802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 73.060:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende en anmeldt rådskade under den forsikrede ejendoms køkkengulv.

Selskabet har tilbudt at dække udbedring af skade på ca. 9 m² af køkkengulvet, men har afvist at udbetale yderligere erstatning med henvisning til, at den øvrige del af gulvet ikke er beskadiget.

Det omhandlede hus er opført i 1917. Ifølge BBR-ejermeddelelsen fandt der i 1978 en væsentlig om- eller tilbygning sted.

Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen den 15/9 2002, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 8/7 2002.

Den 10/4 2007 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at der var konstateret rådne bjælker i den bærende konstruktion i gulvet i den forsikrede ejendoms køkken. I forbindelse hermed oplyste han, at forholdet forinden var blevet afvist af hans husforsikring,

idet dækning for råd og svamp var undtaget på grund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

I et af klageren herefter indhentet overslag af 12/7 2007 fra V. Tømrerforretning A/S hedder det:

> "Efter besigtigelse af din kælder den 11. juli 2007 er det konstateret, at hele den bærende del af gulvkonstruktionen stort set er rådnet væk.
>
> For udbedring af dette vurderer vi, at køkken, trappe samt det gamle gulv fjernes, og kun trappen kan genanvendes.
>
> - Nyt fyrretrægulv samt N.-L. køkkenelementer ca. kr. 44.000,00
> - Arbejdsløn ca. kr. 38.000,00
>
> **Beløb skal tillægges 25 % moms.**"

Forholdet blev den 7/9 2007 besigtiget af selskabets bygningskonsulent, som i forlængelse heraf tilskrev klageren. Af den til klageren fremsendte skrivelse, der er dateret 18/9 2007, fremgår bl.a.:

> "Du kan få erstatning for det anmeldte forhold vedr. Råd i bærende gulvbjælker i køkken.
> ...
> **Vores begrundelse:**
> Ovenstående er begrundet i at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at det vurderes at nedsætte brugbarhed/værdi af bygningen nævneværdigt.
>
> **Vi bygger vores konklusion på:**
> ...
> Oplysninger fra besigtigelsen
> Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere at der var krybekælder under ca. halvdelen af køkkenet. Alle gulvbjælker var med råd og bæreevnen var svækket væsentlig. Under ombygningen i 1978 har man sandsynligvis slået 2 rum sammen til nyt køkken. I den forbindelse har man lagt en spånplade oven på de eksisterende gulve. Der er kun konstateret rådskade på ca. 9 m^2 gulv. Det er den del med krybekælder. Resterende gulv er udført som et terrændæk, på dette gulv er der ikke konstaterede nogle skader.
>
> **Skadesudbedring:**
> Som nævnt kan der opnås erstatning for forholdet. Følgende udbedring erstattes:
>
> - Gulvbelægning, trappe, højskab samt et underskab demonteres og lægges i depot til genanvendelse.
> - 9 m^2 spånplader, isolering og bjælker fjernes og bortskaffes.
> - 9 m^2 nyt 22 mm spånplade gulv inkl. gulvbjælker og 100 mm isolering monteres.
> - Gulvbelægning, trappe, højskab samt et underskab monteres igen.

3. 73.060

Erstatningsopgørelse eget arbejde.

Arbejdsløn eget arbejde: 2 mand i 6 dage. 96 timer á 80 kr. =	7.680	kr.
Materialer		
22 mm Spånplade 9 m^2 =	750	kr.
16,5 Ibm tømmer =	850	kr.
100 mm isolering 9 m^2 =	450	kr.
Diverse opklodsning fugtspærre m.m.	500	kr.
Diverse søm og skruer m.m. =	500	kr.
I alt materialer	2.300	kr.
I alt	9.980	kr.

Vælger i denne erstatning, vil erstatningen på i alt 9.980 kr. blive fratrukket den maximale selvrisiko på 25.000 kr. når skaden er udbedret. Resterende maksimal selvrisiko vi så være 15.020 kr.

Erstatningsopgørelse Håndværker.
Hvis ikke I er interesseret i selv at udbedre skaden bedes I, på baggrund af ovenstående beskrivelse, indhente tilbud, fra relevant momsregistreret fagmand. Vedkommende fagmand er velkommen til at rette henvendelse til mig vedrørende eventuelle. evt. tvivlsspørgsmål. Tilbuddet skal forelægges mig til godkendelse før igangsætning af arbejdet. Såfremt jeg ikke kan godkende tilbuddet, vil jeg indhente et alternativt tilbud. Det billigste tilbud vil herefter danne grundlag for erstatningsopgørelsen."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor sagen herefter - uden forudgående klage til selskabet - blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 10/12 2007, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
Vi har konstateret råd under vores køkkengulv og vil selvfølgelig gerne have det lavet, men forsikringen mener kun at det drejer sig om 9 m^2 gulv, selvom den tømrer vi havde besøg af, sagde at det er hele gulvet der skal skiftes. Forsikringen mener ikke at det er noget galt med det resterende gulv selvom de ikke vil se efter, men tømreren havde været nede i krybekælderen og kikke sammen med undertegnet og vi kunne se med det samme at det drejede sig om hele gulvet. Forsikringen mener ikke at der kan være noget galt med det resterende gulv, fordi det er lavet som terrændæk og det ved alle med bare en smule fornuft er forkert. Det største problem er så at køkkenet skal brækkes ned da den er fra de lavede den del af huset og alle de tømrere vi har snakket med har sagt at det simpelthen vil gå fra hinanden når vi piller det ned. Men det tror forsikringen ikke på og det kan jeg da godt forstå da de skal slippe så billigt som muligt. De vil kun give 9.980 kr. og det er simpelthen ikke nok da vi har fået en tilbud fra V. tømrerforretning på 82.000,- + moms og det var den billigste vi kunne finde. Derfor vil jeg ikke gå med på det forsikringen har sagt og vurderet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
Jeg vil opnå at få noget mere af forsikringen, da det simpelthen er vurderet forkert fra deres side og jeg vil ikke gå med til at de vil gi så lidt. Jeg kan godt forstå at de ikke vil betale det hele, men i hvert fald noget mere."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 29/1 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Efter en gennemgang af sagen skal vi fastholde vores erstatningsopgørelse og således afvise at udbetale yderligere i forbindelse med udbedring af det anmeldte forhold.

Det er forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

På baggrund af vores besigtigelse lægger vi til grund, at det alene er ca. 9 m^2 af køkkengulvet, som er beskadiget i dækningsberettigende omfang. Den øvrige del under gulvet er opført som terrændæk og det har ikke været muligt at konstatere nogen skader.

Efter modtagelsen af forsikringstagerens klage har konsulent E.H. den 24. januar 2008 været i telefonisk kontakt med T. A/S. Af telefonnotat fremgår:

'*Tømrer ved heller ikke hvordan den anden halvdel af køkkengulvet er bygget op. Og kunne heller ikke konstatere nogen umiddelbar skade. Tømreren kunne heller ikke udtale sig om hvorfor at køkkenet ikke kunne demonteres og genmonteres igen*."

Den af forsikringstageren tidligere fremsendte dokumentation for skaden i form af brev af 12. juli 2007 fra T. A/S er således ikke tilstrækkelig til at løfte bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade på hele gulvkonstruktionen. Det er heller ikke sandsynliggjort, at den anerkendte skade ikke kan udbedres, som anført af vores konsulent.

Såfremt forsikringstageren fremsender dokumentation for, at der kan konstateres skade på den del af gulvkonstruktionen, som ligger ud over vores tilsagn, er vi selvfølgelig indstillet på at genoptage sagsbehandlingen og vurdere sagen.

Vi bemærker, at vores erstatningsopgørelse er opgjort ud fra den betragtning, at forsikringstageren selv udfører udbedringsarbejdet. Som anført i brev af 18. september 2007 er forsikringstageren velkommen til at indhente tilbud fra relevant momsregistreret fagmand, såfremt han ikke selv ønsker at forestå udbedringsarbejdet. Den videre fremgangsmåde vedrørende erstatningsopgørelsen fremgår af brev af 18. september 2007.

Under henvisning til ovennævnte skal vi således på det foreliggende grundlag fastholde vores erstatningsopgørelse og således afvise at udbetale yderligere i forbindelse med udbedring af det anmeldte forhold."

Nævnet har fået forelagt den af selskabets bygningskonsulent udarbejdede billedrapport.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
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, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller

brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

17. Hvorledes beregnes erstatningen

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).

Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindelig anvendt på skadestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagens akter finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse, som - på det foreliggende grundlag - findes at være i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand