757/06

Den 9. oktober 2006 blev i sag nr. 68.094:

xxxx xxxxxxx
xxxx xxxxx xx xxxxxx
xxxxx xx xxxx
xxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med rådskade i ejendommens gulv og væg.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et fritidshus. Den oprindelige del af huset er fra 1965, og der er foretaget en tilbygning i 1994. Klageren overtog ejendommen 20/7 2001.

I forbindelse med renoveringsarbejde konstaterede klageren ultimo 2004, at et trægulv var angrebet af råd og borebiller. Ved skrivelse dateret 24/2 2005 blev skaden anmeldt til selskabet af klagerens rådgivende ingeniør. Af anmeldelsen fremgår:

"Yderligere forankringer:

Arbejdet jf. vort udbud er udført, men der er igangsat yderligere forankringer:

1. Væg under kip på loftrum er forskudt ca. 50 mm i forhold til væg i stueplan. Der er aftalt, at der i loftrum udføres i ca. en pladebredde supplerende træunderlag med x-finer, således at inderside på væg i loftrum flugter inderside af væg i stueplan. De to vægge, forankres til hinanden ved påskruning af x-finerplade fra gulv til kip.

2. 4 stk. eksist. bjælkespær var udført med samling (skrå afskæring) og to små hulplader.
   Smigskæringen var håndværksmæssig forkert lavet, så samlingerne er blevet forstærket med 600 mm lange x-finerplader i bjælkespærenes højde.

Vi forventer snarest, at få en pris på ovenstående. Arbejdet med beskreven skade er færdigudført.

I forbindelse med renovering af køkken kunne det konstateres at remmen i facadevæggen er rådnet og at gulvbjælkerne ved facaden ligeledes er rådnet. Med henvisning til nærværende skrivelse samt vor opringninger til (J.N. (ferie), P.M.N. ...) er bygherren nødt til at igangsætte udbedring, idet entreprenørerne er hyret til opgaven. Bygherre forventer på baggrund af ovenstående, at rådskaderne bliver dækket af forsikringen. Da gulvkonstruktionen er så meget angrebet af råd, så har bygherren valgt at udføre gulvkonstruktionen med trykfast isolering og trægulv (svømmende gulvkonstruktion)."

Af anmeldelsen fremgik endvidere, at arbejdet med gulvkonstruktionen ville blive opstartet mandag den 28/2 2005 om morgenen. Selskabet har oplyst, at anmeldelsen blev modtaget i selskabet den 28/2 2005.

En taksator besigtigede ejendommen den 8/3 2005, hvor udbedringen var iværksat.

Selskabet har herefter i skrivelse af 2/5 2005 til klageren oplyst:

"I fortsættelse af anmeldelse af skade på ovennævnte bygningsdele fra ingeniør P.J., skal det oplyses at vores bygningskonsulent B.W. har besigtiget det anmeldte forhold.

Ved besigtigelsen, hvor en håndværker ved navn J. og nogle elektrikere var til stede, fik B.W. oplyst at det var remmen for gulvet ved facadevæg ved køkken der var rådnet op, og der blev forevist 2 stykker bjælke 50 x 75 mm i en affaldsbunke, med en længde på 160 cm og 200 cm.

3. 68.094

Der blev ikke forevist gulvbrædder med skade.

Ved opringning fra håndværkeren H. til dig blev det oplyst, at der i forbindelse med optagning af bræddegulv for efterisolering blev konstaterede nedbrudte gulvbjælker, og derfor ændredes konstruktionen til støbt gulv.

Af de fra ingeniør P.J. fremsendte fotos kan det ses at gulvbjælker er stedvis nedbrudte. Af enkelte fotos fremgår, at gulvbrædder er opfugtede, og et enkelt foto viser, at enden af et bræt, der formodentlig har været placeret inde under en væg, er nedbrudt.

Som bekendt er en forudsætning for dækning på køberforsikringen, at skaden skal have været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og omfanget af ovennævnte kan godt være foregået indenfor det seneste ca. 3 1/2 år, og det er ikke dokumenteret eller sandsynliggjort at det anmeldte forhold var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen.

Uagtet at det ikke er sandsynliggjort at skaden er dækningsberettiget på køberforsikringen vil jeg være villig til at betale erstatning som nedenfor nævnt.

Jeg kan betale for udskiftning af rem for gulvbjælker og udbedring af skade på gulvbjælker ved pålaskning.

Nedbrudt gulvbræt et enkelt sted udbedres ved reparation. Stedvis opfugtning af nogle gulvbrædder er ikke en skade, idet brædderne ikke er nedbrudte. Der er tale om fugtskjolder.

Da du selv tog gulvet op for at efterisolere vil ovennævnte kunne repareres/udskiftes for kr. 300,- i materialer og kr. 2.400,- i arbejdsløn + moms, hvorfor erstatningsbeløbet i alt udgør kr. 3.375,-"

Selskabet anerkendte på baggrund af besigtigelsen at erstatte et gulvbræt, den nedbrudte rem samt udbedring af skade på gulvbjælkerne ved pålaskning. Klageren var ikke tilfreds med selskabets afgørelse, og den 14/6 2005 blev der afholdt et møde, hvor sagen blev drøftet, og selskabets taksator fik forevist yderligere skadede bjælker og strøer. Efter mødet anerkendte selskabet at udskifte 15 kvm bjælker.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier og tegninger.

Nævnet har endvidere fået forelagt den omfattende korrespondance mellem parterne

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den fulde skade som dækningsberettigende. Klageren har i skrivelse af 5/12 2005 anført:

> "Entreprenøren, der primært var kontraheret for at opføre en tilbygning, skulle også i forb. hermed efterisolere stuegulvet.
>
> Da arbejdet hermed blev startet og man fjernede det første gulvbræt mod ydermuren mod nord, blev det straks konstateret at underlaget var råddent og angrebet af borebiller.
>
> På grund af en tilbygning i 1994 for at opføre et tilgrænsende soveværelse havde man dengang ændret på den oprindelige understøtning bestående af på stedet udstøbte langsgående lave betonmure. Disse var blevet nedrevet og omflyttet i forsøget på at bringe udluftning gennem det bestående fundament og ind under soverummets gulv og samtidig udlufte et nyt areal foran soverummet.
>
> Det stod straks klart, at den gamle rådskade var blevet kraftigt forværret pga. den manglende udluftning under gulvet. Se venligst vedlagte tegning bilag ... og fotos bilag ...
>
> Dette er i sig selv en alvorlig mangel, og den medførte, at man måtte erkende, at efterisolering som planlagt ikke kunne realiseres, og at en helt anden og dyrere konstruktion blev nødvendig.

Selvom Codan var blevet gjort bekendt med, at entreprenøren ikke kunne vente, viste selskabet ingen interesse i at bese skaden og mødte først op 14 dage senere og forsinkede derefter rapporten med yderligere 56 dage.

Ved denne nølen havde selskabet bragt sig i en (planlagt) behagelig situation medførende, at selskabet ikke skulle erstatte den konkrete konstaterede skade, men i stedet erstatte baseret på en rudimentær opgørelse fordi 'forsikringstager i kraft af sin planlagte renovering skufle afholde disse omkostninger alligevel'.

Taksator undlod i forb. m. besigtigelsen helt at kontakte forsikringstager og tog udelukkende 2.-hånds oplysninger fra tilfældige travle håndværkere på stedet, uden først at informere disse om konsekvensen af manglende eller forkerte oplysninger.

Derved fik taksator reduceret skadens alvor/omfang væsentligt samt manipuleret med dens baggrund i sin rapport.

Taksator havde inden besigtigelsen modtaget en billeddokumentation på 33 fotos taget umiddelbart efter fjernelsen af gulvbrædderne, men denne dok. blev aldrig omtalt i rapporten."

Klageren har i skrivelse af 6/2 2006 endvidere anført:

"Angående taksators/Codans kontakter som grundlag for skadesrapporten er det ligeledes **et faktum, at taksator udelukkende havde kontakt til håndværkerne og totalt undgik at i kontakte den mest relevante person nemlig skadelidte**.

Størrelsen af det skadede areal hænger fuldstændig sammen med hvad denne størrelse skal bruges til i skadesopgørelsen, og derfor er vi aldrig blevet enige om dette punkt.

Dette fremgår også af referatet af mødet den 14/6 2005. (som indgik Jfr. e-mail fra S.P., Codan af 8/7 2005 - 24 dage senere)

Da vandskaden pga. alukraften (fugtmembranen) direkte under gulvbrædderne ikke var tydelig på gulvets overside, var det således ikke muligt at konstatere skadens udbredelse, uden først at fjerne alle gulvbrædderne i det berørte rum for derefter at undersøge det tilhørende bjælkelag med dampspærre, isoleringsmaterialer, understøtning, fiberplader m.m.

Den accept, som min ingeniør afgav, gjaldt således udelukkende arealet af den senere konstaterede udbredelse af råddenskaben, medens hans oprindeligt opgjorte skadesbeløb stadig står ved magt jfr. ovennævnte."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 18/1 2006 til nævnet anført:

"Skaden blev som tidligere anført først anmeldt ved brev modtaget den 28.02.05, men alligevel fik taksator allerede mulighed for at besigtige d. 08.03.05, i.e. otte dage efter, og dette i en periode, der var præget af mange stormskadebesigtigelser.

Som vi også har anført tidligere, iværksatte forsikringstager desuagtet udbedring d. 28.02.05, og vi har derfor vanskeligt ved at forstå, hvad forsikringstager mener med, at rapporten skulle være forsinket yderligere 56 dage, eller at Codan skulle kunne lastes en evt. forsinkelse i denne sag, hvor udbedring jo netop ikke har afventet besigtigelse.

Ved besigtigelsen foretog taksator naturligvis en konkret vurdering af skaden, og der er altså ikke tale om, at han har taget imod 'tilfældige oplysninger fra travle håndværkere' eller i øvrigt har 'manipuleret med dens baggrund i sin rapport'.

Taksator har i vurderingen ladet de 28 fotos, som han har modtaget via e-mail fra forsikringstagers ingeniør, indgå, og der blev skrevet rapport samme dag som besigtigelsen fandt sted.

Det er korrekt, at vi har været sene til at meddele opgørelsen til forsikringstager - hvilket beklages - men vi minder om, at forsikringstagers ingeniør ved mødet på

ejendommen den 14.06.05 tiltrådte taksators opgørelse af det skadede areal, at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med forsikringstageres ingeniørs vurdering, og at forsikringstager som nævnt ikke afventede vores afgørelse inden udbedring påbegyndtes."

Selskabet har i skrivelse af 15/2 2006 endvidere anført:

"Vi har i vores tidligere indlæg kommenteret spørgsmålet om, hvorvidt Codan kan lastes den af forsikringstager påberåbte 'forsinkelse', og vi mener fortsat at kunne fastholde, at skaden ville kunne have været behandlet hurtigere, hvis vi havde haft mulighed for at besigtige den, inden de skadede bygningsdele blev bortskaffet.

Vi minder om, at

- at udbedring var iværksat samme dato som vi modtager anmeldelsen,
- at der ikke ved besigtigelsen fandtes gulvbrædder med rådskader,
- at forsikringstagers rådgiver først efterfølgende fremlagde fotos, der viste at et enkelt gulvbræt var nedbrudt i enden,
- at forsikringstager ikke stod til rådighed ved besigtigelsen, og
- at vores opgørelse af erstatningen er foretaget ud fra beregningen fra forsikringstagers ingeniør.
- at behandlingen af den anmeldte skade i sagens natur ville have haft et kortere forløb, hvis forsikringstager ved besigtigelsen havde kunnet påvise det hævdede omfang af den anmeldte skade.
- at e-mailen fra S.P. af den 08.07.05 ikke indeholder en anden opgørelse end den, taksator opgjorde efter at have drøftet skaden med forsikringstagers ingeniør, se vores første indlæg, sammenholdt med ovennævnte e-mail.
- at det er forsikringstagers risiko, at der sker bortskaffelse af de bygningsdele der hævdes er skadet, se betingelsernes pkt. 8, hvorefter 'Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Codan har givet sit samtykke', se dertil AK 60.779.
- at synspunktet gælder desto mere i en sag, hvor forsikringstager har byggeteknisk bistand i forbindelse med sin renovering."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Nyværdierstatning**

Erstatning beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Erstatningen kan dog ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindelig anvendte på skadestidspunktet.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstand erstattes ikke."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået den omfattende korrespondance og de fremlagte fotografier. Nævnet bemærker, at det forhold, at det ved optagningen af gulvet blev konstateret, at strøerne var placeret mellem langsgående støbte fundamenter, ikke udgør en skade, da en sådan byggemåde ikke ses at være ulovlig, selv om konstruktionen ikke har været hensigtsmæssig med henblik på udluftning af konstruktionen.

At isoleringsopgaven på grund af dette forhold er blevet dyrere udgør efter nævnets opfattelse heller ikke en skade.

Efter sin gennemgang af sagen og med henvisning til det ovenfor anførte finder nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte selskabets erstatningsopgørelse. Herefter, og idet det af klageren anførte ikke kan føre til andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann