681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.223:

xxxxxx xxxx xxxxxxx xx
xxx xx xxxxxx
xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens udvendige trappe.

Klagerne er utilfredse med, at selskabet alene vil yde erstatning for reparation af den beskadigede trappe. Klagerne påstår selskabet tilpligtet at yde erstatning til støbning af en ny trappe.

Selskabet har ved skrivelse af 12/2 2003 til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling**:

B.R.T. og K.B.J. [klagerne] har ved brev dateret 6. maj 2002 anmeldt flere forhold herunder revne under trappe.

Efter at trappen var blevet besigtiget af vores taksator tilskrev vi B.R.T. den 26. juni 2002 og meddelte, at vi er af den opfattelse, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport dateret 26. oktober 2000 og som var fremlagt inden underskrivelse af købsaftalen.

Oprindelig har den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporten side 5 pkt. 1.3 anført:

Udvendigtrapper K1 *Trapper har mindre revner og puds mangler partielt vedhæftning (hul lyd).*

Da det er vores opfattelse, at denne beskrivelse ikke er retvisende for trappens tilstand og dermed for hvilke reparationer, der bør udføres for at sikre den nødvendige funktion af den udvendige trappe, har vi med henvisning til betingelsernes afsnit 4.1 anerkendt erstatningspligten.

På opfordring har vi efterfølgende modtaget overslag fra 2 forskellige håndværkere, som begge har afgivet forskellige priser og beskrivelse af reparationens omfang og karakter, og begge tilbud indebærer klare forbedringer i forhold til trappens nuværende konstruktion. Vores taksator har derfor, da tilbudene lå langt over hans skøn over udbedringsomkostningerne, indhentet alternativ pris på udførelse af det nødvendige reparationsarbejde.

Vi har herefter meddelt vores forsikringstagere, at vi ikke kan anerkende de modtagne overslag, idet vi på baggrund af de foreliggende oplysninger mener, at det af vores taksator indhentede tilbud forekommer rimeligt i forhold til den reparation, som skønnes nødvendig.

Erstatningen er herefter opgjort til den oplyste tilbudspris 21.375,00 kr. incl. moms og erstatningsbeløbet skal så reduceres med selvrisiko 10.000,00 kr.

Efter fornyet henvendelse har vi meddelt, at vi finder sagen korrekt behandlet og at det fortsat er vores bedste overbevisning, at det er muligt at foretage en fuld forsvarlig reparation af den udvendige trappe i henhold til den af selskabet indhentede og accepterede pris.

For god orden skyld skal det bemærkes, der i den opgjorte erstatning indgår pris for levering og montering af 3 stk. trin i forhold til at den nuværende trappe kun har 2 stk. trin.

Dette skyldes at vi inden priserne forelå, overfor forsikringstagerne havde aftalt, at TRYG ville betale for 3 stk. standard trin i stedet for de nuværende 2 stk. høje trin, idet forsikringstagerne planlagde en omlægning af haven og de trin kunne lægges som en del af haveanlægget, hvorefter en eventuel senere vedligeholdelse med opretning af trin herefter ville være meget lettere.

Konklusion:

Under hensyn til:

- at der foreligger et skriftligt tilbud på fornøden reparation af den i tilstandsrapporten beskrevne udvendige trappe,
- at der ikke er fremlagt dokumentation på at trappen er yderligere beskadiget i forhold til det tidligere accepterede tilbud,
- at vores taksator oplyser, at det er muligt at udføre en god og forsvarlig reparation af trappen indenfor den opgjorte erstatning,
- at begge de af vores forsikringstagere indhentede tilbud indeholder betydelige forbedringer i forhold til trappens nuværende konstruktion (uden skaden),
- og at eventuelle rust- / tæringsskader på indstøbte bærende jern, udføres i fornødent omfang som regningsarbejde,

er det herefter vores opfattelse, at man ikke kan kritisere, at selskabet ved opgørelse af erstatningens størrelse har baseret dette på det billigste fremkomne reparationstilbud."

Hertil har klagerne ved skrivelse af 24/2 2003 til nævnet anført:

"TRYG anfører i brev af 12. februar d.å., 'at de mener, det af taksator indhentede tilbud forekommer rimeligt i forhold til den reparation, som skønnes nødvendig'.

Vi undrer os over, at omfanget af en nødvendig reparation er blevet væsentlig mindre, siden skaden blev anmeldt i maj 2002. I brev af 26.juni 2002 fra TRYG står anført:

'Taksator anfører, at trappen sandsynligt vil revne, hvis den ikke nystøbes. Ejerskifteforsikring dækker en nystøbning af trappen.'

Det tilbud der foreligger fra taksators murer indeholder kun en reparation. Mureren har ikke opfattet skadens omfang. Der er ikke tale om et kosmetisk problem. Skaden fra trappen forgrener sig ned under trappen til kælderhalsen, hvor der tydeligt ses 2 store revner. Dvs. trappen vedhæfter ikke huset korrekt, pga. manglende fundering under de 2 trin.

Vi har på ny kontaktet murerfirmaer med henblik på, at få et tilbud, der ville være direkte sammenligneligt med det fra taksators murer. Flere har dog oplyst, at de ikke ønsker at afgive et sådant tilbud, da en sådan reparation ikke vil holde længere end et år.

Da der altså ikke er tale om 'en defekt udvendig trappe', men om en skade med langt større omfang, **vil vi endnu engang henstille til TRYG, at de sender en uvildig syn/skønsmand ud, for på ny at vurdere, hvilken reparation, der er nødvendig.**

Til sidst kan anføres, at vi ikke har tillid til en taksator, der overfor os påstår, at de tilbud vi har indhentet er langt dyrere fordi firmaerne ved, at det er en forsikringssag."

Over for nævnet har selskabet ved skrivelse af 20/3 2003 til nævnet anført:

"På baggrund af vores forsikringstagers brev til Ankenævnet dateret 24. februar 2003, har vi på ny drøftet sagen med vores taksator O.H.

I den anledning må vi henlede opmærksomheden på, at vi i vores brev dateret 26. juni 2002 anførte, at den udvendige trappe har mindre revner og at puds mangler partielt.

Samtidig anførte vi: *'Vi har vurderet at beskrivelsen ikke gengiver den reelle karakter af den reparation (vores understregning), der er nødvendig for at sikre trappens funktion.'*

For nærmere illustration af den udvendige trappes tilstand henvises til tidligere fremsendte fotos taget af vores taksator O.H. ved dennes besigtigelse.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der ses tydelige tegn på, at der er foretaget gentagne reparationer af den udvendige trappe, som i øvrigt anslås at være fra husets opførelse i 1958.

På denne baggrund må vi understrege, at vi ved vores anerkendelse af det anmeldte forhold klart har tilkendegivet, at den nødvendige afhjælpning omfatter en reparation, og således ikke nedtagning og opførelse af en ny trappe incl. repos.

Med hensyn til de på fotos viste kosmetiske revner i reposen og under denne, er disse korrekt beskrevet i tilstandsrapporten pkt. 1.3 med karakter K1. Der må forventes løbende vedligeholdelse af disse, men de har ingen betydning for trappens funktion.

Vores forsikringstager har under sagens behandling tilkendegivet, at man tvivler på, at det skulle være muligt at udføre den af TRYG anerkendte reparation af trappens trin indenfor det opgjorte beløb 21.375,00 kr. ind. moms (fra hvilket der skal fratrækkes selvrisiko 10.000,00 kr.) jævnfør det af TRYG indhentede tilbud dateret 12. november 2002 fra murermester A.N.

Efter omstændighederne skal vi være villige til at tage udgangspunkt i det af vores forsikringstager indhentede prisoverslag dateret 30. august 2002 fra entreprenørfirmaet B.J. a/s., idet vi dog har følgende indsigelser:

- Der ses alene at være behov for at fundament under de 2 trin er ført til frostfri dybde 90 cm
- Armeringsjern anses ikke at være skadet i et sådan omfang at udskiftning skulle være nødvendig.

Da det ikke er muligt på baggrund af overslaget at se hvilke udgifter der er afsat hertil, har vi dags dato tilskrevet entreprenør B.J., som vedlagte kopi udviser.

Umiddelbart efter at der foreligger svar fra entreprenør B.J. vil vi vil vende tilbage til sagen overfor Ankenævnet.

I den anledning skal det understreges, at såfremt det under det efterfølgende reparationsarbejde konstateres at armeringsjern og gelænder er beskadiget i et sådan omfang er udskiftning er påkrævet, vil dette blive betalt efter regning (nyværdi)."

Selskabet har endvidere ved skrivelse af 28/4 2003 til nævnet anført:

"I fortsættelse af vores brev til Ankenævnet dateret 20. marts 2003 kan det oplyses, at vi har modtaget de ønskede oplysninger fra entreprenør B.J. a/s …

Til orientering vedlægges kopi af entreprenør B.J.'s udspecificering i brev dateret 25. marts 2003.

I den anledning oplyser vores taksator, at det fagligt set ikke vurderes at være nødvendigt at foretage frigravning til fast bund, hvilket entreprenør B.J. i sit oprindelige prisoverslag dateret 30. august 2002 har oplyst til ca. 2,5 m dybde.

Vores taksator oplyser, at udskiftning af de pågældende trin kan foretages som illustreret i vedlagte princip skitse, ved at de vedhæftede trappetrin fastgøres til repos med klæbeankre og armering. Selve udgravningen af trinene udføres i en dybde af ca. 90 cm.(frostfri) med en skrå flade, som erfaringsmæssigt indebærer, at jordtrykket netop medvirker til at fastholde trappen intakt.

Under vores behandling har vi i øvrigt modtaget Ankenævnets brev dateret 8. april 2003 bilagt kopi af dels brev fra vores kunder dateret 19. marts 2003 og tilbud dateret 14. marts 2003 på 29.800,00 kr. + moms (37.250,00 kr. incl. moms) fra T.S. entreprise …

I den anledning har vi i lighed med vores kunder bemærket, at det seneste fremkomne tilbud er væsentlig billigere end de 2 tilbud, som vores kunder tidligere har modtaget fra andre håndværkere.

Af vores kunders brev dateret 19. marts 2003 fremgår det, at de kan acceptere det seneste fremkomne tilbud, idet udbedringer sker i henhold til de krav, som vores kunder har stillet.

Hertil må vi meddele, at vi ikke er præcist bekendt med hvilke krav vores kunder har fremsat overfor entreprenøren med hensyn til udbedring af det af TRYG tidligere anerkendte forhold.

Vi gør således opmærksom på, at det ikke er muligt af tilbudet at se, hvilke beløb der er afsat til henholdsvis udgravning og udskiftning af armeringsjern.

Vi må i den forbindelse gøre opmærksom på, at det af de gældende betingelser nr. 0010 afsnit 9 er anført:

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

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.'

Hertil må vi meddele, at selskabet tidligere har fremskaffet pris på udførelse af en efter vores bedste overbevisning fuld forsvarlig reparation på 21.375,00 kr. incl. moms. Hertil skal tillægges eventuelle ekstraudgifter, såfremt bærende jern m.m. er så tæret, at disse må udskiftes i fornødent omfang.

I den af selskabet fremskaffede pris har vi endvidere valgt at se velvilligt på vores kunders ønske og har derfor endvidere tilbudt at medtage udgift til montering af 3 stk. trin i forhold til at den nuværende trappe kun har 2 trin.

Efter en fornyet gennemgang af sagen må vi fastholde vores tidligere synspunkt om, at erstatningen på det foreliggende grundlag udgør 21.375,00 kr. med fradrag af selvrisiko 10.000,00 kr.

Såfremt det eventuelt måtte vise sig nødvendigt at foretage udskiftning af tæret armeringsjern m.m. erstattes dette som almindelig regningsarbejde.

I øvrigt henvises til ankenævnets tidligere kendelse nr. 56.970 ad 2."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret 26/10 2002 fremgår det:

"**K1: Mindre alvorlige skader**

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
	1.3 Udvendige trapper	*K1*	*Trapper har mindre revner og puds mangler partiel vedhæftning, (hul lyd)."*

Nævnet har fået forevist billeder.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at reparation i videre omfang, end selskabet har tilbudt, vil være nødvendig af hensyn til trappens funktion og bæreevne. Efter de gældende forsikringsbetingelser kan nævnet herefter ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand