689/04

Den 19. januar 2004 blev i sag nr. 60.913:

xxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring v/Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets sagsbehandling vedrørende nogle anmeldte skader.

Af tilstandsrapporten af 22/4 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…

Bemærkninger:
Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer
…
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Ja ☒ Nej ☐ Bygn.: *A*
…
Uddybende kommentarer
…
Ad 2: Der tages forbehold for gulve under væg til væg tæpper i stort set samtlige rum i ejendommen.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
...			
A	*9.0 Vådrum*		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	*K2*	*Badeværelset var lige til en totalrenovering - løse og manglende vægfliser, utætte fuger omkring badekar og mellem gulv og væg, revner i skillevæggen o.m.a."*

Klageren oplyser, at der nu er lagt nye parketgulve og kræver i den forbindelse, at selskabet skal betale differencen mellem undergulve med tæpper og parketgulve, i alt 16.895,48 inkl. moms. Endvidere kræver han, at selskabet skal betale 16.000 kr. ekskl. moms til opretning af vægge og gulv i badeværelset.

Selskabet har anerkendt, at undergulv af beton faldt mod værksted/garage, men vil imidlertid alene erstatte parketgulve under væg-til-væg tæpper med undergulv.

Endvidere har selskabet afvist at yde forsikringsdækning for opretning af vægge og gulv i badeværelse under henvisning til, at forholdet er anført i tilstandsrapporten med karakteren K2, og at klageren måtte være forberedt på en total renovering af badeværelset for egen regning.

Klageren henviser til, at der i tilstandsrapporten er anført, at der var væg-til-væg tæpper i stort set alle rum. Han bemærker, at der ikke var væg-til-væg tæppe i gang og kammer. Derudover bemærker han, at der ikke er sket skade på de eksisterende parketgulve, men at det er betongulvet nedenunder, som er skævt.

Klageren gør gældende, at opretning af gulv og vægge i badeværelset ligger ud over, hvad man skal acceptere ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten om en totalrenovering.

Vedrørende tvisten om parketgulvene har selskabet ved skrivelse af 22/10 2003 til nævnet bl.a. anført:

> "Først og fremmest må der henvises til almindelig praksis i sagsbehandlingen af skader på gulve hvor der findes væg-til-væg tæpper og i den forbindelse til tidligere kendelser i lignende ankenævnssager som AKN 58.970

Ved vores besigtigelse af gulvene den 15. august 2002 var gulvtæpperne i alle rummene fjernet og det kunne dermed ikke på stedet afgøres præcist hvor der havde været væg-til-væg tæpper ved forsikringstagers overtagelse af huset.

Under sagsbehandlingsforløbet blev forsikringstager gjort opmærksom på at gulve under væg-til-væg tæpper ville blive betragtet som undergulve, og at tæpperne dermed var at betragte som den færdige gulvoverflade. Dermed ville der i erstatningen blive ydet dækning for et undergulv samt en færdig overflade som tæppe.

Da vi gjorde forsikringstager opmærksom på ovenstående erstatningspraksis, kunne det ikke oplyses i hvilke rum der havde været tæpper og i hvilke der ikke havde, da forsikringstager havde glemt dette.

I tilstandsrapporten er det beskrevet, at der findes 'væg-til-væg tæpper i stort set samtlige rum i ejendommen.' Da vi ikke, af forsikringstager som havde fjernet tæpperne, kunne få oplyst i hvilke rum der ikke fandtes væg-til-væg tæpper, blev der taget udgangspunkt i væg-til-væg tæpper i alle rum.

Vi har efterfølgende talt med S.E.J. fra OBH I. a/s som har udarbejdet tilstandsrapporten på ejendommen. Han udtaler, at der ved hans besigtigelse den 19. april 2002 var væg-til-væg tæpper i både kammer og gang. Vi har derfor valgt at fastholde vores beslutning om ikke at dække parketgulvet under tæpperne, men derimod udføre alm. undergulv og væg-til-væg tæpper."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i 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 omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

7. Hvordan erstattes

…

Nyværdierstatning

Erstatning efter nyværdi udgør det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan dog ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at bygningsdele i princippet skal erstattes med samme materialer som de eksisterende. I det omfang der har været parketgulve under tæpperne, skal der derfor som led i opretningen ske retablering af parketgulvene.

Henset til bemærkningen i tilstandsrapporten kan klagen vedrørende badeværelsesgulvet ikke tages til følge.

Herefter

b e s t e m m e s:

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at parketgulvene i ejendommen skal retableres som parketgulve.

I øvrigt kan klagen ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand