681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.098:

xxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over størrelsen af den af selskabet ydede erstatning i forbindelse med en anmeldt rådskade i ejendommens gulv.

Klageren gør gældende, at selskabet såvel mundtligt som skriftlig har givet ham tilsagn om at dække forøgede byggeudgifter.

Selskabet har ved sin repræsentant C.L.L.H. over for nævnet fastholdt sin afvisning af at yde dækning for de forøgede udgifter, der er forbundet med udførelse af en korrekt gulvkonstruktion som lever op til nutidige krav. Repræsentanten gør gældende, at tilsagnet alene omfatter udbedring af gulv samt bjælker.

Klageren har i klageskrivelsen redegjort for sagen således:

> "Undertegnede klager hermed over at et mundtlig og skriftlig tilsagn om fuld dækning af omkostninger i forbindelse med rådskade på gulv er trukket tilbage. Ved besigtigelse af skaden har taksatoren, udover at have optrådt som taksator, også optrådt som rådgivende ingeniør. Det gjorde han bare ikke os opmærksomme på ved besig-

tigelsen af skaden. Vi var fra selskabet gjort opmærksomme på at vi ville får besøg af en taksator - ikke en rådgivende ingeniør.

Januar 2002::
Skaden besigtiges af L.N. fra L.H. Rådgivende ingeniører A/S.

Tilbagemelding pr. brev er at rådskaden på gulvene efter ingeniørfirmaets opfattelse ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Det er jeg ikke tilfreds med og ingeniørfirmaet indvilger herefter i at besigtige skaden igen.

Marts 2002:
Skaden genbesigtiges denne gang af J.W. fra L.H. Rådgivende ingeniører A/S i forbindelse med besigtigelse af en anden skade på afløb og dræn udenfor huset. (Denne skade på dræn og afløb er grunden til at rådskaden på gulvene er opstået - og denne er accepteret og dækket af selskabet. Selskabet har selv skrevet i rapporten fra drænforhold i haven at denne er skyld i råd i gulve). I forbindelse med dette besøg, hvor min tømrer P.J. også er til stede, forklarer J.W. hvordan gulvene skal laves hvis forsikringsselskabet dækker skaden. De skal laves efter moderne lovlig byggemetode. Dvs. de gamle gulve væk, jord graves af, etablering af drænlag, gulvisolering i form af flamingo, støbt armeret betonlag, dampspærre, opklodsede strøer og gulvbrædder. J.W. laver i forbindelse med dette besøg en skitse over gulvkonstruktionen som er beskrevet ovenfor. Denne er vedlagt som bilag ... 5 minutter efter at W. har forladt os, kommer han tilbage for lige at pointere at det er vigtigt at dampspærren bliver ført helt op bagved fodpanelerne.

Herefter modtager jeg pr. brev at skaden på gulvene stadig efter ingeniørfirmaets opfattelse ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Jeg kontakter min advokat, U.H., …, som i løbet af de næste 3-4 måneder får overbevist selskabet om at de er forpligtet til at dække skaden (selskabet har i disse 3-4 måneder været utroligt usammenarbejdsvillige). Regning fra advokat for dette arbejde har forsikringsselskabet accepteret og betalt.

I mellemtiden får vi gulvet udbedret af tømrermester P.J. og murermester U.S. efter J.W. anvisninger, da vi ikke kan leve i et hus uden gulve.

August 2002

Vi modtager pr. mail fra ingeniørfirmaet at skaden nu er dækket af forsikringen. Vi sender regninger for det udførte arbejde på gulvene, og modtager efter et stykke tid beskeden om at selskabet ikke vil dække vores dokumenterede udgifter - måden vi har fået udbedret gulvet på synes de ikke om, selvom vi til punkt og prikke har fulgt J.W.s anvisninger. Forsikringsselskabet vil kun dække en reparation af det gamle gulv - byggemetode anno 1900. Det får vi først at vide nu august måned.

November 2002

W. har nu fået tilsendt overslag fra tømrer P.J. på hvad det ville koste at udbedre gulvet efter gammel byggemetode anno 1900. Det samme er sket med et overslag fra maler om at male fodpaneler. Disse overslag er accepteret af Hr. J.W. - og han har lovet at vi vil få udbetalt beløbet som overslagene lyder på.

…

Jeg skal gøre opmærksom på at udbedringen af gulvet er delt op i to faser. Vi bor i den del af huset hvor gulvet endnu er råd-skadet. 2. fase af udbedringen påbegyndes først i det nye år.

Regninger på 1. fase: (arealet er på 45 kvadratmeter)

Tømrerregning fra P.J. på lægning af gulv. Kr. 37.450,00

Murerregning fra U.S. på isolering og armeret betondæk. Kr. 24.030,63

Malerregning fra K.A. A/S på paneler og vægge. Kr. 13.999,75

Eget timeforbrug på udgravning af jord under gamle gulve. 160 timer af 80,- kr. = 12.800,00

Leje af motoriseret trillebør, brugt i forbindelse udgravning. Kr. 1.181,25

I alt: 89.461,63 kroner

Overslag på 2. fase er som følgr: (arealet er på 57 kvadratmeter)

Tømrer: Optagning og lægning af gulv. Kr. 45.375,00

Murer: Udgravning, isolering og støbning. Kr. 53.750,00

Maler: Paneler og vægge. Kr. 19.062.50

Div.: Nedtagning og remontage af pejsekamin, som står på den skadede gulv. Kr. 4.990,00

I alt: 123.177,50 kroner.

Indtil nu har forsikringsselskabet villet dække følgende udgifter i 1. etape af udbedringen:

(anslåede udgifter hvis gulvet skulle repareres anno år. 1900, gulvbrædder op, udskiftning af rådne bærende bjælker under gulv på jord, lægning af gamle gulvbrædder igen):

31.593,75 kr. til tømrer

3.500 kr. til maler

I.181.25 til motoriseret trillebør.

50 timer å 80 kr. til udgravning - 4000 kroner.

I alt: 40.275,00 kroner.

Vores krav fra forsikringsselskabet er nu at få klarlagt om hvorvidt de skal dække vores udgifter. Udgifterne løber i alt op på kr. 212.639,13 hvoraf selskabet indtil nu har betalt 40.275,00 kroner

Ovenstående hændelsesforløb der er beskrevet om J.W.s besigtigelse af skade og mundtligt/skriftlige løfter marts 2002, berigtiges hermed af den tilstedeværende tømrermester P.J. …"

Selskabets repræsentant har hertil ved skrivelse af 20/1 2003 til nævnet anført:

"13.03.02: Besigtiger jeg en anden skade end den aktuelle som omhandler nedbrudt træ i 100 år gamle gulve, der ligger direkte på jord. På besigtigelsestidspunktet kender jeg intet til den løbende sag vedrørende gulvene, da denne sag behandles af en anden sagsbehandler.

Ved min besigtigelse oplyser forsikringstager, at de 100 år gamle trægulve skal udskiftes. I denne forbindelse spørger jeg, af byggeteknisk interesse, om han nu udfø-

rer en korrekt gulvkonstruktion som lever op til nutidige krav. Jeg følger dette op med at udlevere en skitse af en terrændækkonstruktion.

20.03.02: Sender jeg vedlagte skaderapport til forsikringstager over den skade jeg har behandlet. Efter ovennævnte bliver jeg inddraget i de løbende sager, der er hos forsikringstager, da den tidligere sagsbehandler fragår.

Jeg sender følgende breve:
26.08.02: Brev hvor forholdet vedrørende råd i gulve er markeret med gult.

05.11.02: Dette brev handler også om råd i gulve. Her oplyser jeg (som burde være en selvfølge), at mine oplysninger om en terrændækkonstruktion alene var en hjælp.

19.11.02: Brev vedrørende gulvkonstruktionen.

Som jeg husker sagen ringer forsikringstager derefter til mig og kræver udgift til udskiftning af nedbrudt træ i gulve dækket og udgift til etablering af en korrekt terrændækkonstruktion dækket.

Jeg oplyser, at det er utænkeligt, at forsikringsselskabet dækker udgiften til en nutidig terrændækkonstruktion på de 100 år gamle gulve. Dette forstår forsikringstager ikke.
…
Til sidst kan oplyses, at halvdelen af de nedbrudte gulve er udbedret, og der er ydet erstatning for udgiften til udskiftning af det nedbrudte træ. Det skal også oplyses, at der alene er anmeldt råd i gulve, dette fremgår af vedlagte anmeldelse, der er dateret 21.01.2002."

Selskabets repræsentant har efterfølgende over for nævnet påberåbt sig skadeanmeldelse af 28/2 2002 samt skaderapport dateret 20/3 2002 som dokumentation for omfanget af den besigtigelse, han skulle foretage.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at selskabets taksator, ingeniør J.W., den 13/3 2002 indfandt sig hos klageren i forbindelse med en anden anmeldt skade, og at taksator J.W. på dette tidspunkt ikke var klar over, at der verserede en skadesag vedrørende gulvene. Under disse omstændigheder finder nævnet, at ingeniør J.W. ikke har haft nogen anledning til at tro – ej heller ikke kan have givet klageren nogen berettiget forventning om - at hans råd/anvisninger vedrørende gulvets genopbygning skulle kunne opfattes som instrukser vedrørende en skades udbedring, endsige et dækningstilsagn.

Da selskabet i øvrigt kun er forpligtet til at betale for udbedring af skaden svarende til det oprindelige hus' genopbygning,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand