771/07

Den 7. maj 2007 blev i sag nr. 70.496:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets behandling af diverse forhold i forbindelse med udbedring af en dækningsberettigende sætningsskade på ejendommen.

Selskabet har udbetalt 1.308.869,36 kr. i erstatning i forbindelse med udbedring af sætningsskaden og fastholder, at klageren ikke er berettiget til yderligere erstatning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 14/4 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1992. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 2/5 2005, og selskabet har modtaget klagerens anmeldelse om sætningsskaden den 13/9 2005.

Det fremgår af anmeldelsen, at klageren havde konstateret store revner i gulvene og ejendommens sokkel. Forholdet blev den 4/10 2005 besigtiget af en skadekonsulent.

Af skadekonsulentrapporten af 10/10 2005 fremgår bl.a.:

> "**1. store revner i gulve i køkken og stue.**
> Ved besigtigelsen kan der ses revner flere steder i marmorfliserne på gulvene i stue, gang, toilet m.m. I køkkenet er alle skabene og gulvbelægningen fjernet. Der kan i betongulvet ses en revne gående fra dagligstuen med spredning over et større are-

al. Efter opsætning af køkkenelementernes sokkel, er der anvendt en spartelmasse, hvorfor der nu er højdeforskelle ved områder med og uden spartelmasse.

Huset er delvist opført på en skrånende grund og der er ved opførelsen blevet tilkørt en del fyld. Indgangspartiet ses at fremstå med skævheder, ligesom vinduerne i gavlen kan have svært ved at åbne. Forsikringstager anmelder, at der sker sætninger i den del af bygningen der er opført på fyldet."

Selskabet foranledigede herefter firmaet G. til at foretage en geoteknisk undersøgelse af ejendommen. I rapporten af 22/12 2005 konkluderede firmaet, at skaderne på bygningen skyldtes differenssætninger, som var opstået, fordi funderingen var udført på sætningsgivende fyld.

Ved skrivelse af 23/1 2006 meddelte selskabet, at sætningsskaden var omfattet af forsikringen, og at selskabet derfor ville bekoste en stabilisering af ejendommen. Selskabet bekræftede desuden, at udgifterne til den geotekniske undersøgelse og omkostningen til fældning af træer i forbindelse hermed samt etablering af haveanlæg var omfattet af forsikringen.

Klageren har over for nævnet redegjort for det videre forløb således:

"Skadekonsulenten mener at huset nu er blevet så godt, at jeg, bortset fra omkostninger til anlægsgartner, reparation af gipsvægge på 1. sal, opsætning af trappe samt montering af to døre, selv må betale for færdiggørelse af huset. Jeg har gennemlæst forsikringsbetingelserne og der står intetsteds at læse, at selskabet kun dækker indtil selskabets konsulent mener, at selskabet har brugt penge nok. Tværtom står der, at 'skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted'.
…
Medio Februar 2006 iværksætter A. Fundering, efter aftale med forsikringsselskabet, nedtagning af skillevægge i stueetagen, opbrydning af gulvet i hele stueetagen samt nedtagning af terrassen udenfor. Under denne proces understøttes 1. salen ikke korrekt, hvorfor der opstår store følgeskader på den netop istandsatte 1. sal.

Funderingsarbejdet er tilendebragt i april 2006.

18/4 2006 modtager jeg svar og overslag fra den af mig valgte tømrermester.

26/5 2006 beder jeg Tegnestuen M. A/S om teknisk rådgivning i forbindelse med udbedring af skaderne.

28/5 2006 F.R., Tegnestuen M., fremsender aftale om bistand.

> Primo juli mødes H.K., F.R. og jeg. Under dette møde indvilger H.K. i at betale udgiften til teknisk bistand.
>
> 28/9 2006 Det meste af tømrerarbejdet er udført."

Klageren er utilfreds med selskabets behandling af følgende forhold:

1. Opsætning af køkken.

Selskabet har afvist at dække omkostningerne til montering af det nye køkken under henvisning til, at klageren havde planlagt udskiftning/ombygning af køkkenet, da skaden blev konstateret. Til støtte herfor henviser selskabet til, at det gamle køkken og gulvbelægning ifølge selskabets skadekonsulent var fjernet ved konsulentens besigtigelse, ligesom klageren allerede havde indkøbt nyt køkken som led i sin ombygning af ejendommen.

Heroverfor anfører klageren i skrivelse modtaget i nævnet den 23/1 2007:

> "Efter anmeldelse af evt. sætningsskade ønskede Topdanmark selv at jeg skulle kontakte en fagmand for at få en redegørelse for skadens omfang. Jeg kontaktede derfor en lokal murer der for at muliggøre en inspektion naturligvis måtte skaffe sig adgang til betongulv.
>
> Køkkenet var det eneste rum med flydende gulvbelægning, hvorfor det syntes naturligt at skaffe sig ankomst der. Efter inspektionen oplyste mureren at skaden var af et sådan omfang, at en yderligere teknisk bistand ville være nødvendig.
>
> Som følge af nedrivningen besluttede jeg selv i stedet for genmontering af gamle køkkenmoduler, at indkøbe nye for egen regning. Da det letter omkostningerne for reetablering af køkkenet, stiller jeg mig uforstående overfor opsætningen nu også skal belaste mig.
>
> Der er derfor ikke tale om en planlagt udskiftning/ombygning af køkkenet, hvilket på enkelt vis kan dokumenteres med en købs faktura.(dato)"

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 16/2 2007 til nævnet, at klagerens skadeanmeldelse er modtaget i selskabet den 13/9 2005, og ved selskabets besigtigelse den 4/10 2005 var køkken og gulvbelægning fjernet. Dette er således sket før, at selskabet havde anerkendt, at der var tale om en dækningsberettigende skade, herunder havde fastlagt årsagen og omfanget af skaden.

2. Opsætning af badeværelse.

Selskabet henviser til, at genmontering af eksisterende sanitet mv. i det nye badeværelse er accepteret i overslagsprisen fra klagerens egen vvs-installatør.

3. Reetablering af indgangsparti.

Under henvisning til, at klageren tidligere havde oplyst, at han ønskede en ændring af indgangspartiets konstruktion, aftalte klageren og skadekonsulenten en kontanterstatning på 10.000 kr., som klageren kunne anvende til denne ændring. Da klageren nu i stedet ønsker en reetablering af indgangspartiet, har selskabet i skrivelse af 16/2 2007 til nævnet meddelt, at kontanterstatningen bortfalder, og at klageren i stedet kan indhente tilbud på retableringen og sende det til selskabet.

4. Gulvbelægning inkl. fodlister/sokkelfliser.

Klageren er utilfreds med, at selskabet ikke vil dække udgifterne til retablering af de betongulve og belægninger, som blev fjernet.

Hertil anfører selskabet i skrivelse af 13/12 2006 bl.a.:

> "Vores skadekonsulent og kunden har fra opstart af skaden aftalt, at forsikringen dækker omkostningen til efterfundering af alle gulve samt udførelse af et nyt selvbærende råbetongulv i hele terrændækket. Kunden skulle så selv betale for afretningslaget og de færdige gulvbelægninger i alle rum.
>
> Aftalen er indgået, fordi der i tilstandsrapporten er registreret flere skader på gulvkonstruktionen i stueplan.
> …
> En efterfundering af gulvkonstruktionerne med karakteren K2, som kunden selv skulle have bekostet, er således ikke gjort gældende."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktion		…
		K2	Flere revner i marmorfliser i stue, gang og entre. Revne i flisefuge ved udv. døre.

	6.2 Belægninger	K1	Partiel 'hule' marmorfliser i alle rum. Let slidte belægninger.
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K1	Partiel manglende vedhæftning af marmor-fliser."

Heroverfor anfører klageren bl.a.:

> "Det bør være indlysende at man efter en ny fundering af huset må genetablere de betongulve/belægninger som har været nødvendig at fjerne.
>
> Der skal her også påpeges at gulvkonstruktionen ikke har nogen anmærkning i tilstandsrapporten, men at der her er tale om gulvbelægningen.
>
> Skadeomfanget af belægningen i hele stueetagen omfattede udbedrede revner i præcis 17 fliser."

5. Spartling af gipsvægge.

Det fremgår af sagen, at ejendommens konstruktion på flere punkter blev ændret i forbindelse med udbedring af sætningsskaden. Ifølge klageren blev der bl.a. etableret et stort vådrum i stedet for de oprindelig tre vådrum, ligesom 70 % af rumopdelingen i stueetagen ikke blev genopført. Der skulle opsættes gipsplader på lofter og vægge i 10 m³ rum. Ifølge selskabet blev det aftalt, at selskabet betalte for gipspladerne og opsætning, mod at klageren selv forestod spartling og maling. Det er klagerens opfattelse, at det - henset til de ikke uvæsentlige besparelser, som selskabet havde opnået som følge af flere af de ændrede konstruktioner i ejendommen - blev aftalt, at spartling af gipsvæggene skulle være omfattet af erstatningen. Klageren er enig med selskabet i, at han selv skulle bekoste malerarbejdet.

6. Nye indbygningsskabe inkl. montering.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at dække udgifterne til indkøb og montering af skabe svarende til dem, der forefandtes i ejendommen. Til støtte herfor anfører klageren bl.a.:

> "Topdanmarks skadeskonsulent H.C. vurderede i dette tilfælde at det ville være forholdsmæssigt for dyrt at bevare, transportere samt opmagasinere skabene og valgte derfor at smide dem ud. Skulle Topdanmark trods dette have opbevaret skabene skal disse selvfølgelig genmonteres."

Selskabet anfører, at det har anerkendt at dække omkostningerne til genmontering af de eksisterende garderobeskabe. Over for nævnet bestrider selskabet desuden, at skadekonsulenten på noget tidspunkt har aftalt, at de eksisterende skabe skulle destrueres, da disse blot kunne genmonteres efter skadesudbedringen.

7. Etablering af faskiner til overfladevand/tagnedløb (lovliggørelse).

Der er konstateret manglende tilslutning af regn/tagvand fra huset, idet pvc-rørene ophørte i jorden. Selskabet har oplyst, at det fortsat afventer at høre fra klageren om omfang og pris for udbedring af forholdet.

8. Reetablering af bærelaget i indkørsel foran ejendommen.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at betale for retablering af bærelag i indkørslen, således at anlægsgartneren kan udføre sit arbejde håndværksmæssigt korrekt uden ansvarsfraskrivelser. Klageren henviser i den forbindelse til anlægsgartnerens tilbud af 13/9 2006, hvoraf fremgår:

> "Jeg gør opmærksom på at bærelaget i indkørsel, foran huset, samt bærelaget i carporten ikke bliver udskiftet. Denne afgørelse er truffet af forsikringsselskabet, og kunden er bekendt med afgørelsen.
> K.L. og Søn A/S er ikke ansvarlige for evt. sætningsskader i ovennævnte områder, der kan henledes til ikke bæredygtige bundopbygning jf. DA-standard normer på området."

Selskabet har overfor nævnet oplyst, at håndværkerne havde beskadiget fliserne i indkørslen med deres tunge containere m.v., hvorfor det var nødvendigt at udskifte de knuste kørefliser. Selskabet fastholder, at der alene er tale om udskiftning af fliser og ikke er total omlægning.

Heroverfor anfører klageren bl.a.:

> "Anlægsgartneren som Topdanmark entrerer med udtaler selv at indkørslen er blevet lagt uden at reetablere det nedbrudte bærelag og at dette ikke på sigt er en holdbar løsning. Derfor har han skriftligt fralagt sig ethvert ansvar.
> Der er i dette tilfælde ikke tale om garantier, blot en manglende reetablering."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 16/2 2006:

> "Her henviser vi til … at der ikke er rørt ved bærelaget under fliserne, hvorfor det heller ikke er nødvendigt, at udskifte det. Anlægsgartneren kan selvfølgelig ikke give

garanti for underlaget, hvilket der heller ikke forelå inden indkørslen blev reetableret."

9. Erstatning på 100.000 kr. for værditab.

Til støtte for påstanden om erstatning for værditab henviser klageren til, at huset alene er blevet stabiliseret og ikke rettet op. Klageren henviser desuden til, at en ejendomsmægler den 3/3 2006 har vurderet, at værdiforringelsen beløber sig til 100.000 kr. kontant. Klageren har fremlagt vurderingen for nævnet.

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 13/12 2006:

"Vores skadekonsulent oplyser, at husets indvendige linier og flader reelt er blevet rettet op i forbindelse med udbedringerne, og at eventuelle skævheder er mindre, end da kunden købte huset.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke indirekte tab, men i øvrigt er vi af den opfattelse, at der bestemt ikke ville blive lidt et tab ved salg af ejendommen i forhold til vores kundes købspris."

10. Betaling af forfaldne og fremtidige fakturaer til de involverede håndværkere iht. forsikringsaftalelovens § 22.

Det er klagerens opfattelse, at selskabet ikke i løbet af sagen har formået at betale de fremsendte fakturaer rettidigt.

Heroverfor anfører selskabet, at det ikke kan se, at der er blevet fremsat rentekrav i forbindelse med for sen indbetaling af godkendt faktura.

Nævnet har fået forelagt klagerens fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9 Erstatningsopgørelse**

…

BG Forsikring har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres evt. ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

…

10 Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

A Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.
B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.
C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.
Disse udgifter erstattes udover forsikringssummen.
D Øvrige indirekte tab er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort noget krav på yderligere erstatning. Dog finder nævnet, at bemærkningerne i tilstandsrapporten om revner i marmorfliser ikke kan bevirke, at klageren selv skal bekoste de fulde omkostninger til afretningslag og gulvbelægning. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale 2/3 af udgifterne hertil.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal betale 2/3 af udgifterne til afretningslag og gulvbelægning.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand