724/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 61.823:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over erstatningsopgørelsen i forbindelse med en række anmeldte forhold. Endvidere kan klageren ikke acceptere, at hun er blevet opkrævet to gange selvrisiko.

Selskabets repræsentant, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, har tilbudt at erstatte ca. 80 % af de estimerede udgifter for udskiftning af bjælkelaget, svarende til ca. 20.000 kr. inkl. moms, samt estimerede udgifter i forbindelse med gulvbelægning i entreen, svarende til ca. 4.000 kr. Selskabets repræsentant har i den forbindelse opkrævet to gange selvrisiko, idet der efter repræsentantens opfattelse er tale om to selvstændige skader.

Der er tale om et bindingsværkshus opført i 1900. Klageren har overtaget hus i august 2000.

Af tilstandsrapporten af 1/5 2001fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	**Gulvkonstruktion og gulve**		

	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Samtlige gulvkonstruktioner knirker ved almindelig personkontakt.
…			
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Partielt skrukke klinker i bryggers og toilet/baderum. Revnet fuge mellem gulvbelægning og omkringstående vægge.
	9.3 Fuger	K3	Defekt fuge mellem gulv- og vægoverflader i vådzone.

…
Karakterskala:
…
K1: Mindre alvorlige skader."

Det fremgår af sagen, at klageren i efteråret 2002 har anmeldt, at husets kælder ikke var blevet aflukket korrekt, og at kælderen var blevet fyldt 3/4 op med diverse gammelt bygningsaffald. Dette havde snedkermester S.A. konstateret i forbindelse med udskiftning af bundremmen i gavlen. Af snedkermesterens rapport af 19/11 2002 fremgår bl.a.:

"Derudover så jeg, hvordan stuegulvet var opbygget og isoleret.

Jeg forstår ikke helt, hvordan gulvet er blevet isoleret, men jeg vil tro det er foregået som følger:
Der er blevet udspændt tråd under bjælkelaget, her på er udlagt plastfolie og sidst men ikke mindst er der blevet udlagt isolering mellem bjælkerne hvilende på tråden. !

Dog skal det siges, at tråden ikke er blevet opspændt og plastfolien (som vel skal fungere som dampspærre) hænger og flagrer og er ikke tæt eller på anden måde effektiv som dampspærre.

I forbindelse med udskiftningen af bundremmen i gavlen havde jeg delvis mulighed for, at se hvordan badeværelsets gulv er opbygget.

Gulvet er udført som støbt gulv med varme og fliser.

Gulvet i badeværelset synker, dette kan ses ved overgangen væg / gulv, hvor der er revnedannelse i flisefugen.

Det er min formodning, at gulvet er støbt på en træfiberplade eller anden bundplade.

Jeg er overbevist om, at der er blevet fyldt bygningsaffald ned i hullet, lagt noget (plade / isolering) over og så er der blevet støbt direkte herpå.

Jeg kender ikke retningslinerne for kælderopfyldning men den her anvendte tvivler jeg stærkt på er gangbar, den er set med mine øjne direkte uhensigtsmæssig."

Selskabets repræsentant har i skaderapport af 17/12 2002 bl.a. anført:

"**Anmeldt skade:** Ulovlig lukning af viktualiekælder.

…

Vurdering:

...

Cunningham Lindsey Leif Hansen [CLLH] vurderer, at der ikke er tale om en skade med hensyn til opfyldning af kælder, da der ikke forefindes lov krav om sådanne forhold.

På nogle af de digitale fotos, som forsikringstager har fremsendt til undertegnede kan det ses, at plastic og isoleringen hænger i ståltråden.

CLLH vurderer, at der ikke er tale om en skade, idet denne udførselsmåde med at oplægge isolering og plastik er normal måde at efterisolere imellem bjælker.

Ud fra ovennævnte er forholdene ikke dækkede af ejerskifteforsikringen.

Erstatning: Ikke dækket.

…

Anmeldt skade: Fuger imellem gulv og væg.

…

Vurdering:

…

Det blev konstateret ved besigtigelsen, at på badeværelse og i bryggers er der revner imellem gulvfliser og vægfliser.

I forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring står der under pkt. 5.

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.

Jf. tilstandsrapporten for ejendommen, side 6, punkt 9.0, Bad-toilet og bryggers er følgende oplyst.
For gulvkonstruktion/-belægning. Punkt 9.2: Der er givet karakteren K1 og der er oplyst, at der er 'revnet fuge mellem gulvbelægning og omkringstående vægge.'
For fuger. Punkt 9.3:
Der er givet karakteren K3 og der er oplyst, at 'defekte fuger mellem gulve- og vægoverflader i vådzoner.'

Ud fra ovennævnte er forholdene ikke dækkede af ejerskifteforsikringen.
Erstatning: Ikke dækket."

Klagerens advokat gør over for nævnet gældende, at skaden på ejendommen, der hidrører fra den ukorrekte aflukning af kælder, førend gulv var blevet lagt, er omfattet af forsikringsdækningen.

I selskabets repræsentants skrivelse af 13/8 2003 til nævnet hedder det bl.a.:
"Af vores besigtigelsesrapport, (udført af P.J. som ikke er ansat her længere) fremgår det ikke, at der er konstateret skader som følge. Rapporten tager udelukkende stilling om hvorvidt afblænding af kælderen bør være forsikringsdækket. Derudover nævnes ophængningen af isoleringen.

Hvis der kan dokumenteres skader på bygningen som følge af kælderen, vurderer vi umiddelbart, at disse er forsikringsdækkede, men vil tage stilling når vi har yderligere oplysninger. Selve opfyldningen af kælderen anser vi stadig ikke for et forsikringsdækket forhold."

Klagerens advokat har i skrivelse af 16/1 2004 til nævnet bl.a. oplyst, at der den 2/12 2003 var blevet udarbejdet syn- og skønserklæring i henhold til retsplejelovens § 343, samt at hun hos Provinzial Forsikring A/S (nu Alm. Brand Forsikring A/S) har opnået til-

sagn om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren om betaling af de ved skønnet anførte udgifter til udbedring af manglerne.

Af syn- og skønserklæringen af 2/12 2003 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorledes udbedring kan ske, og hvad det vil koste.

Besvarelse:

De konstaterede forhold i toilet og bryggers er ikke af en sådan karakter, at der er behov for udbedring ud over reparation af revner i fuger. Skønnet udgift kr. 500,-.

For gulvet i entreen gælder, at det efter mit skøn bør optages og udskiftes med et mere stabilt gulv. I den forbindelse bør der samtidigt etableres et sædvanligt betondæk under gulvet som underlag for gulvets strøer. Under hensyn til ejendommens alder må den sidste del af udbedringen efter mit skøn betegnes som en forbedring af ejendommen. Udgiften til en udskiftning af selve trægulvet skønnes at udgøre kr. 4.000,- medens udgiften til et betondæk udgør kr. 4.000,-.

For stuegulvet gælder, at her er det efter mit skøn nødvendigt at optage gulv og bjælkelag i den brede del af stuen med et areal på ca. 20 m2. Herefter udlægges der et egentlig bjælkelag med dimensioner og bjælkeafstand svarende til dagens normer, og det undersøges, hvor en fugtspærre i dette tilfælde skal placeres. Der isoleres med fastholdt mineraluld mellem gulvbjælkerne og arbejdet afsluttes med udlægning af et nyt lag spånplader. Såfremt man samtidig ønsker at færdiggøre opfyldningen af den tidligere kælder og etablere et nyt betonlag under stuegulvet, må et sådant arbejde efter mit skøn fuldt ud betegnes som en forbedring af ejendommen.

Udgiften til renovering af stuegulvet kan skønsmæssigt opgøres til kr. 25.000,- medens udgiften til en opfyldning af kælder og udstøbning af et betondæk skønsmæssigt vil udgøre kr. 20.000,-."

I skrivelse af 6/2 2004 til nævnet har selskabets repræsentant på baggrund af syn- og skønserklæringen af 2/12 2003 meddelt følgende:

6. 61.823

"Under ref. til spørgsmål 4 vedr. etageadskillelse over gl. kælder og gulv i entre kan vi oplyse at vi antager erstatningsansvaret.

I tilstandsrapporten er nævnt, at samtlige gulve knirker, hvorfor vi finder det rimeligt at forsikringen erstatter svarende til ca. 80% af de estimerede udgifter for udskiftning af bjælkelaget, svarende til ca. kr. 20.000,- inkl. moms.

Derudover erstattes for gulvbelægningen i entreen, estimeret til kr. 4.000,-.

Vi opfatter de 2 forhold som 2 selvstændige skader, og vil derfor trække 2 gange selvrisiko."

Klagerens advokat har i skrivelse af 18/2 2004 til nævnet oplyst, at klageren ikke kan acceptere, at der ikke sker fuld dækning, og at selskabets repræsentant har opkrævet to gange selvrisiko.

I skrivelse af 18/3 2004 til nævnet har selskabets repræsentant nærmere redegjort for opkrævningen af selvrisiko. Endvidere fremgår det, at repræsentanten har fundet det rimeligt, at der foretages en nedskrivning som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Klagerens advokat har i skrivelse af 8/6 2004 til nævnet meddelt, at der nu var blevet konstateret manglende understøtning i fundamentet af gulv over kælderen. Advokaten har gjort gældende, at der er tale om en dækningsberettigende skade og endvidere fastholdt, at selskabets repræsentant ikke har været berettiget til at opkræve to gange selvrisiko.

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 14/6 2004 til nævnet meddelt, at det ikke før er blevet præsenteret for den manglende understøtning. Når man havde modtaget en beskrivelse, anmeldelse eller lignende, ville der blive taget stilling til, om forholdet skulle genbesigtiges, eller om afgørelsen skulle fastholdes.

Klagerens advokat har i skrivelse af 22/10 2004 til nævnet meddelt, at der den 24/8 2004 var foretaget anmeldelse af manglende understøtning.

Klagerens advokat har i skrivelse af 9/12 2004 til nævnet - bl.a. med henvisning til syn- og skønserklæringen af 2/12 2003 - anført følgende:

> "Af dette fremgik, at der dels var skader og revnedannelser i bad, gang og bryggers, ligesom der var skader på stuegulvet, der efter skønsmandens opfattelse ikke havde sammenhæng med den 'blændede' viktualiekælder.
>
> Det blev af skønsmanden vurderet, at udbedring af stuegulvet var nødvendig på grund af for stor bjælkeafstand, ligesom der er begyndende fugtskader, på grund den forkerte opfyldning af kælderen.
>
> Hvorledes en egentlig afhjælpning skal ske, vedrørende opfyldning af kælderen, for at undgå yderligere skader på stuegulvet, har min klient kontaktet Rådvadcenteret, som har et særligt kendskab til renovering og reparationer af ældre ejendomme, herunder min klients bindingsværksejendom.
>
> De samlede afhjælpningsomkostninger er af skønsmanden foreløbig ansat til kr. 53.500,-.
>
> Såfremt Forsikringsselskabet bliver pålagt at skulle dække skaden i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, var det ønskeligt at der snarest blev truffet aftale om, at udbedring skal ske med hjælp fra Rådvadcenteret og benytte den ekspertise de byggningssagkyndige har.
>
> Jeg skal anmode om at der træffes en afgørelse af Ankenævnet på det foreliggende grundlag, idet jeg henviser til, at Forsikringsselskabet har udfærdiget en rapport efter taksatorbesigtigelse d. 17. december 2002 og klage er indgivet d. 20.august 2003."

Selskabets repræsentant har telefonisk oplyst til sekretariatet, at der var blevet foretaget ny besigtigelse mellem jul og nytår 2004.

Endelig har selskabets repræsentant i skrivelse af 1/3 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ikke så meget teknisk nyt at bringe i denne sag. Skønserklæringen beskriver forholdene ganske godt.

Vi kan dog oplyse, at i det tilfælde at selskabet bliver dømt til at yde erstatning vil vi reducere i erstatningen som følge af de forbedringer, som bliver nævnt i skønserklæringen. Dvs at hvis der bliver lavet andre fundamenter, gulvkonstruktioner o.l. som de udføres i dag, og disse i forhold til de nuværende udgør en forbedring i f.a. af levetid, bæreevne o.l. vil vi reducere forholdsmæssigt i erstatningen.

Vi beklager over for forsikringstager, at der skal trækkes selvrisiko af hver skade, men sådan er betingelserne nu engang."

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.

…

9. Selvrisiko

Selvrisikoen pr. skade fremgår af policen og fratrækkes i erstatningsudbetalingen."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at forholdet vedrørende gulvet i stuen udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og selskabet skal derfor yde klageren erstatning herfor, idet selskabet dog for så vidt angår udstøbning af betondæk m.v. anses berettiget til som anført at fradrage 20 % som følge af knirkende gulve. Selskabet skal endvidere som anerkendt erstatte klageren 4.000 kr. til udskiftning af gulvet i entreen.

Idet bemærkes, at selskabet efter skadernes beskaffenhed alene findes berettiget til at fradrage selvrisikoen én gang, og at selskabet under de givne omstændigheder ikke er berettiget til herudover at foretage nedskrivning som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, kan klagerens krav opgøres således:

Renovering af stuegulvet	25.000 kr.
Udstøbning af betondæk m.v. 80 % af 20.000 kr.	16.000 kr.
Entregulv	4.000 kr.
I alt	45.000 kr.,

hvilket beløb tillægges moms og fradrages én gang selvrisiko.

I øvrigt kan klagerens krav mod selskabet ikke tages til følge.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende klagerens krav med 45.000 kr. med tillæg af moms og med fradrag af én gang selvrisiko.

I øvrigt kan klagen ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand