693/04

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 61.523:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over størrelsen af den erstatning, selskabet har tilbudt for en dækningsberettigende skade på et gulv.

Det er oplyst, at klageren overtog sin ejendom den 1/8 2000 og konstaterede vandindtrængen i havestuen den 3/8 og 29/8 og derefter mange gange.

Klageren anmeldte en skade på gulvet til selskabet, og selskabets skadekonsulent besigtigede skaden den 10/7 2002 og anerkendte ved skrivelse af 11/7 2002 skaden som dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen. Det fremgår af skrivelsen, at der er tale om en fugtskade på trægulv og gulvkonstruktion forårsaget af opstigende terrænfugt.

Skadekonsulenten har opgjort erstatningen således:

Fjernelse af eksisterende gulvopbygning	1.502,50 kr.
Bortskaffelse af affald	1.250,00 kr.
Udlægning af fugtspærre	810,00 kr.
Polystyren 100 mm.	3.271,68 kr.
Vandfast gulvplade 16 mm	4.958,64 kr.

Finerpladegulv mrk. ask	13.660,40 kr.
Lister og fodpaneler	692,64 kr.
I alt	26.148,56 kr.
Moms	6.537,14 kr.
I alt incl. moms	32.685,70 kr.
Selvrisiko	5.000,00 kr.
Beregnet erstatningsværdi	27.685,70 kr.

I skrivelsen af 11/7 2002 henvises endvidere til en verserende sag om trægulvets beskaffenhed, og det tilkendegives, at udfaldet af denne sag afventes.

Den omtalte retssag er anlagt af klageren mod sælgeren af ejendommen vedrørende erstatning for vandindtrængen i havestue, gulvbelægning i udestue og tagnedløb på husets vestlige sider. Sagen blev afsluttet med en tilkendegivelse fra Byretten i Herning den 26/11 2002. Sælgeren blev ifølge tilkendegivelsen frifundet for klagerens krav for så vidt angår vandindtrængen i havestuen og blev dømt til at betale erstatning for så vidt angår gulvbelægning i udestuen og tagnedløb. Vedrørende gulvbelægningen er anført i tilkendegivelsen:

> "Det fremgår af salgsopstillingen, at det udtrykkeligt er angivet, at havestuen havde massivt trægulv i ask, uanset at sagsøgte selv har forklaret, at han fik lavet gulvet i finer. Det lægges efter skønsmandens erklæringer til grund, at dette er en mangel. Da oplysningen, der er meget konkret, findes at være en tilsikring, kan sagsøgerne gøre manglen gældende, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 2, stk. 5, (tidligere stk. 4). Efter skønsmandens erklæring kan manglen opgøres til 31.600 kr. + moms. Der er tillige mangler ved gulvets opbygning, hvilket ejerskifteforsikringen har erkendt at skulle betale, idet dog sagsøgerne skal betale en selvrisiko på 5.000 kr. Henset til Højesterets dom af 29. januar 2002 (U. 2002.828), hvoraf bl.a. fremgår, at det har været hensigten med ovennævnte lov 'at etablere en retstilstand, hvorefter aftaler om køb af fast ejendom kun undtagelsesvis skal kunne give anledning til, at køberen kan fremsætte et krav mod sælgeren begrundet i en bygnings fysiske tilstand', findes sagsøgerne ikke at kunne kræve selvrisikoen dækket af sagsøgte. Sagsøgernes krav vedrørende udestuegulvet taget derfor alene til følge med 31.600 kr. + moms."

Fra en håndværker er indhentet tilbud på udbedring af gulvet, dateret 2/8 2002. Det fremgår af tilbuddet, at der er medregnet:

"Optagning og bortkørsel af ekst. gulvkonstruktion
incl. container for do.
Nedlægning af leca nødder kapilarbrydende lag
Vindpap/isoleringspap
100 mm isolering
45 x 125 mm trykimp. gulvbjælker
020 dampspærre
18 mm OSB krydsfinerplader
22 mm maranti gulvbrædder tapet i samlinger
Diverse slutlister vedr. ovennævnte

Der tages forbehold for friplads i gulvkonstruktion som først kan konstateres når ekst. gulv fjernes.

Pris excl. moms. kr. 44.500,00"

Ved skrivelse af 21/1 2003 har selskabet på baggrund af rettens tilkendegivelse og det indhentede tilbud fra håndværkeren opgjort erstatningen således:

Tilbud fra håndværker, dateret 2/8 2002	44.500,00 kr.
Erstatning fra sælger, jf. rettens tilkendegivelse	31.600,00 kr.
Erstatning for undergulv ex. moms	12.900,00 kr.
Erstatning incl. moms	16.125,00 kr.
Selvrisiko	5.000,00 kr.
Erstatning som kan udbetales ved fremsendelse af faktura	11.125,00 kr.

Selskabet har over for nævnet gjort gældende, at skadeudgiften efter selskabets opfattelse kan opgøres til 26.148,56 kr. ex. moms, jf. selskabets skrivelse af 11/7 2002. Selskabet har tilkendegivet, at selskabets godkendelse af tilbuddet på 44.500 kr. fra håndværkeren skete under forudsætning af, at erstatningen fra sælger på 31.600 kr. blev trukket fra ved erstatningsudbetalingen. Selskabet har herved gjort gældende, at i og med, at klageren er tilkendt erstatning fra sælger svarende til gulvets værdi, er selve udgiften til gulvet ejerskifteforsikringen uvedkommende. Det er selskabets anbringende, at den faktiske udgift til fjernelse af eksisterende gulvopbygning, bortskaffelse af affald samt etablering af ny gulvkonstruktion må svare til differencen mellem tilbuddet fra håndværkeren og erstatningen fra sælger.

Klageren har ved skrivelse af 2/5 2003 anfægtet selskabets erstatningsopgørelse. Klageren bestrider, at erstatningen fra sælger skal fratrækkes i det indhentede tilbud fra håndværker, idet det er gjort gældende, at tilbuddet ikke vedrører et massivt gulv, men derimod et finergulv. Efter klagers opfattelse skal der kun fratrækkes et beløb svarende til finergulvets pris, da udgiften til selve gulvkonstruktionen – som skal betales af ejerskifteforsikringen – må være den samme uanset om der afsluttes med massiv- eller finergulv. Klageren gør herefter gældende, at der passende skønsmæssigt kan fratrækkes 10.000 kr.

Klageren opgør herefter sit erstatningskrav således:

Tilbud fra håndværker, dateret 2/8 2002	44.500,00 kr.
Fratrukket skønsmæssig værdi af finergulv	10.000,00 kr.
Erstatning for undergulv ex. moms	34.500,00 kr.
Erstatning incl. moms	43.125,00 kr.
Selvrisiko	5.000,00 kr.
Erstatning som kan udbetales ved fremsendelse af faktura	38.125,00 kr.

Selskabet har anført, at klageren tager fejl, når det påstås, at det gulv, der er givet tilbud på, er et finergulv, idet selskabet er af den opfattelse, at der rettelig er tale om et massivt mahognigulv. Selskabet er derfor ikke enig i, at der alene skal fratrækkes et skønsmæssigt beløb på 10.000 kr.

Da selskabet har konstateret, at klageren har valgt at udbedre skaden, har selskabet med udgangspunkt i sin oprindelige opgørelse af 11/7 2002 revurderet sagen og i skrivelse af 9/5 2003 opgjort erstatningen således:

Fjernelse af eksisterende gulvopbygning	1.505,20 kr.
Bortskaffelse af affald	705,00 kr.
Udlægning af fugtspærre	810,00 kr.
Polystyren	3.271,68 kr.
Vandfast gulvplade 16 mm	4.958,64 kr.
Finerpladegulv mrk. ask	0,00 kr.
I alt	11.250,52 kr.
Moms	2.812,63 kr.
I alt incl. moms	14.063,15 kr.
Selvrisiko	5.000,00 kr.
Beregnet erstatningsværdi	9.063,15 kr.

Klageren har fastholdt sit krav på erstatning opgjort som tilbuddet fra håndværkeren fratrukket skønsmæssig værdi af finergulv samt selvrisiko. Klagerne har påpeget, at selskabet i forbindelse med en anmeldt vandskade på ejendomsforsikring har værdisat gulvbelægningen i udestuen til 8.188 kr.

Klageren har gjort gældende, at det må være selskabet uvedkommende, om han selv udfører udbedringen, eller om der anvendes håndværkere. Endvidere har klageren påpeget, at han har ført og betalt retssagen med deraf følgende besparelse for begge parter.

Nævnet udtaler:
Klageren har afslået selskabets tilbud af 21/1 2003, bl.a. fordi det er hans opfattelse, at selskabets tilbud fejlagtigt bygger på en forudsætning om, at det indhentede tilbud fra tømrermester E.K. vedrører opbygning med et massivt gulv. Efter almindelige aftaleretlige regler er tilbuddet herefter bortfaldet.

Klageren har modtaget erstatning for det massive gulv af sælger, hvorfor selskabet skal betale for optagning af gulvet, bortkørsel heraf og etablering af isolering og nyt underlag for det massive gulv. Denne erstatning kan opgøres som angivet i selskabets skrivelse af 9/5 2003.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand