliseopsætning omkring skab i gang, hvilket vi går ud fra er det nu til ankenævnet indklagede forhold. Omkring dette forhold er angivet fra GEOs side, at man har fremsendt foto til medlemmet visende forholdene forud for udbedringens start. Dette foto vedlægges som bilag ..., og som det vil fremgå heraf er der ikke på dette de angivne fodspark, hvorfor vi har afvist etablering af disse.

I relation til de to klagepunkter er det i relation til fugebredden vores anbringende, at en evt. mangel efter udbedring af det oprindeligt dækningsberettigede forhold ikke er en selvstændigt dækket skade på ejerskifteforsikringen, idet dette forhold i sagens natur er opstået efter ejendommens overtagelse.

Skulle der bestå en sådan mangelfuld udbedring, må kravet herom rettes direkte imod den udførende håndværker.

Vi har naturligvis noteret os, at vores medlem i klagen angiver, at de ikke skulle have været involveret i valg af håndværkere.

At dette skulle have været tilfældet, finder vi dog ikke understøttet i sagen på nogen måde, ligesom vi ikke finder belæg for at det skulle være sket via os, eller at vi på anden måde skulle indestå med garanti for de udførte reparationer.

Vi har derfor desværre ikke kunnet tilbyde vores medlem erstatning vedrørende dette forhold.

Omkring klagepunktet manglende fodspark bemærker vi, at vores medlem i klagen nu angiver, at det tidligere af os vurderede og på det fremsendte foto viste område ikke er det område, som vores medlem klager omkring. Vi bemærker dog, at nævnte foto viser et skab med netop en bred låge.

Dette er nyt for os, men i den forbindelse er det vores opfattelse, at en fremsættelse af et krav på nuværende tidspunkt omkring et sådant andet område, ikke kan betragtes som understøttende et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen eller et forhold vi af andre grunde bør erstatte.

Som det vil fremgå af de fremsendte bilag er dette forhold ikke taget op overfor os før tidligst december 2010, altså næsten 3 år efter gennemført afleveringsforretning, og vores medlem har efter vores umiddelbare opfattelse ikke tidligere angivet at det tidligere fremsendte foto ikke efter medlemmets opfattelse viste det påklagede område

Det er derfor også vores opfattelse, at et sådant for os nyt krav ikke kan anses for sandsynliggjort dækningsberettigende på et tidspunkt, hvor der i hvert fald for vores og byggerådgiverens tilfælde kun vil være ganske beskednen erindring om forholdene forud for udbedrings start.

4.

81.805

Af samme grund har vi afvist dækning af dette forhold overfor vores medlem, hvilken afgørelse vi stadig finder er korrekt.

For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at de fremsendte bilag kun udgør en ganske beskeden del af en meget omfangsrig sag. Vi har dog fundet, at disse sammen med ovenstående redegørelse giver en korrekt fremstilling af sagen, og håber at nævnet derfor vil kunne acceptere dette."

Hertil har klagerne i brev af 12/2 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan kun sige, at LB's påstand omkring tilbud om byggestyring og rådgivning, ikke er vores oplevelse. Situationen er, at LB efter at have erkendt at vi var skadeberettigede, entreerede med GEO og et hold håndværkere som i fællesskab skulle udbedre skaden. GEO stod for det funderings tekniske samt tømrer arbejde, imens at LB havde hyret VVS og murer arbejde via LB's daværende taksator ... Vi erindrer ikke at vi blev tilbudt nogen form for professionel relevant rådgivning vedr. byggestyring. Vi fik den forståelse, at dette ville blive håndteret igennem LB's taksator og at vi trygt kunne læne os op ad LB, hvad dette angik.

Forløbet af arbejdet vidner også om at planen overordnet kom til at fungere, men desværre er der stadigvæk vigtige detaljer som ikke er helt faldet på plads.

Vedr. afleveringsforretningen d. 24.01.2008 som LB henviser til hvor der ikke var væsentlige indsigelser, skal tilføjes, at det ikke var mindre detaljer som havde fokus hos nogen af parterne, arbejdets omfang på huset taget i betragtning.

Vedr. fugebredden imellem fliserne på badeværelset, så kan den også have været fin på tidspunktet for afleveringsforretningen. Imidlertid blev badeværelsesgulvet kort tid efter lagt om igen, pga. forkert fald. Dette arbejde med LB's taksator som kontaktmand til murerfirmaet. Gentagne efterfølgende henvendelser (i 2008, 2009) til LB's taksator vedr. fugebredden viser sig så, efter at taksatoren har tilset og godkendt at arbejdet må laves om, at ende med at der ikke vendes tilbage. Dette sker tilsyneladende fordi taksatoren ophører som medarbejder hos LB.

Omkring klagepunktet med fodsparken, så er det et forkert foto som LB har fremsendt til Dem. Stedet hvor der mangler fodspark er på en anden lokation i huset. Vi har fremsendt foto af stedet til Dem. Lokations forskellene fremgår tydeligt af de to fotos. Vi tilføjer i øvrigt, at det er helt utænkeligt, at vi har levet med denne oplagte og synlige mangel i de 6 år vi har haft huset, inden funderingsarbejdet startede i 2007."

Heroverfor har selskabet i brev af 5/3 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er vores opfattelse, at kernen i den indgivne klage er påberåbte mangler i relation til to forhold, nemlig fugebredde mellem fliser i bad og angivet manglende fodspark.

Uagtet om disse mangler måtte være reelle eller ikke, er det stadig vores opfattelse, at ingen af disse er hverken godtgjort dækningsberettigede efter vilkårene for ejerskifteforsikringen, eller forhold, som LB af andre årsager skulle være forpligtet til at yde erstatning for.

Som allerede tidligere angivet fra vores side, blev der efter udbedring af de dækningsberettigede forhold gennemført afleveringsforretning ved hvilken lejlighed ingen af de to forhold blev taget op.

5.

81.805

Vi bemærker i den sammenhæng, at begge forhold er sådanne, at de påberåbte mangler må have fremtrådt umiddelbart synlige ved forretningen.

Vi har noteret os, at vores medlem anfører, at manglen vedrørende fugebredden kan være opstået efter afleveringsforretningen, men det er i givet fald stadig vores opfattelse, at kravet må rettes mod den udførende håndværker, idet mangler opstået efter husets overtagelse som bekendt ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

Endelig bemærker vi, at vi ikke i sagen har kunnet finde materiale, der understøtter, at LB skulle have påtaget sig garantiforpligtelser for de af håndværkerne udførte arbejder, ligesom vi ikke finder, at vores medlem har sandsynliggjort dette på anden måde."

Herefter har klagerne i brev af 12/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Grundlæggende set er det vores opfattelse at LB må påtage sig ansvaret mht. reetablering af fodspark og udbedring af fugebredde i badeværelset, fordi de har involveret sig i byggestyringen og bl.a. stået for hyring af en del af håndværkerne i projektet. Som skrevet i vores brev af 12. februar d. a., sørgede LB for, at GEO skulle stå for det funderings tekniske samt tømrer arbejdet, imens at LB havde hyret VVS og murer firma via LB's daværende taksator.

Vi havde klart fået indtryk fra LB om, at dette var en tryk og professionel fremgangsmåde - og også at LB repræsenterede de håndværker firmaer som de havde antaget.

Det skal i øvrigt tilføjes, at indtil taksator ... ophørte som medarbejder hos LB, da var der lydhørhed og dialog omkring arbejder som skulle færdiggøres. Disse (bl.a. VVS og udvendigt murerarbejde) blev, med hans mellemværende også gjort færdige - med undtagelse af fodsparken og udbedring af fugebredde i badeværelset.

Så vi har haft forståelsen af at LB stod som garant for den del af arbejdet som de var involveret i. Derfor er vi noget overraskede over LB's holdning nu.

Vedr. afleveringsforretningen d. 24.01.2008 som LB igen henviser til, hvor der ikke var væsentlige indsigelser, er det stadig sådan, at det ikke var mindre detaljer som havde fokus hos nogen af parterne, arbejdets omfang på huset taget i betragtning. Imidlertid er det også sådan, på trods af referatet fra omtalte afleveringsforretning, at flere ting der ikke blev noteret ved lejligheden, er blevet godkendt af LB som værende fejl og udbedret. Vi opfatter blot fodspark og udbedring af fugebredde i badeværelset på linje med disse udbedringer."

Af GEO's notat af 22/12 2010 fremgår bl.a.:

"6) Forhold omkring fugebredde blev ikke omtalt i forbindelse med afleveringsforretningen.

7) Vedhæftet foto fra opstartsmødet på sagen, hvor detaljer af de eksisterende forhold blev fotograferet. Fotoet viser fliseopsætningen omkring det indbyggede skab i gangen, som den var umiddelbart før håndværkerne gik i gang."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder de vedlagte fotos samt parternes korrespondance forud for sagens indbringelse for nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3.00 Hvad dækker forsikringen

- 3.10** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skader/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, 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 også 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de påklagede forhold ikke i sig selv udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Spørgsmålet er herefter, om selskabet hæfter for håndværkernes eventuelle fejl i forbindelse med udbedringsarbejdet.

Almindeligvis er et forsikringsselskab berettiget til at opfylde sin erstatningsforpligtelse efter forsikringen ved til den eller de sikrede at udbetale det beløb, som skaden opgøres til, og forsikringsselskabet har derfor som udgangspunkt ikke pligt til at sørge for/betale udbedring af eventuelle fejl eller mangler ved det af håndværkerne udførte arbejde i forbindelse med reparation eller genopførelse efter skaden. Forsikringstager må selv rette de krav, han måtte have i anledning af mangler efter foretaget reparationsarbejde, mod de håndværkere, der har udført arbejdet.

Har forsikringsselskabet imidlertid påtaget sig at udføre eller at forestå udførelsen af reparationsarbejdet, vil selskabet efter omstændighederne kunne pådrage sig en pligt til at sørge for afhjælpning af mangler ved reparationsarbejdet. Det samme kan være tilfældet, hvis selskabet har insisteret på, at et reparationsarbejde udføres på en bestemt måde, der senere viser sig at være uhensigtsmæssig. At et forsikringsselskab følger et reparationsarbejde ved en konsulent, bevirker derimod ikke i sig selv, at selskabet er indtrådt som ansvarlig for gennemførelsen af reparationen.

7.

81.805

Henset til udbedringsarbejdets betydelige størrelse blev der tilknyttet professionel byggestyring, som selskabet afholdt udgiften til. Klagerne har oplyst, at de "overhovedet ikke [var] involveret i arbejdet eller bestilling af håndværkere mm.", og at byggestyreren stod for det funderingstekniske samt tømrerarbejde, mens selskabet hyrede VVS- og murerarbejde. Hertil har selskabet anført, at det ikke finder det understøttet i sagen, at klagerne ikke skulle have været involveret i valg af håndværkere.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at selskabet har påtaget sig at forestå udførelsen af reparationsarbejdet, hvorfor selskabet som udgangspunkt må påtage sig at dække udgifter ved mangler ved det udførte arbejde. Nævnet finder imidlertid at måtte lægge vægt på, at der blev afholdt afleveringsforretning i januar 2008, og at klagerne først rettede henvendelse til selskabet vedrørende de - ganske synlige - påklagede forhold i december 2010, altså næsten tre år efter afleveringsforretningen. Uanset om den påklagede fugebredde mellem fliserne i badeværelset forelå på tidspunktet for overtagelsesforretningen, eller om den først opstod i forbindelse med, at badeværelsesgulvet "kort tid efter" blev lagt om, finder nævnet, at den tid, der forløb indtil anmeldelsen til selskabet, har umuliggjort selskabets eventuelle udbedringskrav over for håndværkerne, og at klagerne må bære risikoen herfor. Allerede af den grund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække de to anmeldte forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen