647/02

Den 10. juni 2002 blev i sag nr. 56.909:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning i forbindelse med en anmeldt rådskade i klagerens badeværelse. Rådskaden blev opdaget i forbindelse med en renovering af badeværelset. Endvidere kræves dækning for advokatomkostninger i forbindelse med at klageren afviste at betale det fulde regningsbeløb fra entreprenøren. Klageren gør gældende, at dette skete på råd fra selskabets taksator.

Klageren anmeldte i august 1998, at der var sket rørskade på afløb samt skade på diverse gulvbrædder. I forbindelse med totalrenovering blev det ved blotlæggelsen af bjælkerne konstateret, at der var rådskade i disse.

Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning under henvisning til, at selskabet har erstattet skaden efter det skadeomfang, som selskabets taksator har fastsat.

Klageren har ved klageskrivelse af 5/10 2001 til nævnet gjort rede for sagen således: "Under Renovering af badeværelse i August 1998 opdages rådskade i bærende bjælker mellem stue og 1. sal, denne skade dækkes af Hus-forsikring/Topdanmark. (bilag la) Under afdækning og udbedring af skaden fremkommer forskellige vurderinger af omkostninger til denne, fra henholdsvis Aa.S./Topdanmark og ansvarlig G.J./C.C. & Co.,

på trods af gentagne opfordringer mundtlige og skriftlige, er denne kommunikation meget besværlig og begrænset. (Bilag Ib) Efter afsluttet håndværkerarbejde fremkommer en faktura fra håndværkere, som væsentlig overstiger hvad Aa.S./Topdanmark mener er rimeligt og han afviser at dække disse omkostninger, efter en revurdering betales dog et mindre beløb til tømrer, resten afvises med den begrundelse at 'betale hele tømrerregningen under forudsætning af de øvrige udgifter til elektriker og murer ikke overskrides' (bilag nr. 1c) disse omkostninger er på dette tidspunkt ikke kendte, samtidig anbefaler Aa.S./Topdanmark at jeg ikke betaler disse omkostninger da man jo (læs: Aa.S./Topdanmark) havde vurderet omkostningerne til et meget lavere beløb. Jeg afviser derfor på foranledning af Aa.S./Topdanmark kravet overfor C.C. & Co., og indbetaler derfor kun beløbet svarende til mit tilbud på badeværelsesrenovering af 13.07.98, jeg indstævnes derefter i Aalborg Byret for kravet på restbeløbet svarende til kr. 30.129,56 + procesrente (Bilag ld) Samtidig aktiveres min retshjælpsforsikring i sagen. Aa.S./Topdanmark er løbende holdt informeret om såvel C.C. & Co.'s reaktion på afvisning samt udviklingen igennem til retsmøde, og i forberedelserne til retsmødet er Aa.S. også blevet kontaktet af min advokat J.A.N. **Dom** Aalborg Byret finder belæg for de fremlagte omkostninger udelukkende er opstået på grund af rådskaden, og jeg pålægges derfor at afholde disse omkostninger, samt procesrenter m.m.. (Bilag mrk. Dom) **Efter Dom** Jeg fremsender (09.08.00) herefter domsudskrift samt en opgørelse til Topdanmark i forventning der ikke længere herfra kan drages tvivl om omkostningerne, som værende fastslået af Retten i Aalborg. (Bilag mr. Dom) Jeg modtager et blankt afslag den 18.09.00, hvor man forsøger at 'skubbe' sagen videre til retshjælpsforsikringen. (Bilag 2a) Jeg skriver 10.10.00 til Topdanmark, hvor jeg påpeger de faktiske forhold om sagen og endnu en gang gør opmærksom på min løbende telefoniske information til alle sider om sagen. (Bilag 2b) Januar 2001 kontaktes jeg telefonisk af Aa.S./Topdanmark som ønsker yderligere kopier af såvel tilbud som korrespondance, da man ønsker at vurdere sagen endnu engang. (Bilag 2c) Januar 2001, jeg modtager endnu et afslag fra Topdanmark, i brevet bekræfter man min indsats for at informere til alle sider og man har været i kontakt med min Advokat og således været vidende og hele sagsforløbet og den forestående retssag, men man ønsker at fastholde sit standpunkt på vurdering af skaden, selvom man gentagne gange har været fysisk på stedet for at konstatere skaden samt fundet det nødvendigt at revurdere skaden internt sammen i Topdanmark. (Bilag 2d)."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 13/11 2001 til nævnet anført: "Forsikringstager anmelder i august 1998, at der er sket rørskade på afløb samt skade på diverse gulvbrædder. Vor taksator konstaterer ved besigtigelsen den 20.8.1998, at ved totalrenovering af badeværelse på 1. sal er betongulvet, som - oprindeligt er udstøbt ovenpå bjælkerne - og indskudsbrædderne brækket op pga. af, at der skulle udføres nye rørinstallationer i gulvet i forbindelse med totalrenovering og ombygning af badeværelset. Ved blotlæggelsen af bjælkerne opdages, at to bjælker er nedbrudte på siden og i den øverste trediedel, indtil kernetræet. Skaden skyldes, at et ca. 50 mm galvaniseret afløbsrør fra badekarret, som er indstøbt i gulvet - er samlet med en 75 mm støbejerns vandlås ved indstikning og tætnet med beton. Dette har medført en stadig tilførsel af fugt ved, at vandet langsomt er suget op i betonlaget: og ud til bjælkerne. Ved besigtigelsen var angrebet stoppet og træet var tørt. Vor taksator fastsatte skadeomfang til:

• Merudgifter til forstærkning af bjælkerne, kr. 2.485 kr.
• Ekstra lag armering i det nye betondæk, 500,00 kr.
• Udgifter til udskiftning af gennemtæret stål-elrør, 600,00 kr.

Ved denne første besigtigelse var hele betongulvet og vægfliser samt vægpuds fjernet med henblik på lægning af nye rør i gulvet. Vor taksator afsluttede sagen ved fremsendelse af 1.224 kr. efter fradrag af selvrisiko på 2.361 kr. Forsikringstager kontaktede vor taksator og klagede over erstatningens størrelse. Hvorefter vor taksator besigtigede skadestedet igen, samt drøftede sagen med hovedentreprenøren C.C. & Co. samt den pågældende tømrer. Topdanmark gav herefter tilsagn om at betale hele tømrerregningen, som også omfattede udskiftning af de indskudsbrædder som ikke var skadet. Forstærkningen af bjælker med jernprofiler havde ikke noget med skaden at gøre, men skyldtes udelukkende, at de forstærkninger som tømreren havde udført, var blevet skåret igennem for at få plads til de nye rørføringer. Vi udbetalte yderligere 1.951,35 kr. Den 9.8.2000 sender forsikringstager kopi af dom i en sag anlagt af entreprenøren mod vor forsikringstager for betaling af ekstraarbejder i forbindelse med renovering af badeværelse. Vor forsikringstager finder, at den komplette optagning af betongulv udelukkende var på grund af rådskaden samt nødvendig for ekstra forstærkning, samt at tilbudet kun indeholdt en optagning nødvendig for lægning af nye fliser/varme i gammelt badeværelse. Det fremgår af dommen: 'Der konstateredes endvidere under arbejdets gang en svampeskade, der medførte større ophugning af gulvet og forstærkning af bjælkelaget'. Forstærkning af bjælkelaget har vi betalt, men vi har på ikke tidligere fået

rejst et krav om, at komplet optagning af betongulv udelukkende var på grund af rådskaden. Det fremgår af tilbuddet af 13.7.1997, at prisen omfatter ophugning af gulv, hvorfor det forekommer helt usandsynligt, at Topdanmark senere skulle betale regningen, når arbejdet indgik i det oprindelige tilbud. Vi har ikke været part i retssagen, og vor taksator har besigtiget skadestedet 2 gange uden at få forelagt, at en yderligere uventet ophugning af gulvet skulle være en del af skadeomfanget i forbindelse med rådskaden. Vi har heller ikke modtaget dokumentation fra håndværker om, at en yderligere ophugning skulle have forbindelse til rådskaden. Vi skal derfor fastholde, at vi har erstattet skaden efter det skadeomfang, som vores taksator har fastsat."

Klageren har ved skrivelse af 21/112001 til nævnet anført følgende:

"**Ad. 1** Opbrækning af indskudsbrædder og gulv henover rådskade sker udelukkende for at blotlægge skaden således taksator Aa.S., med egne øjne kan konstatere og vurdere skadeomfanget, Ved anmeldelse af skaden til Topdanmark blev jeg anmodet om dette.

**Ad. 2** Betongulvet var kun delvist fjeret ved anmeldelse, da fundet af rådskaden ændrede de hele arbejdsmønsteret, og taksator skulle tilkaldes, Taksator vurderer selv og bekræfter i sin fastsættelse at det skal etableres et helt nyt betondække med et ekstra armeringsnet, for at minimere vente/spild-tid på taksator-besøg arbejder håndværkere videre på opbrækning af gulv.

**Tørre Fakta:** Opbrækket areal omkring rådskade incl. 25 cm margen for at vurdere skadesomfang Br. 88 cm - Igd. 229 cm = 2,02 Kvm - Badeværelse i alt br. 188 cm - Igd. 2,29 = 4,31 kvm. Blotlægning af rådskaden udgør 47% af hele badeværelset gulvareal. (Bilag foto)

**Ad. 3** Det er usandt at taksator har haft løbende kontakt til hovedentreprenør under ombygning, på trods af mine gentagne opfordringer til såvel taksator som til hovedentreprenør, sker en henvendelse fra hoved-entreprenør til taksator først i ca. Marts 1999, efter sagen er i 'baglås'. Taksator foretog under ombygningen yderligere en telefonsamtale direkte til tømrer udenom hovedentreprenør, på trods af tømrer var underleverandør og bestilt af hovedentreprenør. Udskiftning af indskudsbrædder (anslået værdi max. kr. 100,-), er at betragte som en besparelse idet tilpasning af de oprindelige brædder på stedet ville være væsentligt dyrere i arbejdsløn.

**Ad. 4** Forstærkning med jernprofiler, har intet med beløbet på kr. 1. 95 1,3 5 at gøre idet dette udelukkende er fremsendt til dækning af tømrerregning.
**Ad. 5** Konklusionen på Aalborg Byrets Dom, er ikke noget jeg 'finder', men en direkte gengivelse af Dommens ordlyd, idet Byretten vurderer det er bevist og dokumenteret, at de ekstra omkostninger er som følge af rådskaden.
**Ad. 6** At Topdanmark ikke har noteret sig ekstraomkostninger, skyldes den manglende/uønskede kontakt til hovedentreprenøren fra Topdanmarks side.
**Ad. 7** Her kan kun siges: 'Topdanmarks egen/ønskede vurdering af tilbuddet stemmer ikke overens med hvad Aalborg Byret finder bevist og dokumenteret'
**Ad. 8** Topdanmark er løbende holdt informeret fra undertegnede, samt modtaget henvendelse fra min advokat om den forestående retssag, som Topdanmark selv har valgt ikke at deltage i eller overvære Topdanmark har fra start haft en tydelig afstandstagen til hovedentreprenøren hvilket naturligvis ikke har fremmet nogen form for information fra denne."

Selskabet har ved skrivelse af 13/12 2001 til nævnet anført:
"Ad. 1 og 2 Skaden er anmeldt til os torsdag den 20.08.98, og taksator besigtiger skaden samme dag kl. 10.30, hvor det kan konstateres, at hele betongulvet samt vægfliser og puds er fjernet. Det er ikke noteret hos os, at forsikringstager er anmodet om at blotlægge skaden inden, og det er ikke praksis, at en sagsbehandler ville anmode om dette. Det er netop for at vurdere skaden på stedet, at en taksator kommer ud. Vi finder det ikke realistisk, at gulvet er hugget op inden kl. 10.30, på Topdanmarks opfordring, samme dag som skaden er anmeldt, for at taksator kunne vurdere skadeomfanget. Skaderapport af 20.8.1998 sendes til forsikringstager samme dag. Ved taksators besigtigelse deltog T.R. [klageren] og en murer. Alle var enige om skadeomfanget, og at ophugning og støbning af gulvet ikke vedkom forsikringsskaden. Mureren var lidt nervøs for, om forstærkningen af bjælkerne var stærk nok til at holde det nye betondæk. Det blev derfor aftalt, at Topdanmark ville betale for et ekstra lag jernarmering af betonen i form af et ekstra Rio-net - ud over det lag som der var regnet med i første omgang (i tilbudet). Dette er beskrevet i rapport af 20.08.98 til T.R., som ikke før dommen har anfægtet det aftalte skadeomfang. Vi kan i øvrigt henvise til C.C. & Co.'s tilbud af 13.07.98 hvoraf det fremgår, at tilbudet omfatter gulvvarme i badeværelse samt nedtagning af fliser og ophugning af gulv. Det forhold, at der skulle udføres gulvvarme, nødvendiggjorde ophug-

ning af det gamle betongulv samt udstøbning af et nyt betondæk med indstøbte varmeslanger.

Ad. 3 Vor taksator talte med tømreren (Jan fra P. & Co.'s eftf.) den 25.08.98 kl 10.30. Dette skete på forsikringstagers foranledning, idet han fandt erstatningen for lille. Taksator besigtigede skaden endnu engang den 25.08.98, og billeder blev taget. Det blev konstateret, at de bjælkeforstærkninger, som taksator havde foranlediget udført af tømreren, var gennemskåret pga. rørføring af nye afløbsrør. Der var nu udført en stålforstærkning af træforstærkningen. Taksator meddelte herefter G.J. fra C.C. & Co. telefonisk, at Topdanmark ikke ville betale for ekstraforstærkningen ud over de tidligere aftalte merudgifter, dvs. forstærkninger og forstærkning af betonpladen med et ekstra Rionet, samt rep. af et indstøbt elrør. G.J. var enig i, at stålforstærkningen ikke vedkom skaden.

Ad. 4 De 1.951,35 kr. som blev udbetalt, har ikke noget med stålforstærkningerne at gøre. Beløbet er fremkommet som en difference mellem det allerede udbetalte beløb for tømrerarbejdet og den faktiske tømrerregning, som var dyrere end kalkuleret fordi tømreren måtte udføre arbejdet af tre omgange, ligesom alle indskudsbrædderne blev udskiftet.

Ad. 5 Retten har taget stilling til, at T.R. skal betale for udført ekstraarbejde i alt 27.000 kr. Retten udtaler: 'Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at sagsøgeren har udført eller har ladet udføre de arbejder, for hvilke der kræves betaling. Tilbudet omfattede alene renovering af badeværelset, hvorfor arbejder udført udenfor badeværelset og de komplikationer og forsinkelser, der er forbundet med den konstaterede svampeskade, må anses som ekstraarbejder. Det må endvidere .....' Disse merudgifter i forbindelse med svampeskaden, har taksatorbesigtiget og takseret, og vi fastholder, at der i denne sag er erstattet alle de merudgifter, der har været i forbindelse med svampeskaden. Retten tager ikke stilling til hvor stort erstatningsbeløbet er, ligesom den ikke har hæftet sig ved, at tilbudet fra sagsøgeren indeholdt opbrydning af gulvet og montering af gulvvarme. I dommens sagsfremstilling kan man dog læse, at sagsøgte har påberåbt sig nogle modkrav. Bl.a. havde han selv påbegyndt arbejdet med nedtagning af fliser og ophugning af gulv. Dette modkrav kunne han ikke stille, hvis han mente at arbejdet med ophugning af gulvet ikke var indeholdt i tilbudet.

Ad. 6 Topdanmark har ikke nogen modvilje mod kontakt til hovedentreprenøren.

Ad. 7 Se kommentarer under pkt. 1 og 5.

Ad. 8 Vi har ikke yderligere kommentarer.

**Konklusion** Aftalegrundlaget mellem hovedentreprenør og bygherre har næppe været i orden fra starten og gennem hele byggeperioden. Forsikringstager har da også inden retssagen kontaktet taksator telefonisk for at søge råd om de høje ekstraregninger, herunder om han evt. kunne få et sæt kopier af fotoserie. Taksator kunne ikke påtage sig rådgivning i sagen, blot give det råd, at han skulle betale det beløb til hovedentreprenøren som han var enig i, og holde beløbet tilbage for de arbejder som han var uenig i, indtil man kunne komme til enighed om dette. Forsikringstager er ikke under disse telefonsamtaler fremkommet med yderligere krav mod Topdanmark i forbindelse med svampeskaden, disse krav er åbenbart først opstået efter dommens afsigelse. Vi skal endnu en gang fastholde, at vi har erstattet skaden efter det skadeomfang, som vor taksator har fastsat."

Endelig har klageren ved skrivelse af 4/1 2002 til nævnet anført: "Der kan naturligvis ikke herske tvivl om at badeværelsesgulvet er opbrækket den 19.08.98 (dagen før). Og skaden opdaget/blotlagt i løbet af denne dag, undertegnede informeres ved hjemkomst fra arbejde og anmelder skaden torsdag den 20.08. 0 1, hvor jeg oplyses at blotlæggelsen er nødvendig og korrekt foretaget. At gulvet fremstår som næsten optaget den 20.08.01 kl. 1030, det kan jo fysisk ikke tages op fra torsdag Id. 0800-0830 til kl. 1030, og da skaden udgør 47% af gulvarealet i badeværelset (se tidl. Billede-bilag) fremstår det naturligt som et optaget gulv. Vægfliser og puds nedtaget af undertegnede før påbegyndt renovering er rådskaden uvedkommende. Taksators hurtige reaktion på anmeldelsen skyldes min oplysning om fortsat arbejdende håndværkere og de merudgifter en forsinkelse ville medføre. Som taksator oplyser deltog jeg ved besigtigelsen, samtidig med en murerarbejdsmand G.S. forsat brækkede gulv op, hverken murerarbejdsmand G.S. eller undertegnede, har været i stand til at vurdere en rådskade eller de nødvendige tiltag for udbedring, og kan derfor ikke har været *enige i et skadesomfang*, eller overhovedet ikke i stand til at indgå en evt. aftale, Dette er ensidigt baseret på taksators udtalelse/opfattelse. Som lægmand har jeg ikke mulighed for at vurdere et skadesomfang, men udelukkende opfyldt min pligt til øjeblikkeligt at informere mit forsikringsselskab, og i alle skrivelser såvel egne som Topdanmarks nævnes det at jeg fra modtagelsen af den første opgørelse konstant gør taksator opmærksom på forskellen i reelle skadesudgifter og det af ham vurderede, taksator oplyser at såfremt der viser sig yderli-

gere skade kan dette anmeldes under samme skade inden for fem år. (se vedl. Bilag) Ophugning af gulv som nævnt i tilbud, finder Aalborg Byret dokumenteret som den for renoveringen nødvendige ophugning med henblik på nedlægning af varme, og ikke en komplet optagning for dobbelt forstærkning, Topdanmark var af min advokat informeret om retssagen, og velkommen til at deltage/ overhøre denne. At taksator kontakter tømrer P., er igen en reaktion på min henvendelse om hans vurdering ikke stemmer overens med det nødvendige arbejde, i tidligere bilag 1a oplyser taksator at det er tømrer der kontakter ham dette er sandsynligvis ikke sket, taksator har tidligere nævnt at han ikke har kontakt til G.J. fra C.C. & Co. før i marts '99, at G.J. på et tidligt tidspunkt skulle udtale eller være enig i at en stålforstærkning på de rådne bjælker ikke vedkom skaden virker højest utroværdigt, da han i givet fald ville underkende eget arbejde. Det er usandt at alle indskudsbrædder er skiftet, dette er dokumenteret tidligere via billedmateriale. Modkrav i retten er for nedtagning af badeværelsesmøbler og vægfliser, korrekt ikke optagning af gulv. **Bemærkning til konklusion** Skriftligt aftalegrundlag bør være tilstrækkeligt til renovering af et badeværelse i den størrelse. Som det nævnes er Topdanmark løbende holdt informeret om sagens udvikling, dette sker udelukkende fordi det nævnte retskrav er vedrørende rådskaden, inden retssagen kontaktes Topdanmark også af min advokat, da Topdanmark på dette tidspunkt jo har afvist yderligere udgifter, er det naturligt at afvente byretsdommen for at afklare størrelsen af disse udgifter."

Nævnet har fået de af klageren fremsendte fotos forelagt.

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en egentlig bevisførelse. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men bør i givet fald ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Jørgen Nørgaard