897/12

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.595:

xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA, tidligere Nykredit Østifterne Forsikring A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anerkendt skade på kældergulvet i den forsikrede ejendom. Klageren er af den opfattelse, at selskabets erstatningsopgørelse er baseret på en utilstrækkelig udbedringsmetode, idet skaden ifølge klageren formentlig vil opstå igen om nogle få år.

Selskabet har henvist til, at erstatningen er opgjort i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, og at den udbedringsmetode, som klageren ønsker, indebærer en forbedring af ejendommens kældergulvskonstruktion, som der ikke er dækning for.

Den forsikrede ejendom er opført i 1930. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/9 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/4 2002.

Klageren anmeldte den 29/6 2010, at klinkerne på kældergulvet havde løftet sig i et område på ca. 1 m^2.

På selskabets anmodning indhentede klageren en udtalelse om det anmeldte forhold fra en murer. Af udtalelsen, der er dateret den 16/8 2010, fremgår bl.a.:

2. 81.595

"Jeg blev kontaktet af [klageren] om en skade på deres kældergulv.

Jeg kan konstatere at der er en revne i betongulvet under klinkerne, denne revne er årsag til at klinkerne er begyndt at slippe. Kælderrummet som skaden drejer sig om er ca. 22m2. med en 15*15 teglklinke.

Jeg må dog orientere om at klinkerne på gulv er blevet lagt på et betongulv med revnedannelse.

Skadens omfang efter min vurdering er at revnen er gået hele vejen igennem kælderrummet så skaden er hele rummet.

Jeg vil anbefale et nyt støbt gulv med kapillarlag og dampspærre så skaden ikke sker igen.

Pris på ophugning klinker - ophugning beton - udgravning til kapillarlag - udlægning kapillar og dampspærre - støbe gulv - pålægning klinker - fugning klinker - leje container.

De nuværende klinker kan ikke købes mere i en 15*15 men fås i en tilsvarende 20*20 pris 219,20 pr m2.

Samlet tilbudspris ekskl. Moms 58.256,-

Arbejdsløn udgør 35.880,-

Der tages dog forbehold for at fundament på hus ikke er dybt nok i jord, så det kan blive et alternativ og understøbe inder og ydervægge."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 6/9 2010 og anførte i brev af 22/9 2010 bl.a.:

"Vi erstatter den skade, du har anmeldt omkring opbuling af klinkegulv i kælder.

Jeg har gennemgået de informationer vi har omkring skaden, og på den baggrund vurderer jeg, at din forsikring dækker.

Vi erstatter fordi:

Forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at det vurderes at nedsætte brugbarhed/værdi af bygningen nævneværdigt, i forhold til en tilsvarende bygning på samme alder.

Det så jeg ved min besigtigelse

I kælderen er der lagt nyere teglklinke på eksisterende betongulv. I en af rummene buler dette klinkegulv op, og der er en del klinker som er gået løs. Under klinkerne ses det gamle betongulv, sandsynligvis fra husets opførelse i 1930. Der ses en del spænding i dette klinkegulv, som på midten har rejst sig ca. 5 mm. I det gamle betongulv ses mindre revner som er normal for denne type gulve.

Følgende kan du lade udbedre:

Forsikringen dækker, at du lader skaden udbedre i dette omfang:

3. 81.595

Klinkerne i kælderrum, ca. 22 m2 fjernes.
Eksisterende betongulv afrenset.
Speciel fliselim til optagelse af lidt bevægelse anvendes.
Nyt tilsvarende klinkegulv lægges.

Forsikringen kan ikke erstatte for ændringen af gulvkonstruktionen, da I så vil få en væsentlig forbedring i forhold til det I har købt. I er dog velkommen til at isolere gulvkonstruktionen på egen regning i forbindelse med udbedringen af skaden.

Erstatningsopgørelse

Materialer i form af fliser, lim, m.m.	7.500 kr.
Arbejdsløn anslås til 2½ dage 2 mand.	14.000 kr.
I alt ekskl. moms	21.500 kr.
I alt incl. moms	26.875 kr. "

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og gjorde gældende, at der for at udbedre skaden håndværksmæssigt korrekt var der behov for en nystøbning af gulvet med dampspærre og et kapillarbrydende lag.

Selskabet fastholdt sin afgørelse og efter yderligere korrespondance mellem selskabet, klageren og hans advokat indhentede klageren en udtalelse af 1/5 2011 fra den murer, der havde afgivet den tidligere udtalelse. Af den nye udtalelse fremgår bl.a.:

"Jeg er blevet kontaktet af [klageren] vedr. forsikringsskade på klinkegulv i kælder. Jeg er bekendt med tilbudte løsningsforslag - nye klinker og speciel fliselim til optagelse af bevægelser samt elastisk fuge ved kant - fra forsikringsselskabet gensidige.

Jeg har konstateret, at alle rum i kælderen er udført med klinkebelægning som det skadelidte. Der er ikke observeret problemer med løse klinker i andre rum. Alle rum i kælderen er opvarmede og ventilerede, så det må formodes at temperaturen er den samme året rundt. Spændinger i klinker grundet temperaturforskelle må heraf formodes minimale og uden betydning. I det skadelidte rum er det konstateret, at klinkerne midt på gulvet tidligere er blevet omlagt og fornyet.

Det ses at 2 områder i hver sin ende af lokalet er med løse klinker. Alle fuger er hele og uden revner. I forbindelse med ophugning af løse klinker er der konstateret en mindre revne i betonen og lettere opfugtning på beton. Udlægning af nuværende klinker er udført korrekt og klinker og fliseklæb er intakt - sammenhængende. Skaden opstår mellem betongulv og fliseklæbet.

Jeg formoder at underliggende forhold medfører skiftende opfugtning og udtørring af betonen og dette er årsagen til at klinker inkl. Fliseklæb mister vedhæftningen på betonunderlaget. Med baggrund i konstaterede forhold vil jeg antage, at fliselim der kan optage bevægelser på skadelidte gulv efter en kortere årrække vil slippe betonen på samme måde som den nuværende fliseklæber.

Der vil ud fra ovennævnte ikke kunne opnås en garanti på den foreslåede løsning."

Selskabet fastholdt ved brev af 24/6 2011 sin afgørelse og efter yderligere korrespondance mellem parterne er sagen indbragt for nævnet den 22/11 2011.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Forsikringsselskabet Nykredit (Gjensidige) har ved skrivelse af 22. september 2010 anerkendt erstatningspligt i anledning af opbuling af klinkegulv i kælder. Forsikringsselskabet har imidlertid alene anerkendt at ville erstatte en udskiftning af klinkerne med nye og afrensning af betongulv, herunder anvendelse af speciel fliselim til optagelse af eventuelle bevægelser (bilag ...)

Det er konstateret at der er revner i den underliggende beton, en lettere opfugtning samt at klinkegulvet tidligere er repareret for revner og løse klinker. Murermester ... vurderer, at den tilbudte udbedring ikke indebærer en faglig korrekt udbedring men blot indebærer, at den samme problemstilling ad åre vil opstå på ny (bilag ...)

Undertegnede har ikke kunne opnå en garanti på den af Gjensidige tilbudte løsning - hverken hos Murermester ..., gennem forsikringsselskabet Gjensidige eller hos alternativt murerfirma ...

Undertegnede har fra oktober 2010 til marts 2011 klaget over Gjensidiges tilbud på udbedring og forsøgt at opnå en faglig korrekt løsning som beskrevet af murermester ... - alternativ en garanti på løsningen hos Gjensidige..
Efterfølgende er sagen vurderet ved advokat ..., (bilag ...). [Advokatens] indsats i perioden april 2011 til september 2011 har dog ikke ændret Gjensidiges tilbud om løsning af skaden.

Jeg kan konstatere, at jeg står med tilsagn om dækning, men en tilbudt løsning der ud fra murermestrenes skøn ikke er holdbar i længden. Det må formodes, hvis jeg følger Gjensidiges anvisning, at jeg om få år står med en ny skade og en udløbet ejerskifteforsikring.
Endvidere kan det konstateres, at Gjensidige har urimelig lang sagsbehandling idet der næsten er gået et år for at få afgjort dels min dels min advokats klage.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg ønsker at opnå en korrekt og langtidsholdbar udbedring af skaden, således at skaden ikke opstår igen. Jeg kan konstatere, at samme skade er sket 2 gange inden for en periode på 10-12 år, og at uafhængige murermestre vurderer - ... på skrift, at den aktuelle skade vil ske igen, med mindre det underliggende gulv udføres med et kapillarlag, dampspærre og tilstrækkelig betontykkelse. Jeg finder det urimeligt, at Gjensidige på den ene side vedkender sig deres erstatningspligt, men på den anden side ikke tilbyder dækning til en faglig korrekt udbedring."

Selskabet har i brev af 9/1 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**

Indledningsvist vil vi i relation til forsikringstagers kommentarer om, at vi har haft en urimelig lang sagsbehandlingstid bemærke, at der har været en del korrespondance i sagen, hvilket

også fremgår af ovenstående beskrivelse af fakta. Vi skal konkret bemærke, at alene en besvarelse ud af vores 8 breve til forsikringstageren/dennes advokat har været over 2 måneder undervejs (2 måneder og 10 dage), samt at vi i 4 af besvarelserne har svaret inden for 16 dage. Det er således vores opfattelse, at vi i det store og hele har besvaret forsikringstagers og hans advokats henvendelser inden for rimelig sagsbehandlingstid.
...
Vi har anerkendt forsikringsdækning for optagning af klinker i kælderrummet, afrensning af eksisterende betongulv, anvendelse af speciel fliselim til optagelse af bevægelse, og lægning af nyt tilsvarende klinkegulv med elastisk fuge ved kant, da det er vores opfattelse, at denne udbedring er tilstrækkelig for at udbedre det opbulende klinkegulv.

Forsikringstageren ønsker et nyt betondæk med nyt kapillarbrydende lag, dampspærre og tilstrækkelig betontykkelse.

Indledningsvist skal vi nævne, at det er forsikringstageren, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen.

I henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 dækker Ejerskifteforsikringen alene, såfremt der er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme (kældre) af samme alder.

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at der er tale om en ældre ejendom / et kælderdæk, som er opført i 1930.

Det er ikke usædvanligt, at der findes revner af det konstaterede omfang eller eventuel opfugtning i et betondæk, som er udført i 1930.

Vi har ikke konstateret forhold ved kælderen eller betondækket, som udgør skader i henhold til Ejerskifteforsikringens skadesbegreb, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Forsikringstageren har heller ikke på nogen måde påvist forhold ved betondækkets opbygning, som afviger i nævneværdigt omfang, endsige er usædvanligt for en kælder, som er opført i 1930.

Forsikringstagers udtalelser bygger på en murers formodning, som ikke på nogen måde er underbygget ved ophugning, boreprøver eller anden nærmere undersøgelse af betondækket.

At klinkerne eventuelt er bulet op 2 gange inden for en periode på 10-12 år underbygger ikke på nogen måde, at forholdet skyldes problemer i den underliggende betonkonstruktion, men det kan også tilskrives, at klinkegulvet fortsat ikke har fået de tilstrækkelige bevægelsesmuligheder.

Vi skal også bemærke, at forsikringstageren heller ikke har påvist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet (og der i så fald ikke kunne opnås dispensation herfor), hvorfor der heller ikke vil være dækning herfor i henhold til Ejerskifteforsikringens udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Da der således ikke er påvist forhold ved kælderdækkets konstruktion, som udgør skader i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14, eller påvist ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på tidspunktet for udførelsen heraf (1930), kan

vi ikke tilbyde forsikringstageren at dække udgifterne til et nyt betondæk, men vi må fastholde den udbedringsmetode, som vi allerede har anerkendt dækning for.

Herudover skal vi nævne, at det i forsikringsbetingelserne pkt. 16 er anført, at erstatningen svarer til det beløb, som det 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 almindeligt anvendt på skadetidspunktet.

Således dækker ejerskifteforsikringen ikke en modernisering af kælderen op til nugældende byggemetoder eller lovregler. Udførelse af kapillarbrydende lag, dampspærre samt tykkere beton er alle bygningsmæssige ændringer, som har til formål at føre kælderen op til nutidige byggestandarder, og der vil dermed være tale om en klar forbedring i forhold til en kælder, som er opført i 1930.

Endelig er i Forsikringsaftalelovens § 39 anført, at forsikringsselskabet ikke er pligtig til at betale større erstatning end det økonomiske tab. Heri ligger et berigelsesforbud, hvilket vil sige, at aftalen ikke må føre til økonomisk vinding for den sikrede. Forsikringen dækker således ikke udgifterne til et betondæk i henhold til nutidens byggemetoder, idet der dermed er tale om en forbedring, som er stridende imod berigelsesforbudet i § 39.

Vi skal dog afslutningsvist bemærke, at såfremt klinkerne - mod vores forventning - skulle rejse sig igen efter den af os foreslåede udbedringsmetode, er forsikringstagerne velkommen til at vende tilbage med oplysninger herom til os, hvorefter vi vil se på sagen igen. I relation til den tidsmæssige frist herfor henviser vi til Forældelsesloven regler herom, som vil være gældende i relation til den af os anviste udbedringsmetode."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 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, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Desuden dækkes ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen samt ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Dækningen er betinget af

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

- at forholdet er konstateret og anmeldt i aftaleperioden.

...

16 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 almindeligt anvendt på skadetidspunktet."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at der er fejl ved kælderen, der er fra 1930. Det er muligt, at en kælderopbygning som udført på dette tidspunkt ikke er egnet til befæstning med klinker, men dette indebærer ikke, at forholdet udgør en skade. Selskabet har tilbudt retablering med nye klinker, og selv om det sikkert er fornuftigt med dampspærre og kapillarbrydende lag, er dette ikke et forhold, selskabet kan pålægges at betale udgifterne til, idet dette vil medføre en forbedring af klagerens ejendom i forhold til andre ejendomme med kældre fra 1930.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand