654/02

Den 16. september 2002 blev i sag nr. 57.518:

Xxxxxxxxxxxxxxxx
Xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt skade.

Selskabet har tilbudt klagerne en erstatning på 15.250,75 kr. med henvisning til, at en håndværker har tilbudt at reparere skaden for dette beløb.

Af taksatorrapporten dateret 11/12 2000 fremgår bl.a.:

"**Skadebeskrivelse:**

Profilbræddebeklædning i stue og badeværelse er misfarvet og vandskadet, og vægkonstruktion er fugtet op fra nedbør, der trænger gennem tagbelægning.

Skadeårsag:

Vandindtrængen sker gennem tagpapbelægning, fordi tagpapbaner er sømmet synligt i overlæg. Synlig sømning er håndværksmæssig forkert udførelse. Lokale undersøgelser viser at overlæg ikke er klæbet. Sømning er udført gennem begge tagpaplag og underbrædder over hele tagfladen, så sømspidser er synlige på undersi-

den af brædderne i loftrummet. Ved besigtigelse kunne vandindtrængen dog endnu kun konstateres 2 steder.

Skadeopgørelse:

For at oprette fejlen skal alle synlige sømninger fjernes og sømhuller lukkes. Da det ikke kan konstateres, om pap er klæbet eller fæstnet forsvarligt til underlag, er det tvivlsomt om en reparation kan udføres med klæbning af overlæg og lukning af sømhuller. Alternativet er at hele tagdækning skal udskiftes.

…

Følgeskaden af vand begrænser sig til fugt og lokal misfarvning af badeværelsevæg på ca. 4m2 og lokalt i stue til tre profilbrædder. Fugt målt mellem 27 og 32% og et sted 48%. Der er ikke synlig trænedbrydning, men konstruktion skal affugtes. Anslået omkostning ca. 4.000 incl. moms.

I loft ses underside af tagbrædder og kehlbrædder misfarvet og opfugtet ved badeværelset. Stedet var ikke tilgængeligt for fugtmåling."

Selskabet har givet dækningstilsagn til reparation af tagfladen.

Klagerne har indhentet tilbud på reparationsarbejderne. Af tilbudet fremgår:

"Udskiftning af tagpap.
Reparation af skotrende.
Udskiftning af vindskeder.
Udskiftning af ALU skinne til tagrende.
Udskiftning af brædder under pap tag hvor det er nødvendigt.
Udskiftning af specielle Svenske profilbrædder i stue og badeværelse.

Pris	59.800,00 kr.
Moms 25 %	14.950,00 kr.
I alt	74.750,00 kr."

Klagerne har ligeledes indhentet et revideret tilbud, af hvilket fremgår:

3. 57.518

"Udskiftning af Svenske profilbrædder og isolering i stue, badeværelse og soveværelse.

Reparation af skotrende + pap.

Påbrændning af 30 cm. bredt pap i alle samlinger på tag.

Pris	41.000,00 kr.
Moms 25 %	10.250,00 kr.
I alt	51.250,00 kr."

Selskabets tilbud er sålydende:

"Kort beskrivelse:

1. Beklædningsbrædder på sidevæg 5-6 stk. udtages og nye fremstilles på værksted og monteres.
2. Over vindue i badeværelse udskiftes beklædningsbrædder med stumper fra nedtaget beklædning.
3. Udvendig på tag svejses strimmel på 20 cm. over alle samlinger.

2,00	BP flaskegas 11 kg. 01110 - excl. emballage/afgift	159,60	319,20
29,00	Icopal top 400P svejse lys grå 0,25 x 7,5 mtr.	127,00	3.683,00
16,20	Fyr 2. sort 19x150 mm.	22,74	368,39
8,00	Timeløn værksted	260,00	2.080,00
21,00	Timeløn normal	250,00	5,250,00
1,00	Div. incl. kørsel og stillads	500,00	500,00

…

Netto beløb	Moms 25,00%	Total beløb
12.200,59	3.050,15	15.250,74"

I selskabets skrivelse af 23/1 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Derfor skal vi sammenfattende konkludere, at:

- forholdet ved taget kan udbedres på håndværksmæssig forsvarlig vis ved en partiel reparation

- en del af det anmeldte forhold reelt er anført i den for ejendommen udfærdigede tilstandsrapport og dermed undtaget forsikringsdækningen

- vi har dokumenteret, at det beskadigede er værdiforringet over 30% og dermed berettiget til at foretage fradrag i erstatningen i overensstemmelse hermed

- forsikringstagerne ikke har godtgjort, at der forekommer skader i det omfang, som fremgår af de indhentede tilbud."

Klagernes advokat har i skrivelse af 4/7 2001 til selskabet anført:

"Jeg kan oplyse, at mine klienter ikke kan anerkende ansættelsen.

Mine klienters indsigelse støttes navnlig på, at tilbud afgivet af G's Tømrer og Snedker v/F. P. efter sit indhold ikke er egnet til såvel at afhjælpe den konstaterede skade som at stille mine klienter som om tilstandsrapporten ikke var fejlbehæftet.

Mine klienter har oplyst mig, at skaden er væsentlig mere omfattende end det arbejde, der er anført i tilbudets beskrivelse. En faglig korrekt afhjælpning forudsætter, at der udskiftes i alt ca. 3,5 løbende meter indvendig vægbeklædning, i hvilken forbindelse isoleringsmateriale skal udskiftes. Hertil kommer udskiftning af et tilsvarende antal meter udvendig vægbeklædning. Endelig skal tagets trækonstruktion gennemgås og repareres i nødvendigt omfang, idet det allerede ved en visuel besigtigelse kan konstateres, at denne er beskadiget af fugtangreb.

Udover afhjælpning af den indtrufne skade, jf. ovenfor, har mine klienter krav på, at ejendommens tagbelægning bringes i faglig korrekt stand.

Dette forudsætter efter mine klienters opfattelse udskiftning af såvel tagpap som underpap."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**

…

15. Hvorledes beregnes erstatningen

15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

15.1.1. Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi)."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at det af selskabet tilbudte beløb ikke skulle være tilstrækkeligt til at udbedre den omhandlede skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand