890/12

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.848:

xxxxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. De klager over selskabets afvisning af at dække skader på ejendommens betondækkener og over selskabets erstatningsopgørelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1963, og at klagerne erhvervede den forsikrede ejendom pr. 1/4 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/7 2010. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten ikke anført forhold af betydning for sagen.

I deres klage til nævnet har klagerne angivet deres krav som følger:

> "Reetablering af betondækket i værelser, køkken, entre samt stue hvor der ikke er kælder under, så det er brugbart for gulvbelægning. Erstatning for trægulv i stue, da det er nødvendigt at fjerne for reetablering af betondæk. Gulvbelægning i øvrige rum har jeg selv fjernet og skal derfor ikke erstattes. Erstatningen skal opgøres uden afskrivning, da der ikke kan være tale om slitage på et undergulv hvor der er monteret trægulv eller tæpper."

I klagen har klagerne til støtte for deres krav bl.a. anført:

> "Efter overtagelsen starter vi renovering af huset. Renoveringen omfatter nyt køkken med nye klinker samt gulvtæpper/trægulv i værelser. Trægulvet i det ene værelse ønskes udskiftet da det ligger ustabilt. Klinkerne og fuger omkring klinker i køkken er intakte inden afmontering og afmonteres udelukkende fordi soklen på køkkenskabene ikke vil komme til at passe med eksisterende klinker.

Ved afmontering konstateres der store revnedannelser i undergulvet samt manglende understøtning af betondæk. Dette undrer mig meget at et gulv kan have den standard. Efterfølgende konstaterer jeg ved afmontering af tæpper og parketgulv i værelser at der er tale om den samme revnedannelse i alle rum. I alle rum hvor der ikke er kælder under - altså der hvor gulvene en konstrueret med lecanødder samt et betondæk ovenpå - revner gulvene ca. 10 cm. inde på betondækket og der er konstateret niveauforskelle på mellem 5 - 10 mm langs kanten. De yderste 10 cm. af betondækket er støbt sammen med lecablokken som indermuren står på.
Derudover er der flere stedet gulvflager der har løsnet sig og kan vippe, hvilket også er beskrevet i forsikringsselskabets svar dateret d. 6. juni 2011.

Umiddelbart efter at skaden konstateres anmeldes skaden til forsikringsselskabet (13. april) Jeg bliver kontaktet af forsikringsselskabet og de har først mulighed for at have en taksator til besigtigelse af skaderne d. 2. maj 2011 ! ... fra ... kommer for at besigtige ejendommen og vi går alle rummene igennem, herunder også stuen hvor det kan konstateres at der i den del af stuen hvor der er samme gulvkonstruktion som i værelser og køkken kan konstateres at parketgulvet kan bevæge sig op til 5-10 mm ca. 30-50 cm inde på gulvet. Ved kanten rundt er gulvet fast, hvilket skal henføres til forholdet omkring lecasoklen nævnt ovenfor.

Taksator er efterfølgende ude at besigtige ejendommen endnu engang d. 18.05.2011, da jeg rykker ham for et svar og han umiddelbart ikke mener at det er en skade som forsikringen skal dække hvilket jeg står meget uforstående overfor da det tydeligvis er en skjult fejl og mangel som jeg ingen forudsætninger havde for at vide noget om, da der ikke er beskrevet noget negativt omkring gulvene i huset.

Efter at have rykket gentagende gange for en afklaring sender taksator vedlagte afgørelse dateret d. 6. juni 2011, men poststemplet d. 14. juni 2011. I denne afgørelse vedkender de erstatning for nogle af rummene, men ikke i det værelse hvor der har været monteret parketgulv, trods det at parketgulvet lå ustabilt inden afmontering og ydermere har jeg haft Tømrermester ... til at besigtige gulvet og med den stand som betondækket er i vil han ikke montere trægulv da underlaget ikke er plant og stabilt, og derved vil han ikke kunne garantere for stabiliteten i trægulvet. Betondækket i dette rum er mindst lige så ringe som i de andre rum. Samme revnedannelse 10 cm. fra indervæg og samme revnedannelse på selve betondækket og ydermere er der lunker i gulvet på ca. 1,5 cm.

I svaret fra Concordia anerkender de skaden i køkken, forgang samt det ene værelse. De vil ikke anerkende skaden i det andet værelse, trods dette at det er den samme skade der går igen i alle rummene hvor der ikke er kælder under. Desuden nævner de ikke skaden i stuen, selvom rummet er gennemgået med taksator og det er den samme type undergulv der er i en del af stuen.
Concordia henviser desuden ved udmåling af erstatningens størrelse til en levetidstabel som findes under Forsikring & Pensions hjemmeside. Med denne tabel påberåber man sig ret til at kræve afskrivning på undergulvet, selvom der ikke er noget slitage på et undergulv. Man sammenligner i deres svarskrivelse dateret d. 23. juni betondækket med levetidstabellen for betonblokke, hvilket jeg ikke mener er vidt forskellige ting.
I levetidstabellen er der ikke noget sted nævnt at der kan foretages afskrivning på et undergulv eller betondæk og taksatoren i mit husforsikringsselskab samt min murermester stiller sig også undrende overfor hvordan der kan være tale om en afskrivning på noget hvor der ikke er slitage på."

3. 80.848

I brev til nævnet af 19/8 2011 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Der er anmeldt følgende forhold:

1. Revner i betongulv i hjørneværelse
2. Revner i betongulv i køkken
3. Revner i betongulv i forgang
4. Revner i betongulv i værelse nærmest køkken

Ved gennemgang af skaden blev der givet dækningstilsagn og skadeomfanget blev fastlagt vedr. forhold 1-3.

Forholdet som vor forsikringstager er utilfreds med er forhold 4. Revner i betongulv i værelse nærmest køkken. I værelset var der trægulv ved forsikringstagers overtagelse af huset. Trægulvet og undergulvet herfor (linoleum) er fjernet, hvorved der konstateres revner i betonen.

Det er vor taksators vurdering at betongulvet med linoleum, vil være egnet som et undergulv for et trægulv. Når der er monteret underlag og trægulv igen, virker dette som trykudligner og derved får revnerne ikke betydning for bæreevnen i betonen.

Der er tale om en dagsværdierstatning, hvorfor der ikke ydes fuld erstatning for et betongulv fra 1963. Betongulvet nedbrydes selvom, der ikke sker en direkte slitage på betonen. Gulvet er et uarmeret lecabetongulv, med en anslået levetid på 80 - 100 år. Gulvet er 48 år gammelt og har derfor udlevet ca. 50 % af sin levetid. Afskrivningen på 35% synes derfor rimelig.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at dele af trægulv i stue kunne give sig. Taksator konstaterede at, det vippede ca. 4-8 mm. Dette kan skyldes et ujævnt underlag. Der er ikke nærliggende risiko for skade, ej heller risiko for at der trædes igennem med en hæl. Trægulvet blev monteret for ca. 6-8 år siden og der er ingen revner at se på det. Trægulvet kan uden problemer optage de små vibrationer som kommer.

Vi fastholder vor afgørelse vedr. forhold 4, stuegulvet samt dagsværdierstatningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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 vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan 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.
...
5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid, genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid."

Nævnet udtaler:

På baggrund af det oplyste, må nævnet lægge til grund, at revnerne og sætningerne i betondækkenerne i de to rum ”stuen” og ”værelse nærmest køkken” er af samme karakter som skaderne i de rum, hvor selskabet har anerkendt, at forholdene udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet lægger ligeledes til grund, at der er tale om trægulve, der lægges på et tyndt underlag som linoleum (flydende gulv).

Efter gennemgang af sagen finder nævnet, at skaderne på betondækkenerne også i disse rum er at anse som dækningsberettigende skader, idet disse må anses for ustabile til en gulvkonstruktion som ovenfor nævnt, hvorfor selskabet her skal udbedre skaderne i betondækkenerne og retablere gulvbelægningen i stuen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har godtgjort, at det uarmerede betondæk på grund af ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Nævnet finder derfor, at selskabet er berettiget til at foretage aldersafskrivning på reparationerne af betondækket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Concordia Forsikring as, skal anerkende, at revnerne og sætningerne i betondækkenerne i ”stuen” og ”værelse nærmest køkken” udgør dækningsberettigende skader, og skal i konsekvens heraf opgøre erstatningen herfor samt retablere gulvbelægningen i stuen.

Klagerne får ikke medhold i resten af klagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson