550/98

Den 5. oktober 1998 blev i sag nr. 44.576:

xxxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring

Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har byggefejlsforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, klager over selskabets behandling af en anmeldt sag.

Der er for nævnet anført en række klagepunkter. Tvisten mellem klageren og selskabet vedrører bl.a., hvorvidt selskabet i henhold til forsikringen er forpligtet til at dække montering af afstandslister på undertaget under ejendommens tegltag.

Klageren har købt ejendommen i 1994 med overtagelse den 1/10 1994. Købesummen blev aftalt til 1.552.207,79 kr.

Klageren har over for nævnet redegjort for sine påstande og anbringender i skrivelser af 20/4, 22/6, 7/8, 6/11, 16/11, 15/12, alle i 1997, samt skrivelser af 6/2, 9/2 og 6/4, alle i 1998.

1. Indhentelse af tilbud i forbindelse med udskiftning af termoruder m.v.

Selskabet har accepteret at udskifte over 100 punkterede termoruder i ejendommen. Klageren gør gældende, at taksatoren påbød den glarmester, der har udført arbejdet, at montere de nye termoruder med et tykt lag klar silikone. Klageren gør endvidere

gældende, at selskabet - uden tilladelse - har indhentet tilbud fra glarmestre i hustruens navn, og dette er klageren utilfreds med.

Selskabet afviser, at taksatoren har udstedt påbud om monteringsmetode til glarmesteren, ligesom det afvises, at selskabet i forbindelse med udskiftningen af termoruderne skulle have indhentet tilbud i klagerens hustrus navn. Selskabet har bemærket, at klageren selv har indhentet i hvert fald det ene af de to tilbud.

Den glarmester, der har udskiftet termoruderne, har ifølge det oplyste afvist at afgive erklæring i sagen, men har accepteret at udbedre forholdet.

2. Afstandslister.
Det er konstateret, at der ikke er monteret afstandslister på undertaget under ejendommens tegltag.

Klageren gør gældende, at dette er en mangel, der er dækket i henhold til byggefejlsforsikringen.

Selskabet har afvist dækning, men har pr. kulance tilbudt at betale for udskiftning af de to nederste lægter samt montering af tagfod.

Klageren har afvist dette tilbud.

2. A. Ansvar i forbindelse med udfærdigelsen af tilstandsrapporten. Klageren gør bl.a. gældende, at selskabet er ifaldet et erstatningsansvar, da det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der ikke er monteret afstandslister på taget.

Selskabet afviser, at klageren har mulighed for at gennemføre et erstatningskrav, da klageren ikke kan dokumentere, at den konsulent, der udfærdigede rapporten, har handlet culpøst, og da klageren ikke har lidt et økonomisk tab. Selskabet har bl.a. bemærket, at en henvisning til en handelspris på et uvist

tidspunkt ikke kan betragtes som tilstrækkelig dokumentation for et økonomisk tab. Selskabet har bl.a. henvist til Vestre Landsrets dom af 3/7 1992 a.s. B 1902/1989.

2. B. Dækning i henhold til byggefejlforsikringen.
Af byggefejlsforsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "8. Hvad dækker forsikringen Forsikringen dækker udbedringen af: - konstruktions-, materiale- og udførelsesfejl, der forårsager direkte skade på de forsikrede bygninger og tilhørende installationer eller udgør en konstateret risiko for at sådanne skader vil opstå. ... Det er Tryg Forsikring, der vurderer om der foreligger et erstatningskrav. Det er endvidere en forudsætning for dækning: ... - at konstaterede fejl og mangler medfører en forringelse af de forsikrede bygninger, bygningsdele eller installationers brugsværdi og anvendelse."

Klageren gør bl.a. gældende, at det, at der ikke er monteret afstandslister, må betragtes som en konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl.

Selskabet gør gældende, at det ikke kan betragtes som en fejl, at der ikke er monteret afstandslister, at der ikke er sket nogen skade på ejendommen på grund af, at der ikke er monteret afstandslister, ligesom der ej heller er risiko for skade, og at hverken tagets brugsværdi eller anvendelse er forringet, fordi der ikke er monteret afstandslister. Selskabet har bl.a. henvist til at taksatoren har konstateret, at undertaget under tegltaget er tæt.

Klageren har henvist til diverse materiale vedrørende byggeforskrifter fra før ejendommens opførelse i 1981 samt til en mundtlig udtalelse fra en sagkyndig, der har besigtiget taget.

I selskabets skrivelse af 23/1 1998 til nævnet hedder det bl.a.: "Under hensyn til den langvarige korrespondance, herunder at klager på det seneste har fokuseret på, om der foreligger en fejl, kan vi blot præcisere, at *selvom* klager kunne dokumentere, at det

er en decideret fejl, at der ikke er anvendt afstandslister, er det *tillige* en forudsætning for dækning, at klager kan dokumentere, at den pågældende fejl forårsager *direkte skade* på bygningen, eller udgør en *konstateret* risiko for en sådan skade, jf. byggefejlsforsikringens § 8, 1. pind. Herudover er det *tillige* en forudsætning for dækning, at klager kan dokumentere, at manglende afstandslister medfører en *forringelse* af ejendommens *brugsværdi* og *anvendelse*, jf. byggefejlsforsikringens § 8, 2. afsnit, 3. pind."

Af byggefejlsforsikringsbetingelserne fremgår endvidere: "8. Hvad dækker forsikringen Forsikringen dækker udbedring af: ... - andre væsentlige fejl og mangler, som ikke kunne konstateres eller forudses ved tilstandsrapportens udfærdigelse, men hvor der ifølge dansk lovgivning og retspraksis, ville kunne gennemføres et erstatningskrav mod sælger."

Klageren gør bl.a. gældende, at såfremt der ikke kan ydes dækning i henhold til betingelsernes § 8, 1. pind, må der kunne ydes dækning i henhold til betingelsernes § 8, 2. pind.

Selskabet gør gældende, at det ikke kan karakteriseres som en væsentlig mangel, at der ved ejendommens opførelse i 1981 ikke blev monteret afstandslister. Selskabet gør endvidere gældende, at klageren ikke kan gennemføre et erstatningskrav mod sælger. Ejendommen blev solgt af et dødsbo. Selskabet har bl.a. henvist til Vestre Landsrets dom af 3/7 1992 a.s. B 1902/1989.

3. Øvrige klagepunkter.
Det er konstateret, at der er en dækningsberettiget fejl ved ejendommens skjulte tagrender, idet der er ca. 4-5 cm. mellem tagrendernes afslutning. Dette betyder bl.a., at regn trænger ned i selve udhænget.

Med henblik på udbedring af den dækningsberettigede skade er der indhentet to tilbud, og selskabet har tilbudt at betale det billigste tilbud på 61.750 kr.

Klageren mener, at selskabet bl.a. skal give tilsagn om bistand i forbindelse med eventuelle problemer, der måtte opstå med håndværkeren, når skaden udbedres, at selskabet skal stå som rekvirent af arbejdet, og at selskabet burde have oplyst om licitationsloven, inden der blev indhentet tilbud fra to håndværkere.

3. A. Licitationsloven.
Selskabet har anført, at man ikke har pligt til at oplyse nærmere om licitationsloven.

3. B. Rekvisition af tagfirma, "støtte" af klageren m.v.
Selskabet har anført, at man på ingen måde ønsker at skulle stå som rekvirent af håndværkere i forbindelse med en dækningsberettiget skade hos klageren, og at selskabet heller ikke er forpligtet til dette eller i øvrigt til at yde speciel støtte til klageren ifølge byggefejlsforsikringen. Selskabet har endvidere anført, at man ikke har mulighed for eller ønsker om at formå den håndværker, der har afgivet det billigste tilbud, til at leve op til klagerens forventninger om arbejdets udførelse. Selskabet har bemærket, at det forhold, at selskabet i forbindelse med en tidligere skade har betalt og været behjælpelig ud over, hvad selskabet er forpligtet til, ikke kan føre til andet resultat. Selskabet henviser til byggefejlsforsikringens § 11, hvoraf fremgår: "11. Hvorledes beregnes erstatningen Skaderne opgøres på grundlag af det beløb, som efter priserne på opgørelsestidspunktet vil medgå til udbedring af fejl og mangler, med samme byggemåde og på samme sted. Ved prisfastsættelsen kan der i intet tilfælde benyttes priser for dyrere byggematerialer end de beskadigede og højst priser for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på opgørelsestidspunktet."

3. C. Træimprægnering.
Klageren gør bl.a. gældende, at dækningen også skal omfatte træimprægnering af træværk.

Selskabet har bemærker, at man er indforstået med, at der sker udbedring med samme materiale, herunder at malet træværk erstattes med malet træværk. Selskabet har videre bemærket, at arbejdet skal godkendes af selskabet, før arbejdet iværksættes.

3. D. Andet.
Klageren gør bl.a. gældende, at selskabet skal ændre forsikringsbetingelserne samt tilbyde nogle bestemte forsikringsvilkår på et tidspunkt i fremtiden, hvor ejendommen sælges.

Selskabet har bemærket, at nævnet ikke har kompetence til at pålægge selskabet at ændre betingelserne eller til at bestemme, at selskabet på et uvist tidspunkt skal tilbyde en ejer nogle forsikringsbetingelser, som selskabet ikke udbyder i dag.

3. E. Forskelle på de to indhentede tilbud.
Klageren har bl.a. gjort gældende, at det billigste af de to tilbud, som selskabet vil betale, ikke medfører en udbedring af den dækningsberettigede skade.

Selskabet har hertil anført, at efter selskabets opfattelse omfatter tilbuddet hele den dækningsberettigede skade. Selskabet har bemærket, at en del af prisforskellen på de to tilbud kan forklares med, at det "dyre" tilbud omfatter andre og dyrere konstruktioner/materiale, og at dette tilbud derfor ikke kan danne grundlag for erstatningens størrelse, jf. forsikringsbetingelsernes § 11. Selskabet har videre bemærket, at man ikke er forpligtet til at indhente eventuelle supplerende tilbud, og henviser klageren til selv at sørge for eventuelle supplerende tilbud. I selskabets skrivelse af 26/3 1998 til nævnet hedder det bl.a.: "Med hensyn til udbedring af garagen har det været vor opfattelse, at BN-Tagservices tilbud tillige omfattede udbedring af denne skade, men hvis det viser sig, at der er tale om en misforståelse, vil eventuelle rimelige meromkostninger i forbindelse hermed være omfattet af forsikringen, da vi jo tidligere har givet dækningstilsagn hertil."

Klageren har endvidere fremsendt et videobånd til nævnet. Nævnet har ikke set dette videobånd.

Klageren har endvidere henvist til selskabets brochure "Fakta om tilstandsrapporten og dens anvendelse".

Nævnet udtaler:
Vedrørende punkt 1, 2. A., 2. B. og 3. E.
Nævnet finder for så vidt angår disse punkter, at en afgørelse vil kræve en nærmere bevisførelse, som ikke kan ske ved nævnet, men som i givet fald bør foregå ved domstolene. Nævnet kan herefter, jf. § 4 i nævnets vedtægter, ikke viderebehandle sagen.

Vedrørende punkt 3. C.
Punktet bortfalder, da der så vidt ses er opnået enighed herom.

Vedrørende punkt 3. A., 3. B. og 3. D.
Selskabets standpunkt i sagen, for så vidt angår disse punkter, findes på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritiseres.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen for så vidt angår punkt 1, 2. A., 2. B. og 3. E.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

J. Hermann
formand