768/07

Den 2. april 2007 blev i sag nr. 69.299:

xxxxx xxxxx
xxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
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 med udvidet dækning i Privatsikring, klager ved sin advokat over størrelsen af den tilbudte erstatning vedrørende etageadskillelsen på den forsikrede ejendom, ligesom der klages over selskabets afvisning af en skade i tagkonstruktionen og opfugtning af vægge.

Da klageren oprindelig ønskede en kontanterstatning, har selskabet tilbudt dette inklusiv genhusning, flytning m.v. på i alt 353.750 kr. Da klageren har afslået dette tilbud, har selskabet i stedet tilbudt, at klageren foranlediger udbedring som tilbudt af selskabet således, at eventuelle uforudsete problemer kunne blive håndteret og løst undervejs i processen.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret 20/11 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1900, og at klageren på baggrund heraf overtog ejendommen pr. 16/12 2002.

Af sagen fremgår endvidere, at ejendommen i henhold til BBR-ejermeddelelse af 8/10 2002 er væsentlig om- og tilbygget i 1998. Alene BBR-ejermeddelelsen forelå ved den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen.

2. 69.299

Af tilstandsrapporten fremgår følgende:

"**Karakterskala:** IB: Ingen bemærkninger K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader K2: Alvorlige skader K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere …
...

Bygningsdel/installation: Vurdering:	IB	K0	K1
... **3. Yder- og indervægge**			***2***
... **5. Lofter/etageadskillelser**		***1***	***1***
... **8. Tagkonstruktioner/-belægninger/skorstene**			***1***

...

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	_____

...

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad. 2: Der er ikke adgang til tagrum over hanebånd. Der er begrænset adgang til skunkrum. Gulve på 1. sal er belagt med væg til væg-tæpper. Elforsyningen var afbrudt på besigtigelsestidspunktet. Facaderne mod vest, syd og øst er nymalede."

Over for nævnet har klagerens advokat i klage af 26/4 2006 nedlagt påstand om, at selskabet anerkender, at de anmeldte skader på ejerskifteforsikringen beløber sig til 831.250 kr., og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringsselskabet har ladet indhente et prisoverslag fra fa. H.T., H. (det understreges, at der ikke er tale om et tilbud), og der vedlægges kopi af dennes overslag af 10/12 2004.

Forsikringstageren føler det alt for usikkert at iværksætte et sådant stort arbejde på baggrund af et overslag, og forsikringstageren er da også overbevist om, at arbejdet ikke kan udføres forsvarligt for en sådan pris.

Forsikringstageren har derfor kontaktet en byggerådgiver, T.Ø.T., og jeg vedlægger kopi af dennes rapport af 23/2 2006, hvorefter denne på baggrund af en gennemgang af ejendommen samt indhentede tilbud fra håndværkere opgør udbedringsomkostningerne til kr. 831.250,00 inkl. moms."

3. 69.299

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 1/6 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der er tale om en ejendom opført i 1900 med uudnyttet 1. sal, men hvor der i 1996 er sket en ombygning af 1. salen, hvorved denne er inddraget i beboelsesarealet.

Ved ombygningen er der ikke sket nogen forstærkning af etageadskillelsen, hvilket har resulteret i at etageadskillelsen er underdimensioneret i forhold til den ombygning, der skete i 1996.

Privatsikring har anerkendt dette forhold som en skade.

Vi kan oplyse, at der foreligger rapport fra ingeniørfirmaet N. angående etageadskillelsen hvori omkostningerne til udbedring inkl. genhusning m.v. anslås til kr. 245.000,- inkl. moms, jf bilag ...

T. Tømrerforretning har bl.a. på baggrund af rapporten fra N. givet et overslag på udbedring, der lyder på kr. 307.500,-, jf bilag ... Beløbet omfatter ikke genhusning.

I forbindelse med en rejst regressag over for den bygningssagkyndige, er der udarbejdet skønserklæring vedrørende etageadskillelsen. Som det fremgår af bilag ..., anslår skønsmanden omkostningerne til udbedring til kr. 206.250 ekskl. genhusning.

Da vores kunde på et tidspunkt ønskede en kontanterstatning, har vi meddelt, at vi kan tilbyde en kontanterstatning svarende til overslaget fra H. T., hvortil kommer følgende yderligere omkostninger:

kr.	6.250,-	for 1 stk. radiator
kr.	1.000,-	for etablering af friskluftsventiler
kr.	10.000,-	for flytning af møbler/opbevaring af møbler
kr.	5.000,-	for diverse omkostninger ifm. genhusning, kørsel
kr.	14.000,-	for genhusning i 4 uger, hvilket er den tidshorisont H. T. skønner vil medgå til udbedring. kr. 10.000,- til diverse omkostninger

således at den samlede tilbudte kontanterstatning udgør kr. 353.750,- Vi henviser til vores brev af 3. maj 2005 ...

Den fremsendte rapport fra T.Ø.T., mener vi ikke kan tillægges afgørende vægt af følgende årsager: Der indgår poster i kalkulationen, som ikke vedrører etageadskillelsen.

Der er således indregnet omkostninger til helt ny tagkonstruktion, jf. 3,4, og 5, samt medregnet omkostninger til fugtsikring af ejendommen, jf. punkt 11.

Hertil kommer, at rapporten ikke er et bindende tilbud, men blot en skønnet økonomisk opgørelse, som ikke harmonerer med den vurdering, der er foretaget af henholdsvis N. og skønsmanden. Udbedringsomkostningerne harmonerer ej heller med det 1. overslag, som vores kunde selv indhentede, hvor udbedringsomkostningerne opgøres til skønsmæssigt kr. 500.000-600.000 inkl. ny tagkonstruktion ...

Vores kunde har tidligere ytret ønske om at modtage en kontanterstatning, og hvis vores kunde fortsat ønsker dette kan vi fortsat tilbyde en kontanterstatning på kr. 353.750,-, ...

Hvis vores kunde i stedet ønsker skaderne udbedret, kan vi foreslå, at vores kunde iværksætter udbedring enten ved at antage T. tømrerforretning, eller anden håndværker, som så må holde sig i løbende kontakt med vores taksator under udbedringen, således at evt. uforudsete problemer kan håndteres og løses undervejs i processen.

Som vi tidligere har oplyst til vores kundes advokat, jf. bilag ..., dækker forsikringen naturligvis evt. ekstraomkostninger på de vilkår, der fremgår af bilag ..., hvis det skulle vise sig at overslaget på kr. 307.500,- ikke kan holdes.

...

2.1 tagkonstruktion

5. 69.299

Vores kunde har tidlige anmeldt en formodet skade på tagkonstruktionen, idet isoleringen var lagt uden tilstrækkelig ventilation i henhold til dagældende forskrifter.
Der blev i sin tid foretaget et destruktivt indgreb for at undersøge forholdet nærmere. Vores bygningskonsulent kunne konstatere, at taget for så vidt ikke havde den forskriftsmæssige ventilation, men der kunne ikke konstateres skader på baggrund heraf. Lægter bar ikke tegn på kondenspåvirkning, idet der ingen misfarvninger var på trækonstruktionerne, ligesom isoleringen var tør og heller ikke bar bræg af at have været opfugtet.

På baggrund heraf har vi afvist skaden, idet vi ikke finder det dokumenteret at forholdet konstituerer en skade eller nærliggende risiko for skade, henset til at konstruktionen har ligget i 10 år uden til dato at frembyde tegn på opfugtning af konstruktionerne.

...

2.2 Fugtsikring af vægge

Vores kunde har tidligere anmeldt at der var et højt fugtindhold i indervægge.

Vores taksator kunne ligeledes konstatere et forhøjet fugtindhold i indervæggene, hvilket skønnes at hidrøre fra fugtopstigning gennem fundamentet.

Ejendommen er opført i 1900, og på opførelsestidspunktet var det ikke sædvanligt at indlægge fugtspærre mellem fundament og vægge, hvorfor det ikke er usædvanligt at disse ejendomme har et forøget fugtindhold i inder- og ydervægge som følge af opstigende grundfugt.

Da ejendommen ikke afviger væsentligt fra andre ejendomme fra det pågældende byggeår foreligger der ikke en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4, jf. eksempelvis ak 60.179, 60.985, 59.015 samt 59,175."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag ar rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Ad Tagkonstruktion

Nævnet finder på baggrund af det oplyste i sagen, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og kan derfor ikke pålægge selskabet at yde nogen dækning i anledning af dette forhold.

Ad Fugtsikring af vægge

Nævnet må lægge til grund, at ejendommens vægge er opført efter gængse byggemetoder i 1900, og at de omhandlede problemer med væggene skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at yde dækning vedrørende dette forhold.

Ad Etageadskillelse

Selskabet har tilbudt klageren at lade etageadskillelsen udføre efter regning i overensstemmelse med anvisningerne fra ingeniørfirmaet N., eller modtage en kontanterstatning baseret på tilbudet fra H.T. Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere dette. Nævnet bemærker, at erstatningskravet på de 831.250 kr. bl.a. indeholder udskiftning af tagkonstruktion og etablering af fugtspærre ved sokkel - hvilket er forhold, der ikke er dækket af forsikringen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen