688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 59.931:

xxxxx xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 med sundhedsattest i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets sagsbehandling i forbindelse med diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at klagerne erhvervede den forsikrede ejendom med overtagelsesdag den 1/11 2000, men med ret til at påbegynde istandsættelse pr. 1/10 2000. I forbindelse med renovering af ejendommen konstaterede klagerne flere forskellige forhold, som blev anmeldt til selskabet. Da der ikke kunne opnås enighed om erstatningen, blev der den 28/11 2000 fremsendt begæring om isoleret bevisoptagelse til byretten. Skønsmandens erklæringer er dateret henholdsvis den 2/7 2001 og den 8/1 2002.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet accepteret at yde erstatning for flere af de anmeldte forhold i overensstemmelse med skønsmandens vurderinger. Selskabet har således udbetalt 91.473,14 kr. til klagerne i henhold til ejerskifteforsikringen. Desuden har selskabet udbetalt 75.000 kr. i retshjælp til klagernes advokat for hans arbejde med syns- og skønsforretningen. Det fremgår af sagen, at det udbetalte beløb er rets-

hjælpsforsikringens maksimumsbeløb, hvorfor klagerens advokat ikke kan gøre yderligere krav gældende i henhold til klagerens retshjælpsforsikring.

De resterende forhold, som parterne ikke har kunnet opnå enighed om, fordeler sig således:

Vægge og lofter:
Af skønsmandens erklæring af 2/7 2001 hedder det, at det efter nærmere undersøgelse kan konstateres, at beklædninger på skråvægge, skunkvægge og lofter er udført uden den normale opretning og fastgørelse af underlaget, hvilket indikerer, at arbejdet ikke er udført af faglærte. Ifølge skønsmandens vurderinger vil omkostningerne med at udskifte alle de nævnte beklædninger beløbe sig til 80.000 kr.
Klagerens advokat gør under henvisning til skønsmandens vurderinger gældende, at mængden af mangler og de store udbedringsudgifter gør, at forholdet må være omfattet af ejerskifteforsikringens pkt. 10.1, idet der ved skade forstås forhold, der nedsætter bygningens værdi af nævneværdigt omfang.

Selskabet har i skrivelse af 13/3 2003 til nævnet med henvisning til skønsmandens erklæring givet afslag på erstatning med følgende begrundelse:

> "I bilag 5 er ved besvarelsen af spørgsmål 7 anført, at årsagerne til at 'lofterne hænger' skønnes at skyldes unøjagtigheder i hanebåndenes placering i tagkonstruktionen. Forholdet skønnes ikke at kunne henføres til utilstrækkelig understøtning ved udnyttelsen af 1. sal.
>
> I bilag 5 er det ved besvarelsen af spørgsmål II A oplyst, at forholdet ingen brugsmæssig betydning har for ejendommen. Ved besvarelsen af spørgsmål II B er anført, at der er målt skævheder og lunker o.l. i varierende grad, som på en 1,5 m lang retholdt kan være fra 10-30 mm. Endvidere anføres, at forholdene skønnes at kunne henføres til unøjagtigheder i tagspærkonstruktionen. Ved opsætning af pladebeklædning er der ikke sket en opretning i underlaget (forskallingen) for pladerne. Det skønnes derfor ikke, at forholdet vil udvikle sig yderligere.

Det fastholdes, at disse anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand. Der er alene tale om unøjagtigheder, som ikke kan konstateres visuelt uden nærmere undersøgelser. Desuden vil forholdene ikke udvikle sig yderligere.

Der er derfor ikke tale om forhold, der har brugsmæssig betydning for ejendommen, ligesom forholdene ikke kan antages at nedsætte bygningens værdi, endsige nedsætte bygningens værdi nævneværdigt."

Skævt gulv:

Skønsmanden har i erklæring af 2/7 2001 redegjort for gulvene således:

"Gulvet i overetagen er skævt, specielt ca. halvdelen af gulvet i alrummet mod altanen.

Udbedringen består i omlægning og opretning af pladegulvet i hele overetagen. Omkostningerne forbundet hermed anslås at andrage kr. 10.000,-.

Hvorvidt forholdet var konstaterbart ved en visuel besigtigelse anses for helt afhængig af rummets møblering på besigtigelsestidspunktet."

Hertil anfører klagerens advokat i skrivelse af 26/5 2003 til nævnet bl.a.:

"I henhold til skønserklæringen udgør udbedringsomkostningerne alene kr. 10.000 for så vidt angår dette punkt. Det kan i den forbindelse oplyses, at klagerne over for Alm. Brand netop har anmeldt det skæve gulv endnu en gang. Det har efter klagernes anmeldelse vist sig, at indklagedes taksator har kunnet konstatere, at der er for langt mellem spærene. I henhold til byggetilladelsen fra 1977 fra Herning Kommune skulle der max. være 80 cm mellem spærene. Det har nu vist sig, at der er hele 87 cm mellem spærene og et enkelt sted hele 100 cm. Det er derfor gulvet er skævt, og det er derfor at gulvet nogle steder synker med op til hele 4 cm."

I skrivelse af 22/8 2002 anfører klagernes advokat desuden, at den tømrer, der skulle lægge nyt gulv på loftet, havde opdaget, at gulvkonstruktionen er underdimensioneret. Dette er desuden blevet bekræftet af ingeniør K.G., som klageren havde tilkaldt med

henblik på en uddybende besigtigelse af forholdet. I besigtigelsen, der blev udført den 7/5 2003 konkluderer K.G. således:

> "Konstruktionen er underdimensioneret iht. normerne for trækonstruktioner (DS513). De i syn og skønrapporten nævnte opretningsomkostninger, vurderes til at være for lave pga. konstruktionen udover opretning skal forstærkes som nævnt i mit notat af 7. maj 2003, for at konstruktionen kan opfylde spændingskravene jf. normerne for beregning af trækonstruktioner."

Selskabet har i skrivelser af 3/7 og 1/10 2003 til nævnet redegjort for afslaget på erstatning for gulvet således:

> "Det er ikke korrekt som anført i advokatens skrivelse, at gulvet 'synker'. Gulvet fremstår i samme stand som ved klagernes overtagelse af ejendommen, og tillige som det har fremstået siden ombygningen i 1977. Gulvet har således ikke 'bevæget sig' de seneste 26 år. Dette er også anført ... Der er derfor intet, der sandsynliggør, at gulvet vil 'bevæge sig' yderligere.
>
> Det er ej heller korrekt, når advokaten angiver, at gulvet er skævt som følge af for stor afstand mellem gulvbjælkerne. Skævhederne forekommer ikke blot mellem de enkelte gulvbjælker. Der er således ikke, som advokatens skrivelse giver indtryk af, tale om, at gulvet over en afstand på 80-100 cm er 4 cm skævt. Skævheden dækker et større areal og er altså ikke så 'stejl' og dermed generende for brugen af gulvet, som advokaten giver indtryk af. Endvidere er skævheden 'jævn', således at forstå at den ikke fremstår i pukler svarende til arealet mellem to gulvbjælker. Der kan herved henvises til ...
>
> …
>
> At forsikringstager som et led i sin omfattende renovering af ejendommen ønsker at oprette skævheden er ikke ensbetydende med, at der er tale om en skade.
>
> …
>
> At dømme efter … ønsker klagerne en helt ny type gulvbelægning i stuen, hvorfor en entreprise som den … i det hele vil fremstå som en renoveringsudgift, der ikke omfattes af forsikringens dækning.
>
> …

Det er uden betydning, om gulvkonstruktionen teoretisk er underdimensioneret. Det afgørende er, om gulvkonstruktionen er skadet i forsikringsbetingelsernes forstand. Der kan herved henvises til nævnets kendelse nr. 51.014.

Det er selskabets opfattelse, at gulvet ikke er skadet i forsikringsbetingelsernes forstand.

…

Der er tale om et blændgulv bestående af en spånplade, og gulvet må vurderes som et sådant.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at en fuldstændig opretning af blændgulvet kan ske ved en udspartling af blændgulvet, og pålægning af en dækplade, hvorpå tæppet påny kan lægges. Udgiften herved vil ikke overstige det af skønsmanden angivne beløb stort kr. 10.000,-."

Genhusningsudgifter:

Klagerens advokat har i skrivelse af 22/11 2002 til nævnet redegjort for kravet om genhusningsomkostninger således:

"Skønsmanden finder, at udskiftning af gulve i stue, køkken og værelse gør ejendommen ubeboelig. Dertil kommer, at klager ikke har kunnet bo på ejendommen, mens isoleret bevisoptagelse har verseret, idet udbedring ikke, har kunnet finde sted, førend syn og skøn var overstået, og herunder har indklagede afvist den 1. syn og skønsrapport i et vist omfang, der har nødvendiggjort nyt syn og skøn. Idet indklagede ikke har villet anerkende dækningspligten, således at udbedring af manglerne kunne finde sted hurtigst muligt gøres det gældende, at indklagede er erstatningsansvarlig for de genhusningsudgifter, som ikke måtte være omfattet af selve ejerskifteforsikringsdækningen. Det var indklagedes afvisning af at yde dækning til udbedring af skaderne, der nødvendiggjorde isoleret bevisoptagelse. Klagers udgifter ser således ud og dokumentation er tidligere fremsendt til indklagede:

12 måneders husleje å kr. 3.051,00	kr. 36.612,00
istandsættelse af lejemålet ved fraflytning	kr. 4.266,82
aflæsningsgebyr	kr. 360,00
positive udgifter i alt	kr. 41.238,82 "

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 13/3 2003 til nævnet:

"I … har skønsmanden under pkt. E, spm. 1, skønnet huset ubeboeligt i 2 måneder.

I … er det ved besvarelsen af spm. V præciseret, at det er udskiftning af gulve, der gør ejendommen ubeboelig. Da disse skader kan anerkendes, kan det ligeledes anerkendes at dække udgift til genhusning i 2 måneder.

Forsikringstagerne har selv opgjort udgiften til kr. 3.051,- månedligt, således at der kan anerkendes en genhusningsudgift stor kr. 6.102,- samt en forholdsmæssig del af udgift til istandsættelse af lejemål ved fraflytning, kr. 711,14. Endelig kan hele udgiften til måleraflæsning anerkendes, da denne udgift skulle afholdes uafhængigt af perioden.

Der kan således anerkendes en genhusningsudgift på kr. 7.173,14.

Det er ikke godtgjort af forsikringstagerne, at en længere genhusningsperiode har været nødvendig. Opmærksomheden henledes på det forhold, at gulvbrædderne var taget op ved skønsforretningerne."

Udgifter til syn og skøn:

Klagerens advokat gør gældende, at af de 75.000 kr., som selskabet har udbetalt i retshjælp, er de 39.862,50 kr. anvendt til dækning af positive udgifter i sagen i forbindelse med syn og skøn. Det er advokatens opfattelse, at disse udgifter skal dækkes af ejerskifteforsikringen i stedet for af retshjælpsforsikringen. Som begrundelse herfor hedder det i skrivelse af 22/8 2003 til nævnet:

"Med hensyn til klagernes påstand om ejerskifteforsikringens erstatningsansvar for sagens omkostninger henvises der til klagens indhold, idet det supplerende skal anføres, at det ikke kan være i overensstemmelse med forsikringsvilkårene, at indklagede/Alm. Brand skal kunne 'tjene' på, at klagerne har både retshjælpsforsikring og ejerskifteforsikring i samme selskab. Ved ikke at tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt ejerskifteforsikringen skal bære i hvert fald de positive omkostninger ved syn

og skøn, vil resultatet jo blive, at klagerne selv af egen lomme har skullet afholde i alt kr. 15.358 alene på syn og skøn, jfr. ...

Hvis ejerskifteforsikringen derimod pålægges at betale de positive udgifter i sagen på 39.862,50 kr., så vil klagernes selvrisiko ved sagens behandling alene udgøre 10% af kr. 50.496,02 eller i alt kr. 5.049,60."

Klagerens advokat gør desuden gældende, at selskabet skal dække udgifterne til ingeniør K.G., som foretog besigtigelse af tagkonstruktionen den 7/5 2003. Udgiften hertil udgør 3.125 kr.

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 1/10 2003 til nævnet:

"Det er fortsat selskabets opfattelse, at udgifterne til syn og skøn er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Disse udgifter må dækkes over retshjælpsforsikringen. Årsagen til at der oprindeligt er givet tilsagn om retshjælpsdækning til foretagelse af syn og skøn er, at forsikringstager ønskede at inddrage den bygningssagkyndige og sælger i sagen.

Såfremt sagen udelukkende vedrørte ejerskifteforsikringen, ville der ikke være givet retshjælpsdækning til foretagelse af syn og skøn, jf. retshjælpsforsikringsbetingelsernes § 7, da sagen i givet fald først skulle være indbragt for nævnet.

…

Der er således ikke tale om, at selskabet 'tjener' på vilkårligt at henføre sagsomkostningerne til retshjælpsforsikringen.

For så vidt angår det til ingeniøren betalte beløb stort kr. 3.125,- bemærkes, at der ikke ses noget grundlag for at kræve dette betalt. Ingeniøren har ikke tilført sagen oplysninger af relevans. Dertil kommer, at der forud for ingeniørbistanden var afholdt syn og skøn, hvor der var mulighed for at stille relevante spørgsmål."

Nævnet har fået forelagt alle bilag og korrespondanceskrivelser i sagen.

Af forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring fremgår bl.a.:

8. 59.931

"**§ 8. Erstatning og selvrisiko**

…

2. Selskabets erstatningspligt er for én forsikringsbegivenhed begrænset til kr. 75.000,- (inkl. moms). Selvrisiko andrager de første 10 % af de samlede omkostninger, dog mindst 2.500,-."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring fremgår bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1.

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Vægge og lofter:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at manglerne ved beklædninger på vægge og lofter har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i et så nævneværdigt omfang, at forholdet kan siges at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder, at klageren herefter ikke har krav på at få forholdet udbedret over ejerskifteforsikringen.

Skævt gulv:

Nævnet finder, at det skæve gulv i overetagen udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Henset til at gulvet er udført til tæppebelægning, finder nævnet, at selskabet skal betale, hvad det vil koste at oprette blændgulvet ved udspartling og pålægning af dækplade.

Genhusningsudgifter:
Selskabet har anerkendt en genhusningsudgift på 7.173,14 kr., svarende til udgiften til de to måneders genhusning, som ifølge skønsmanden var nødvendige i forbindelse med udskiftning af gulve. Herefter, og da nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at en længere genhusning har været nødvendig, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde yderligere genhusningserstatning.

Udgifter til syn og skøn:
Nævnet finder i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at udgifterne til syn og skøn skal dækkes over retshjælpsforsikringen. Henset til det afholdte syn og skøn, finder nævnet ligeledes ikke grundlag for, at selskabet skal betale udgiften til den ingeniør, som af klageren blev tilkaldt med henblik på en besigtigelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende det skæve gulv udgør en dækningsberettigende skade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen