827/09

Den 21. september 2009 blev i sag nr. 75.390:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Lærerstandens Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 udvidet dækning i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for udbedring af skade i badeværelsesgulv.

Selskabet har henvist til, at erstatningen er opgjort i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Den forsikrede ejendom er opført i 1969. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/11 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	Beboelse		
…			
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.1 Gulvkonstruktion/belægning	K3	Der er hultlydende gulvbelægning i begge badeværelser i stueetagen. . Note: Der er skrukke mosaik-fliser i vådzone. Der er risiko for vandskade ved vandgennemtrængen til andre konstruktioner.

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er hultlydende vægfliser i begge badeværelser. Note: Der er fundet enkelte skrukke fliser og de vurderes uden betydning for væggens funktion.
9.3 Fuger	K3	Der er konstateret fugesvigt i fuger indenfor vådområde om badekar. Note: Det anbefales at fugerne udskiftes snarest for at forhindre opfugtning og fugtskader på øvrige bygningsdele."

Klageren har ved skrivelse af 6/1 2009 indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal erstatte klageren den udgift, som klageren har haft i forbindelse med udbedringen af en skade i badeværelset. Klageren har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

> "Efter første bad i vores nykøbte hus konstaterer vi, at afløbet fra brusenichen ikke fungerer. Vi får i juni 2007 en håndværker til at se på skaden, og han laver et overslag på hvad udbedring af skaden vil koste. Forsikringen sender en taksator, der mundtligt giver tilsagn om at vi kan begynde udbedringen. Udbedringen af skaden bliver væsentlig dyrere end håndværkerens overslag, og da vi endelig den 30. november 2007 modtager afgørelsen fra forsikringen vil de ikke dække alle udgifterne. Vi klager til forsikringsselskabet over afgørelsen og efter at have rykket mange gange, indsendt yderligere dokumentation for vores udgifter og skiftet sagsbehandler flere gange, får vi endelig den 25. november 2008 en afgørelse, der ikke ændrer ved beløbets størrelse.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
> At få dækket omkostningerne for udbedringen af skaden minus selvrisiko. I alt 50.806,75. Forsikringen har tilbudt 9.500."

Selskabet har ved skrivelse af 4/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Medlemmet retter den 8. juni 2007 telefonisk henvendelse til os og anmelder bl.a. at afløb i badeværelse er dårligt; afløbet i bruseniche løber over, således at vand løber hen over gulv til afløb under håndvask. Efter modtagelsen af supplerende oplysninger foretager taksator besigtigelse. På baggrund af besigtigelsen konstaterer vi, at der er tale om funktionssvig, hvilket er omfattet af ejerskifteforsikringen. Taksator vurderer, at udgift til udskiftning af afløb ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på kr. 10.000,00, hvorfor vi ikke kan tilbyde, at deltage i udbedringsudgiften.
>
> Efter badeværelsesgulvet er brudt op kontakter medlemmet os på ny, idet forholdet er mere omfattende end først antaget. Efter samtale med medlemmets entreprenør (medlemmet er i færd med ombygningsarbejder på ejendommen) konstaterer taksator, at skaden - udover gulvafløbet - også omfatter brud på tilgangsrør fra afløb i bruseniche til gulvafløb under håndvask.

3. 75.390

Medlemmets husforsikring omfatter ikke rørskadedækning, hvorfor hele skaden behandles under ejerskifteforsikringen. Vi meddeler medlemmet, at udbedringen er omfattet af forsikringen og vi kan anerkende følgende reparation:

Opbrydning af gulv (reparationsrande fra håndvaskafløb til gulvafløb i bruseniche/10 kvm gulv), nedlægning af nye gulvafløb, etablering af rør og afløb i bruseniche, reparation af gulvvarme (beskadiget i forbindelse med gulvopbrydning), hjælpematerialer, genstøbning af slidlag samt 8 arbejdstimer, i alt kr. 13.500,00, excl. moms.

Derudover dækkes reparation af følgeskade på pudslag i stue kr. 2.100,00 excl. moms, jf. tilbud.

Henset til tilstandsrapportens oplysninger under punkt 9.1 sammenholdt med forsikringsvilkårenes punkt 4.00, litra 1 - dækningsundtagelse for forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten kan vi ikke tilbyde, at deltage i udgift til gulvfliser. Det bemærkes, at der er enighed om dette, jf. medlemmets brev af 5. februar 2008.

Herefter kan tilbyde, at dække reparationsudgifterne med kr. 19.500,00 incl. moms. Den policemæssige selvrisiko kr. 10.000,00 skal modregnes i erstatningen.

Ved brev af 5. februar 2008 anker medlemmet over afgørelsen og fremsætter krav om erstatning på kr. 21.000,00 excl. moms, som skal dække de faktiske udgifter til opbrydning af gulv, nye afløb, ny gulvvarme samt støbning af nyt gulv i badeværelse.

Medlemmets krav sendes til udtalelse hos taksator, idet vi gør opmærksom på, at ejerskifteforsikringen - som traditionelt - ikke indeholder dækning til lovliggørelse, men derimod alene dækker de udgifter som er forbundet med reetablering i overensstemmelse med det opførte, som det fremstod på skadetidspunktet.

Ejendommen er opført i 1969. På baggrund af badeværelsets byggestil, herunder sanitet, gulvmosaik og vægfliser kan vi konstatere, at badeværelset fremstår som ved opførslen i 1969.

Med dette in mente må vi formode, at medlemmets krav indeholder udgifter til gulvisolering i henhold til gældende lovkrav i 2007. Jf. V&S Byggedata beløber dette sig til ca. kr. 500,00/kvm, i alt ca. kr. 5.000,00.

Ligeledes formoder vi, at der er foretaget vådrumssikring i form af etablering af vådrumsmembran, jf. nu gældende lovkrav. Iflg. V&S Byggedata beløber dette sig til kr. 300,00/kvm, i alt kr. 3.000,00.

Endelig er der nedlagt ny gulvvarme anslået kr. 5.000,00. Da det imidlertid var muligt at reparere den eksisterende gulvvarme, dækker vi alene udgifter til selve reparationen.

Sammenholdes nævnte med den tilbudte erstatning, må vi konstatere, at den erstatning, som vi har opgjort og tilbudt er korrekt. Da der imidlertid alene er tale om et skøn på baggrund af medlemmets oplysninger, anmoder vi om kopi af faktura for det udførte arbejde.

Ved brev af 17. juni 2008 fremsender medlemmet diverse faktura med krav om betaling af kr. 60.806,75 for nedbrydning og genetablering af badeværelse; murerarbejder kr. 16.000,00 (anslået), tømmerarbejde kr. 28.014.40 og VVS arbejde kr. 2.325,00. Alle poster excl. moms.

Af de fremsendte fakturaer fremgår det, at disse - i overensstemmelse med taksators vurdering - indeholder poster for lovliggørelse i form af gulvisolering og vådrumssikring. Vi bemærker, at medlemmet bl.a. fremsætter krav for refusion af 85 tømrerarbejdstimer (svarende til mere end 2 mands arbejde i en uge), som er anvendt til opbrydning af rande til reparation af gulvafløb samt tilgangsrøret, hvilket maksimalt vedrører 10 kvm gulv.

Da vi er uforstående overfor kravet, anmoder vi medlemmets entreprenør om at specificere det arbejde, der er foretaget i badeværelset.

Den 23. oktober 2008 modtager vi pr. mail specifikation fra hawn v/J.R. Af de på specifikationen anførte poster, er det alene mandetimer til udstøbning af beton samt rionet og betonmateriale, som er omfattet af forsikringen, da øvrige poster omhandler lovliggørelse og andet arbejde på badeværelset.

På denne baggrund meddeler vi medlemmet, at vi fastholder den tidligere erstatningsopgørelse.

Konklusion:
På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at af det arbejde som er udført på badeværelset er det alene udskiftning af afløb og tilgangsrør fra bruseniche til gulvafløb, som der er forsikringsmæssig dækning for.

Ved udbedring af skaden skal der ske ophugning af gulv omkring afløb og selve tilgangsrøret, udskiftning af afløb og rørdel, reparation af gulvvarme og sidst genstøbning af gulv.

På dette grundlag må vi fastholde, at taksators erstatningsopgørelse er korrekt. Herefter har medlemmet krav på en erstatning på kr. 19.500,00 incl. moms. Herfra skal selvrisikobeløbet fratrækkes.

Vi må herefter meddele, at Ankenævnets henvendelse ikke har medført, vi har ændret vores tidligere afgørelse og vi fastholder således erstatningsopgørelsen."

Klageren har over for nævnet ved skrivelse af 22/2 2009 hertil bl.a. bemærket:

"Midt på side 2 skriver de: 'Vi meddeler medlemmet, at udbedringen er omfattet af forsikringen og vi kan anerkende følgende reparation: ....'

Dette er ikke korrekt.

Taksator meddeler os, at skaden er dækket af forsikringen og at vi kan begynde at udbedre den.

Først den 30/11-07, altså mere end 3 måneder efter at taksator konstaterede, at skaden var dækket af forsikringen, modtog vi (efter at have rykket utallige gange) et brev, hvor de fortalte hvad og hvor meget de ville dække. I brevet erkender de selv, at der er gået alt for lang tid - de skriver bl.a. følgende: 'Tidsforløbet for jeres anmeldelse er uacceptabelt'.

Vi mener altså at vi handlede i god tro, da vi i juli/august fik skaden udbedret, og er derfor uforstående over for den minimale dækning som vi tilbydes i november."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.20 Udvidet el- og vvs-installationsdækning

Denne udvidede dækning omfatter kun installationer i beboelsesbygningerne, jvf. BBR-ejermeddelelsen.
Dækningen i afsnit 3.10 er udvidet til at omfatte udbedring af manglende funktion på el- og vvs-installationer, hvis det konstateres, at installationen ikke virker.

…

4.0 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

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

…

8.10 Nyværdi

Skaden opgøres til det beløb, som det uden unødig forsinkelse vil koste at istandsætte eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde og på nøjagtigt samme sted. Ved beregningen kan der ikke benyttes priser på materialer, der er dyrere end de beskadigede, eller priser på materialer og byggemetoder, der ikke er gængse på skadestidspunktet."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabets sagsbehandlingstid har været uacceptabelt lang, hvilket selskabet har beklaget.

Sagen omhandler alene erstatningens størrelse og efter sin gennemgang af sagen - herunder indholdet af tilstandsrapporten - finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at selskabets erstatning ikke er i overensstemmelse med dets forpligtelser i henhold til forsikringsbetingelserne. Nævnet bemærker, at selskabet ikke er forpligtet til at betale for forbedringer af konstruktionen og heller ikke for udgifter til retablering af bygningsdele, der - inden skaden blev konstateret - var bestemt til nedrivning/renovering.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann